

НАИМЕНОВАНИЕ ФИРМЫ, ВЫПОЛНИВШЕЙ РАБОТУ ПО ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА



Центр
развития
инвестиций

Адрес: 690001, Российская Федерация, г. Владивосток,
ул. Светланская, д. 88, оф. 22,
тел./факс (423)-222-98-51, (423)-222-01-27;
факс (423) 222-01-29,
e-mail: idcentre@yandex.ru; сайт: <http://idc.vl.ru>

Филиал в Хабаровском крае:
г. Хабаровск, ул. Амурский Бульвар, 8, оф. 1,
тел./факс: (4212) 31-26-19; e-mail: idcentre@mail.ru

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр развития инвестиций»,

Макеева М. Ю.
11.04.2017 г.

ОТЧЕТ №16-01.867

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
ООО «ПИВНОЙ ДОМ «ПЯТЫЙ ОКЕАН» В КОЛИЧЕСТВЕ 5 ЕДИНИЦ,

расположенных по адресу:
Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а.

Дата оценки: 28.02.2017 г.



Заказчик:

ООО «Пивной дом «Пятый океан»

(140120, Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а)

г. Владивосток
2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО №3, П. 8Е)	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО №3, П. 8А; ФСО №1, П. 21; ФСО №7, П. 8; ДОГОВОР НА ОЦЕНКУ № 01.867 ОТ 28.07.2016 Г.)	9
3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ (ФЗ-135, СТ. 10, 11)	12
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (ФСО №3, П. 8Г)	14
5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО №3, П. 8Г)	15
5.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	15
5.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	15
5.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
5.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА (ФЗ-135, СТ.16)	16
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ФСО №3, П. 8В; ОСТ ДСО)	18
6.1. ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	18
6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА	18
6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	19
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФЗ-135, СТ.11; ФСО №3, П. 8Б)	21
7.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	21
7.2. НОРМАТИВНАЯ БАЗА, НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ	21
7.3. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ (135-ФЗ, СТ. 3; ФСО №2, П. 6; ФСО №1, РАЗД. II)	23
8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	23
8.2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	23
9. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ФСО №1, П. 23; ПРАВИЛА ДСО)	26
10. ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	27
10.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	27
11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №3, П. 8Ж)	28
11.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ, КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
11.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	28
11.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №3, П. 8Ж)	29
11.3.1. СВЕДЕНИЕ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	29
11.3.2. СВЕДЕНИЕ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИЗНОСЕ, УСТАРЕВАНИЯХ	31
11.3.3. СВЕДЕНИЕ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
11.3.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
11.3.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	37
11.3.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИИ	37

11.4.	АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
11.5.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
12.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО №3, П. 83; ФСО №7, П. 11) 47	
12.1.	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ИТОГАМ 2016 Г.	47
12.2.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РАМЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЗА ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2016 Г.	50
12.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ (ФСО №7, П. 11б)	51
12.3.1.	<i>Основные характеристики и состояние рынка коммерческой недвижимости Московской области.....</i>	52
12.3.2.	<i>Анализ рынка земельных участков</i>	54
12.3.3.	<i>Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области в сегменте производственно-складских объектов</i>	63
12.4.	ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
13.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО №7, Ч. VI).....	69
13.1.	АНАЛИЗ УЧАСТКА ЗЕМЛИ КАК НЕЗАСТРОЕННОГО	70
13.1.1.	<i>Юридическая правомочность.....</i>	70
13.1.2.	<i>Физическая осуществимость.....</i>	72
13.1.3.	<i>Финансово оправданное и максимально продуктивное использование</i>	73
13.2.	АНАЛИЗ УЧАСТКА ЗЕМЛИ С ИМЕЮЩЕЙСЯ ЗАСТРОЙКОЙ	73
13.2.1.	<i>Юридическая правомочность.....</i>	73
13.2.2.	<i>Физическая осуществимость.....</i>	74
13.2.3.	<i>Финансово оправданное и максимально продуктивное использование</i>	74
13.3.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	75
14.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ (ФСО №1, Ч. III; ФСО №3, П. 8И; ФСО №7, ПП. 22-24, Ч. VIII).....	76
14.1.	ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	76
14.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО №1, ПП.18-20; ФСО №3, П.8И; ФСО №7, П.24).....	77
14.2.1.	<i>Расчет стоимости прав на земельные участки (ФСО №7, П. 24д).....</i>	78
14.2.2.	<i>Расчет стоимости улучшений.....</i>	101
14.2.3.	<i>Оценка улучшений</i>	106
14.2.4.	<i>Расчет стоимости объекта оценки (ФСО №7, П. 24г).....</i>	115
14.3.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО №1, ПП.12-14; ФСО №3, ПП.8И; ФСО №7, П.22)	117
14.4.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО №1, ПП.15-17; ФСО №7, П.23)	135
15.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №3, П. 8К; ФСО №1, П. 23Г; ФСО №7, Ч. VIII).....	137
16.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	141
16.1.	МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	141
16.2.	ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ	141
	ПРИЛОЖЕНИЯ	142
	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	143
	ЗАПРОС И СПРАВКА О ПОЛУЧЕНИИ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	147
	АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	150
	ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	155
	<i>Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А, серия 50-АВ, №027454 от 04.08.2011 г.;</i>	156

Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б, серия 50-АВ, №027453 от 04.08.2011 г.;	157
Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Здание – теплопункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В, серия 50-АВ, №027452 от 04.08.2011 г.;	158
Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв. №3143, серия 50-АВ, №027451 от 04.08.2011 г.;	159
Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение мини-пивзавода, общая площадь 3 770 кв.м, кадастровый номер 50:23:0090164:3, серия 50-АД, №408422 от 08.10.2012 г.;	160
Копия Технического паспорта на здание – Административно-хозяйственный корпус, по состоянию на 29.01.2014 г.;	161
Копия Технического паспорта на здание – Пивоваренный корпус, по состоянию на 29.01.2014 г.;	175
Копия Технического паспорта на здание – Теплопункт, по состоянию на 29.01.2014 г.;	186
Копия Технического паспорта на сооружение – Ограждение, по состоянию на 29.01.2014 г.;	196
Копия Договора №025/020-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 13.03.2013 г.;	205
Копия Договора №086/044-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2013 г.	217
Документы о профессиональной деятельности Оценщика	229
Копия Свидетельства о членстве в НП «Российская коллегия оценщиков» регистрационный № 25108 от декабря 1999 г.;	230
Копия Диплома о профессиональной переподготовке Макеевой М. Ю. по программе профессиональной подготовки оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 064247 от 11 октября 2000 г.;	231
Копия Удостоверения о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» рег. № О-0002-13, выданное ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права», период обучения с 11.11.2013 г. по 25.11.2013 г.);	232
Копия Аттестата эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000039-005, выдан 07.10.13 аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» (№ Р/95 от 16 августа 2013 г.);	233
Копия Диплома о профессиональной переподготовке Лаврентьева О. В. по программе профессиональной подготовки оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 361246 от 28 мая 2001 г.;	234
Копия Удостоверения о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» рег. № О-0001-13, выданное ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права», период обучения с 11.11.2013 г. по 25.11.2013 г.);	235
Копия Аттестата эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000038-005, выдан 07.10.13 аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» (№ Р/95 от 16 августа 2013 г.);	236
Копия Свидетельства Комиссии по этике СНОКОД РФ, выданного ООО «Центр развития инвестиций» в подтверждение присоединения к Кодексу профессиональной этики оценочных компаний Российской Федерации, утвержденное 26 сентября 2002 года Советом руководителей общественных организаций оценщиков России, рег. № 31-25108-643е от 19.11.2002 г.;	237
Копия Договора (Полиса) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки №-П-72550010-5.1-2-000118-14 от 08.12.2014 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок с 01.01.2015 г. по 31.12.2018 г.;	238
Копия Договора (полиса) обязательного страхования ответственности оценщика Макеевой М. Ю. № П-72550010-5.3-2-000210-16 от 02.12.2016 г., выданный ПАО СК «Росгосстрах» на срок от 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.;	243
Копия Договора (полиса) обязательного страхования ответственности оценщика Лаврентьева О. В. № П-72550010-5.3-2-000211-16 от 02.12.2016 г., выданный ПАО СК «Росгосстрах» на срок от 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.;	245
Копия Свидетельства о членстве Макеевой М. Ю. в некоммерческом партнерстве СРО «Деловой Союз Оценщиков» №634 от 10 сентября 2013 г.;	247
Копия Выписки Макеевой М. Ю. №10055 от 02.02.2017 г. из реестра членов СРО «Деловой Союз Оценщиков»;	248
Копия Свидетельства о членстве Лаврентьева О. В. в некоммерческом партнерстве СРО «Деловой Союз Оценщиков» №677 от 20 декабря 2013 г.;	249
Копия Выписки Лаврентьева О. В. №10058 от 02.02.2017 г. из реестра членов СРО «Деловой Союз Оценщиков»;	250
Копия Почетной грамоты ООО «Центр развития инвестиций» за заслуги в формировании и развитии рынка оценочных услуг в Российской Федерации», Москва, 2008 г.;	251
Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 3 места в номинации «Лучшая региональная компания по итогам 2009 г.»;	252
Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 12 места в номинации «Интеллектуальная оценочная компания в 2009 г.»;	253
Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 4 места в рейтинге членов Российской Коллегии Оценщиков по итогам 2009 г.	254
СООБЩЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОТЧЕТА ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНА И ФЕДЕРАЛЬНЫМ СТАНДАРТАМ	255

СПИСОК ТАБЛИЦ

Таблица 11-1 ♦ Реквизиты юридического лица (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу).....	29
Таблица 11-2 ♦ Титул объекта оценки.....	30
Таблица 11-3 ♦ Шкала экспертных оценок физического износа.....	31
Таблица 11-4 ♦ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА – Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А.....	32
Таблица 11-5 ♦ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА – Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б.....	33
Таблица 11-6 ♦ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА – Здание – теплопункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В.....	34
Таблица 11-7 ♦ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА – Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв.№3143.....	35
Таблица 11-8 ♦ ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА площадью 3 770 кв.м, кадастровым номером 50:23:0090164:3.....	35
Таблица 12-1 ♦ Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости.....	47
Таблица 12-2 ♦ Предложения земельных участков промышленного назначения, предлагаемых к продаже в Московской области.....	59
Таблица 12-3 ♦ Классификация помещений производственно-складского назначения.....	64
Таблица 12-4 ♦ Предложения продажи объектов производственно-складского назначения в Московской области на сентябрь 2016 г.-февраль 2017 г., руб., включая НДС.....	65
Таблица 12-5 ♦ Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости (ФСО №7, п. 11).....	68
Таблица 14-1 ♦ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ и ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ для расчета стоимости земельного участка объекта оценки методом сравнения продаж.....	86
Таблица 14-2 ♦ РАСЧЕТ стоимости земельного участка объекта оценки сравнительным подходом....	87
Таблица 14-3 ♦ ОПИСАНИЕ введенных корректировок для расчета стоимости земельного участка объекта оценки сравнительным подходом.....	89
Таблица 14-4 ♦ ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ для расчета корректировки на площадь земельного участка.....	94
Таблица 14-5 ♦ Значения т-критерия Стьюдента.....	95
Таблица 14-6 ♦ РАСЧЕТ доверительного интервала стоимости прав на земельный участок объекта оценки сравнительным подходом.....	96
Таблица 14-7 ♦ Источники информации (объекты-аналоги) принятые для расчета стоимости затрат на замещение объекта оценки, методом сравнительной единицы.....	104
Таблица 14-8 ♦ РАСЧЕТ затрат на замещение объекта оценки методом сравнительной единицы, не включая НДС, руб.	105
Таблица 14-9 ♦ РАСЧЕТ исправимого физического износа короткоживущих конструктивных элементов зданий объекта оценки.....	108
Таблица 14-10 ♦ РАСЧЕТ исправимого физического износа короткоживущих конструктивных элементов зданий объекта оценки.....	109
Таблица 14-11 ♦ РАСЧЕТ неисправимого физического износа долгоживущих конструктивных элементов зданий объекта оценки.....	110
Таблица 14-12 ♦ РАСЧЕТ неисправимого физического износа долгоживущих конструктивных элементов зданий объекта оценки.....	111
Таблица 14-13 ♦ РАСЧЕТ общего физического износа зданий объекта оценки.....	112
Таблица 14-14 ♦ ОПРЕДЕЛЕНИЕ физического износа сооружения объекта оценки, руб.....	113
Таблица 14-15 ♦ РАСЧЕТ стоимости объекта оценки затратным подходом, руб.	116
Таблица 14-16 ♦ ОПИСАНИЕ сопоставимых объектов-аналогов по ценообразующим факторам.....	123
Таблица 14-17 ♦ Шкала оценки физического состояния помещения.....	124
Таблица 14-18 ♦ РАСЧЕТ стоимости зданий объекта оценки сравнительным подходом.....	126
Таблица 14-19 ♦ ОПИСАНИЕ введенных корректировок для расчета стоимости зданий объекта оценки сравнительным подходом.....	128
Таблица 14-20 ♦ ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ для расчета корректировки на площадь зданий.....	133
Таблица 14-21 ♦ РАСЧЕТ доверительного интервала стоимости зданий объекта оценки сравнительным подходом.....	134
Таблица 14-22 ♦ РАСЧЕТ рыночной стоимости зданий объекта оценки сравнительным подходом....	134
Таблица 15-1 ♦ МАТРИЦА сравнения и расчет значения приоритетов.....	138
Таблица 15-2 ♦ ОПРЕДЕЛЕНИЕ факторов влияния на подходы оценки.....	138

Таблица 15-3 ♦ Обоснование интенсивности проявления критериев при использовании затратного и сравнительного подходов	138
Таблица 15-4 ♦ Расчет по критерию А	139
Таблица 15-5 ♦ Расчет по критерию Б	139
Таблица 15-6 ♦ Расчет по критерию В	139
Таблица 15-7 ♦ Расчет по критерию Г	139
Таблица 15-8 ♦ Расчет итогового значения весов	139
Таблица 15-9 ♦ Расчет итогового значения рыночной стоимости, руб.	140

СПИСОК ФОРМУЛ

Формула 14-1 ♦ Расчет поправки на масштаб	90
Формула 14-2 ♦ Расчет коэффициента торможения	91
Формула 14-3 ♦ Расчет дисперсии выборки	95
Формула 14-4 ♦ Расчет стоимости земли методом капитализации земельной ренты	98
Формула 14-5 ♦ Расчет стоимости земли методом остатка	99
Формула 14-6 ♦ Расчет коэффициента дисконтирования, скорректированного на середину периода	100
Формула 14-7 ♦ Расчет величины затрат методом сравнительной единицы	101
Формула 14-8 ♦ Расчет величины затрат методом разбивки по компонентам	102
Формула 14-9 ♦ Расчет величины затрат на замещение объекта оценки по Справочнику Оценщика «Складские здания и сооружения», «Общественные здания», «Магистральные сети и транспорт», «Промышленные здания», 2016 г.	103
Формула 14-10 ♦ Расчет накопленного износа по взаимонезависимым факторам	106
Формула 14-11 ♦ Расчет исправимого физического износа короткоживущих конструктивных элементов	107
Формула 14-12 ♦ Расчет неисправимого физического износа долгоживущих конструктивных элементов	107
Формула 14-13 ♦ Расчет общего физического износа объекта недвижимости	112
Формула 14-14 ♦ Расчет физического износа методом срока жизни	112
Формула 14-15 ♦ Расчет экономического устаревания методом капитализации внешних потерь	114
Формула 14-16 ♦ Расчет экономического устаревания методом расчета срока жизни	114
Формула 14-17 ♦ Расчет экономического устаревания	115
Формула 14-18 ♦ Расчет стоимости недвижимого имущества затратным подходом	115

СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ

Рисунок 11-1 ♦ Земельный участок площадью 3 770 кв.м, кадастровым номером 50:23:0090164:3 на кадастровой карте пос. Ильинский Раменского района	36
Рисунок 11-2 ♦ Расположение Раменского района на карте Московской области	37
Рисунок 11-3 ♦ Расположение пос. Ильинский на карте Раменского района	38
Рисунок 11-4 ♦ Район расположения объекта оценки на карте пос. Ильинский	39
Рисунок 11-5 ♦ Район расположения объекта оценки на карте пос. Ильинский в районе ул. 2-я Лесная	39
Рисунок 12-1 ♦ Структура земельного фонда Московской области	56
Рисунок 12-2 ♦ Зависимость средних цен на рынке земли от назначения земельного участка	57
Рисунок 12-3 ♦ Зависимость средних цен на рынке земли от расстояния до МКАД	58
Рисунок 13-1 ♦ Расположение объекта оценки на карте градостроительного зонирования городского поселения Ильинский Раменского муниципального района Московской области	72

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО №3, П. 8Е)

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки:	<p>Объекты недвижимого имущества в количестве 5 единиц:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А; 2) Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б; 3) Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В; 4) Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв.№3143; 5) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение мини-пивзавода, общая площадь 3 770 кв.м, кадастровым номером 50:23:0090164:3
Местоположение объекта оценки:	Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а.
Собственник объекта оценки:	ООО «Пивной дом «Пятый океан».
Балансовая стоимость объекта оценки (остаточная), по состоянию на 04.07.2016 г.:	<ol style="list-style-type: none"> 1) Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А: 3 044 027,43 руб.; 2) Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б: 1 231 262,48 руб.; 3) Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В: 888 333,00 руб.; 4) Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв.№3143: 459 184,01 руб.; 5) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение мини-пивзавода, общая площадь 3 770 кв.м, кадастровым номером 50:23:0090164:3: 1 284 774,00 руб.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход:	<ol style="list-style-type: none"> 1) Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А: 18 308 540 руб.; 2) Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б: 15 140 135 руб.; 3) Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В: 892 722 руб.; 4) Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв.№3143: 635 704 руб.
Сравнительный подход:	<ol style="list-style-type: none"> 1) Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А: 14 418 405 руб.; 2) Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б: 11 923 212 руб.; 3) Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В: 703 040 руб.; 4) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение мини-пивзавода, общая площадь 3 770 кв.м, кадастровым номером 50:23:0090164:3: 6 356 220 руб.
Доходный подход:	Обоснованно не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на дату оценки 28.02.2017 г., округленно, составляет:

35 500 000 (Тридцать пять миллионов пятьсот тысяч) руб. РФ, в том числе:

- | | |
|---|--------------------|
| 1) Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А | – 15 200 000 руб.; |
| 2) Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б | – 12 600 000 руб.; |
| 3) Здание – тепловыпуск, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В | – 700 000 руб.; |
| 4) Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв.№3143 | – 600 000 руб.; |
| 5) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение мини-пивзавода, общая площадь 3 770 кв.м, кадастровым номером 50:23:0090164:3 | – 6 400 000 руб. |

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки:

Договор №01.867 от 28 июля 2016 г. на оказание услуг по оценке, заключенный между ООО «Пивной дом «Пятый океан», в лице Конкурсного управляющего Аглинишкене Светланы Анатольевны, действующей на основании определения Арбитражного суда Московской области от 02.02.2016 г. по делу № А41-58617/2014, с одной стороны, и ООО «Центр развития инвестиций» в г. Москва, в лице директора Кузнецовой Марии Сергеевны, действующей на основании Доверенности №б/н от 05.11.2014 г., с другой стороны.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
2. Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев (ст.12 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
3. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

Порядковый номер и дата составления отчета: Отчет об оценке №16-01.867* от 11.04.2017 г.

Примечание: * - нумерация отчетов в компании имеет следующую схему:

[год заключения договора на оценку] . [группа, к которой относится объект оценки] . [сквозной порядковый № отчета]

Год заключения договора на оценку – 2016 [16];

Классификатор групп, принятый в ООО «Центр Развития Инвестиций»:

– Оценка стоимости недвижимости (в том числе незавершенное строительство) – № 01;

Группа - Оценка стоимости недвижимости [01];

Сквозной порядковый номер – [867]

Ответственный исполнитель (Эксперт-оценщик):
Генеральный директор,
Макеева М. Ю.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО №3, П. 8А; ФСО №1, П. 21; ФСО №7, П. 8; ДОГОВОР НА ОЦЕНКУ № 01.867 ОТ 28.07.2016 Г.)

<p>Объект оценки (ФСО №1, п. 21а):</p>	<p>Объекты недвижимого имущества в количестве 5 единиц:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А; 2) Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б; 3) Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В; 4) Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв.№3143; 5) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение мини-пивзавода, общая площадь 3 770 кв.м, кадастровым номером 50:23:0090164:3
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (ФСО №7, п. 8):</p>	<p>Объекты недвижимого имущества в количестве 5 единиц, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а.</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (ФСО №7, п. 8):</p>	<p>Характеристики объекта оценки приведены в следующих документах:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А, серия 50-АВ, №027454 от 04.08.2011 г.; 2) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б, серия 50-АВ, №027453 от 04.08.2011 г.; 3) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В, серия 50-АВ, №027452 от 04.08.2011 г.; 4) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв. №3143, серия 50-АВ, №027451 от 04.08.2011 г.; 5) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение мини-пивзавода, общая площадь 3 770 кв.м, кадастровый номер 50:23:0090164:3, серия 50-АД, №408422 от 08.10.2012 г.; 6) Копия Технического паспорта на здание – Административно-хозяйственный корпус, по состоянию на 29.01.2014 г.;

	<p>7) Копия Технического паспорта на здание – Пивоваренный корпус, по состоянию на 29.01.2014 г.;</p> <p>8) Копия Технического паспорта на здание – Теплопункт, по состоянию на 29.01.2014 г.;</p> <p>9) Копия Технического паспорта на сооружение – Ограждение, по состоянию на 29.01.2014 г.;</p> <p>10) Копия Договора №025/020-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 13.03.2013 г.;</p> <p>11) Копия Договора №086/044-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2013 г.</p>
Имущественные права на объект оценки (ФСО №1, п. 17б):	Право собственности – ООО «Пивной дом «Пятый океан».
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (ФСО №1, п. 21б, ФСО №7, п. 8)	<p>Оцениваемое право – право собственности.</p> <p>Ограничения (обременения) оцениваемых прав – залог.</p>
Цель оценки (ФСО №1, п. 21в):	Определение стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (ФСО №1, п. 21г):	Реализация имущества в процедуре банкротства.
Вид стоимости (ФСО №1, п. 21д):	Рыночная.
Дата оценки (ФСО №1, п. 21е):	28.02.2017 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка (ФСО №1, п. 21ж):	<p>1) <i>Содержание Отчета</i> должно соответствовать требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации и Договора об оказании услуг по оценке.</p> <p>2) <i>Отчет</i> не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение, а представленная в нем информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.</p> <p>3) Предполагается, что <i>информация</i>, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной</p> <p>4) Анализ законности получения Собственником объекта оценки и аффилированными с ним лицами имущества и имущественных прав предметом исследования Оценщика не является. Оценщики не берут на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на Дату оценки в отношении имущества и имущественных прав Собственника, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5) Оценщики не проводят экспертизу <i>качественных характеристик объекта оценки</i>.</p>

	<p>6) Оценщики не занимаются измерениями <i>физических параметров</i> оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, должны рассматриваться как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера. В исключительных случаях Оценщики принимают на себя ответственность за измерение физических параметров, но лишь тогда, когда ни Заказчик, ни Собственник объекта оценки не может предоставить документально подтвержденные данные об этих параметрах. Тогда Оценщик должен подробно раскрыть произведенные расчеты и ввести необходимые в связи с этим допущения.</p> <p>7) При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом) внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за неучет подобных факторов, либо в случае их обнаружения.</p> <p>8) <i>Оцениваемые права</i> должны рассматриваться <i>свободными от каких-либо претензий или ограничений</i>, кроме оговоренных в Отчете.</p> <p>9) Стоимость Объекта оценки должна определяться с учетом особенностей его правового титула, наличия возможных ограничений и действующих/текущих обременений, наличие которых (в т. ч. невозможность их устранения Собственником имущества в одностороннем порядке) окажет влияние на вероятную стоимость его отчуждения. Все допущения, связанные с особенностями правового титула объекта оценки, оказывающие влияние на его стоимость, указываются в отчете.</p> <p>10) <i>Итоговое значение рыночной стоимости</i> объекта оценки, выраженное в рублях, должно быть указано с <i>учетом округления</i>, не оказывающего существенного влияния на итоговое значение, но приближающего его к рыночным условиям.</p>
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки (ФСО №1, п. 21з)	Отсутствует
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО №7, п. 30):	Не приводит.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ (ФЗ-135, СТ. 10, 11)

Данный раздел содержит ряд обязательных элементов в соответствии с требованиями ст. 11 «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки» Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», отсутствующих в Федеральных стандартах оценки.

Дата проведения оценки объекта оценки (дата оценки, дата определения стоимости, ФЗ-135, ст. 10):	28.02.2017 г.
Цели и задачи проведения оценки объекта оценки (135-ФЗ, ст. 11):	Определение рыночной стоимости для цели реализации имущества в процедуре банкротства.
Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки (135-ФЗ, ст. 11):	<p>В ходе проведения оценки инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы Оцещиком не производились. Основные допущения и ограничительные условия указаны в п. 6 Отчета.</p> <p>Согласно п. 2 ст. 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС).</p> <p>Согласно п. 15 ст. 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ «операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения, т. е. не облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС).</p> <p>В данном отчете рассчитывалась рыночная стоимость объектов недвижимости затратным и сравнительным подходами. Затратный подход заключается в определении величины затрат на замещение объекта оценки, т.е. затрат на строительство аналогичного объекта, определенных в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки. В условиях рынка не зависимо от того, является ли плательщиком НДС заказчик строительства, или нет, ему придется заплатить НДС, «сидящий» в цене, предложенной ему застройщиком. Поэтому учет в стоимости строительства величины НДС является необходимым требованием для соблюдения рыночных условий. Продавец, как разумный правообладатель, в случае продажи объекта, желая окупить затраты на строительство, будет предлагать недвижимость по стоимости, соответствующей понесенным затратам, не уменьшая ее на величину НДС.</p> <p>Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу на рынке. Рыночная стоимость нежилой недвижимости на рынке включает в себя НДС. Продавец, как разумный правообладатель, в случае продажи будет предлагать недвижимость по стоимости, соответствующей рыночной, т. е. включающей НДС.</p> <p>Учитывая требования п. 15 ст. 146, итоговая рыночная стоимость, определенная в данном отчете, корректировки на НДС не требует.</p>

Ограничения и пределы применения полученного результата (135-ФЗ, ст. 11):	См. п.6 Отчета.
--	-----------------

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (ФСО №3, П. 8Г)

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью.
Наименование организации (полное):	Общество с ограниченной ответственностью «Пивной дом «Пятый океан».
Наименование организации (сокращенное):	ООО «Пивной дом «Пятый океан».
Место нахождения:	140120, Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а.
ОГРН:	1035007909067, выдан 26.02.2003 г.
ИНН:	5040054019.
КПП:	504001001.

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО №3, П. 8Г)

5.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия, имя, отчество оценщика: Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Стаж работы в оценочной деятельности: Почтовый адрес: Номер контактного телефона: Адрес электронной почты:	<p>1. Макеева Марина Юрьевна Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (выписка №10055 от 02.02.2017 г. из реестра саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер 634 (дата выдачи: 10.09.2013 г.); Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №П-72550010-5.3-2-000210-16 от 02.12.2016 г., выданный ПАО СК «Росгосстрах» на срок с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.; Стаж работы в оценочной деятельности 20 лет; 690001, Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 88, офис 22. Моб. тел.: +7-914-707-89-52. e-mail: idcentre@yandex.ru</p> <p>2. Лаврентьев Олег Вадимович Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (выписка №10058 от 02.02.2017 г. из реестра саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер 677 (дата выдачи: 20.12.2013 г.); Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №П-72550010-5.3-2-000211-16 от 02.12.2016 г., выданный ПАО СК «Росгосстрах» на срок с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.; Стаж работы в оценочной деятельности 16 лет; 690001, Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 88, офис 22. Моб. тел.: +7-914-730-63-65. e-mail: idcentre@yandex.ru</p>
---	--

5.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование оценочной организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр развития инвестиций».
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1022502263640
Дата присвоения ОГРН:	27.08.2002 г., выдан ИМНС РФ по Фрунзенскому району, г. Владивосток.
ИНН:	2540054942
Юридический адрес:	690091, г. Владивосток, ул. Светланская, 5.

Почтовый адрес:	690001, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 88, офис 22. Филиал в Хабаровском крае: г. Хабаровск, ул. Амурский Бульвар, дом 8, оф. 1
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки №П-72550010-5.1-2-000118-14 от 08 декабря 2014 г., на период с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г., дополнительное соглашение к договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки №П-72550010-5.1-2-000118-14 от 08 декабря 2014 г. в срок до 31.12.2018 г.

5.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование организации / специалиста	Квалификация	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
Макеева Марина Юрьевна	Эксперт-оценщик	1) Анализ рынка Объекта оценки; 2) Выполнение расчетов
Лаврентьев Олег Вадимович	Эксперт-оценщик	1) Проведение осмотра; 2) Составление отчета

Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

5.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА (ФЗ-135, СТ.16)

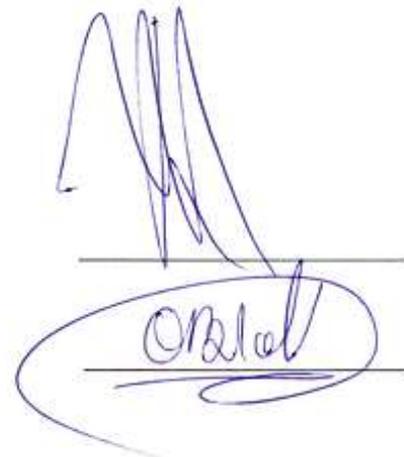
Мы, нижеподписавшиеся, являясь надлежащими профессиональными Оценщиками имущества, настоящим удостоверяем, что:

- 1) Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- 2) Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- 3) В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- 4) В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- 5) Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- 6) Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- 7) Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

- 8) Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- 9) Исполнитель по договору №01.867 от 28.07.2016 г. не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- 10) В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Ответственный исполнитель (Эксперт-оценщик)
Генеральный директор,
Макеева М. Ю.

Эксперт-оценщик,
Лаврентьев О. В.



6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ФСО №3, п. 8В; ОСТ ДСО)

6.1. ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- 1) Настоящий Отчет *предназначен исключительно для указанной в нем цели и не может быть использован для иных целей.* Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщиков. Отчет не может быть ни полностью, ни по частям воспроизведен или опубликован в рекламных материалах любого характера, сводках новостей, в коммерческой прессе или в других средствах (государственных частных) массовой информации без предварительного письменного согласия Оценщиков. Ни Заказчик, ни Оценщики, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- 2) Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, *может использоваться только для задач, оговоренных данным отчетом.*
- 3) Приведенные в Отчете результаты оценки не призваны отражать рыночную стоимость объекта оценки на какую либо дату, отличную от *Даты оценки*, указанной в Отчете, и Оценщики не берут на себя обязательство дополнять или пересматривать результаты отчета в соответствии с событиями, имевшими место после Даты оценки. В то же время следует иметь в виду, что изменения конъюнктуры рынка могут привести к существенным изменениям величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендациями на Дату оценки.
- 4) *Рыночная стоимость*, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ (ст. 12 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
- 5) *Копия настоящего отчета*, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

- 1) *Содержание Отчета соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации и Договора об оказании услуг по оценке.*
- 2) *Отчет не должен допускать неоднозначного толкования* или вводить в заблуждение, а представленная в нем информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.
- 3) Предполагается, что *информация*, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является *надежной и достоверной*. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами.
- 4) Анализ *законности получения* Собственником объекта оценки и аффилированными с ним лицами *имущества и имущественных прав* предметом исследования Оценщиками не является. Оценщики не берут на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на Дату оценки в отношении имущества и имущественных прав Собственника, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
- 5) Оценщики не проводят экспертизу *качественных характеристик объекта оценки*.
- 6) Оценщики не занимаются измерениями *физических параметров* оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, должны рассматриваться как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера. В исключительных случаях Оценщики принимают на себя

ответственность за измерение физических параметров, но лишь тогда, когда ни Заказчик, ни Собственник объекта оценки не может предоставить документально подтвержденные данные об этих параметрах. Тогда Оценщик должен подробно раскрыть произведенные расчеты и ввести необходимые в связи с этим допущения.

- 7) При проведении оценки *предполагается отсутствие каких-либо скрытых* (не указанных явным образом) *внешних и внутренних факторов*, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за неучет подобных факторов, либо в случае их обнаружения.
- 8) *Итоговое значение рыночной стоимости* объекта оценки, выраженное в рублях, указывается *с учетом округления*, не оказывающего существенного влияния на итоговое значение, но приближающего его к рыночным условиям.

6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

- 1) Ни Оценщики, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящий Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче *свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах* в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- 2) *Оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки*, определенной Оценщиками, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки. Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) *без установления обязательности определенной* им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер.
- 3) *Документы, предоставленные Заказчиком* для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком, ответственность за достоверность предоставленных документов, Оценщики не несут, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиками при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиками не подлежат.
- 4) Согласно п. 6 ст. 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС).
- 5) Согласно п. 15 ст. 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ «операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения, т. е. не облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС).

В данном отчете рассчитывалась рыночная стоимость объектов недвижимости затратным и сравнительным подходами. Затратный подход заключается в определении величины затрат на замещение объекта оценки, т.е. затрат на строительство аналогичного объекта, определенных в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки. В условиях рынка не зависимо от того, является ли плательщиком НДС заказчик строительства, или нет, ему придется заплатить НДС, «сидящий» в цене, предложенной ему застройщиком. Поэтому учет в стоимости строительства величины НДС является необходимым требованием для соблюдения рыночных условий. Продавец, как разумный правообладатель, в случае продажи объекта, желая окупить затраты на строительство, будет предлагать недвижимость по стоимости, соответствующей понесенным затратам, не уменьшая ее на величину НДС.

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу на рынке. Рыночная стоимость

нежилой недвижимости на рынке включает в себя НДС. Продавец, как разумный правообладатель, в случае продажи будет предлагать недвижимость по стоимости, соответствующей рыночной, т. е. включающей НДС.

Учитывая требования п. 15 ст. 146, итоговая рыночная стоимость, определенная в данном отчете, корректировки на НДС не требует.

- 6) Описание, расчет стоимости объекта оценки произведено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра объекта оценки, произведенного Оценщиком 09.10.2016 г. и 28.02.2017 г. Фотоматериалы объекта оценки представлены по результатам осмотра 09.10.2016 г.
- 7) Наименование объекта оценки произведено согласно копиям свидетельств о государственной регистрации права собственности на объекты права. Для удобства чтения в Отчете используются также сокращенные названия объектов.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФЗ-135, СТ.11; ФСО №3, П. 8Б)

7.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

К применяемым стандартам оценочной деятельности можно отнести:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету по оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Правила оценочной деятельности СРО «ДСО» от 20.12.2010 г.;
- Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 1.01 «Цели, сфера применения и организация стандартов»;
- Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке» от 20.12.2010 г.;
- Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества» от 20.12.2010 г.

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации

7.2. НОРМАТИВНАЯ БАЗА, НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ

В соответствии с целями и задачами проведения оценки, в соответствии с видом определяемой стоимости, и исходя из вида оцениваемых прав, **в качестве нормативной основы для проведения оценки** использованы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями и дополнениями);
- Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки);
- Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки);
- Налоговый кодекс Российской Федерации часть II (с изменениями на дату оценки);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки);
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права собственности земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ №568-р от 06.03.2002 г.

7.3. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обоснования применения используемых стандартов и указанной выше нормативной базы:

- Оценщик является субъектом, осуществляющим оценочную деятельность на территории Российской Федерации;

- Результаты оценки будут использованы на территории Российской Федерации;
- В данном Отчете применяются нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность и имущественно-правовые отношения в Российской Федерации;
- Оценщик является членом саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ (135-ФЗ, СТ. 3; ФСО №2, П. 6; ФСО №1, РАЗД. II)

8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии ст. 3 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

8.2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. к **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте:

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

В соответствии с *Федеральными стандартами оценки (ФСО) № 1, 2 и 3, утвержденные приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №№297, 298, 299* определены следующие понятия, используемые в данном отчете:

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

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 определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку, с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

Также в данном отчете Оценщик использует следующие определения:

Цели и задачи проведения оценки подразумевают два параметра, составляющие важную часть задания на оценку:

1. вид стоимости, который подлежит определению;
2. цель (назначение), для которой производится оценка (как правило, для свершения каких-либо сделок, участия в правовом обороте).

Стоимость затрат на замещение объекта оценки – сумма затрат на создание объектов, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объектов оценки.

Стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объектов, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объектов оценки.

Цена предложения – денежная сумма, предлагаемая за объекты оценки или их аналоги.

Улучшения – это объект недвижимости (здания, сооружения, инженерные сети) расположенный на земельном участке.

К **сооружениям** относятся «инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций».

Специализированное имущество – имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке, иначе как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами.

Согласно ст. 209 «**Содержание права собственности**» Гражданского кодекса РФ, право собственности включает «права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и 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».

Аренда – «договорное соглашение, по которому права пользования передаются от титульного собственника имущества (именуемого арендодателем) в обмен на обещание другого лица (именуемого арендатором) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды. На практике права и обязанности сторон могут быть сложными и зависеть от конкретных условий их договоров»¹.

¹ Международные стандарты оценки. Шестое издание. 2003 (МСО 2003). М.: Международный комитет по стандартам оценки – Российское общество оценщиков. 2003.-293 с.

Залог – способ обеспечения обязательства, при котором кредитор – залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение за счет заложенного имущества перед другими кредиторами.

Функции залога:

- является источником возврата кредитных средств в их обеспеченной части в случае дефолта по кредиту;
- стимулирует заемщика к своевременному обслуживанию и возврату кредита;
- является дополнительным источником информации о степени кредитоспособности заемщика;
- ограничивает возможность наращивания сторонней обеспеченной кредиторской задолженности.

9. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ФСО №1, П. 23; ПРАВИЛА ДСО)

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- осмотр объекта оценки и близлежащей территории;
- сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки;
- проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки;
- сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.);
- анализ достаточности и достоверности полученной информации;
- анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки;
- выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке;
- осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке;
- согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта;
- подготовка отчета об оценке

10. ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

10.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

№ п/п	Используемые данные	Источник данных
1	Данные по количественным и качественным параметрам объекта оценки:	1. Документы, представленные Заказчиком (см. Приложения – «Документы, предоставленные Заказчиком»); 2. Данные, полученные в результате осмотра объекта оценки (см. Приложения – «Акт осмотра объекта оценки»).
2	Правовой статус объекта оценки:	Имущественные права на объект оценки, прописаны в п.11.3.1 настоящего отчета.
3	Рыночная информация:	Интернет-сайты (см. п.16.2 отчета).
4	Экономическая информация:	1. Интернет-сайт Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации http://www.gks.ru : «Информация о социально-экономическом положении Российской Федерации»; 2. Официальный сайт Раменского района http://ramenskoye.ru/ ; 3. Википедия http://ru.wikipedia.org
5	Нормативно-правовая информация:	См. п. 7.1, 7.2: «Применяемые стандарты оценочной деятельности», «Нормативная база, нормативно-правовые документы, использованные в отчете»

11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №3, П. 8Ж)

11.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛЕННЫХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ, КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете используются следующие документы:

- 1) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А, серия 50-АВ, №027454 от 04.08.2011 г.;
- 2) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б, серия 50-АВ, №027453 от 04.08.2011 г.;
- 3) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В, серия 50-АВ, №027452 от 04.08.2011 г.;
- 4) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв. №3143, серия 50-АВ, №027451 от 04.08.2011 г.;
- 5) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение мини-пивзавода, общая площадь 3 770 кв.м, кадастровый номер 50:23:0090164:3, серия 50-АД, №408422 от 08.10.2012 г.;
- 6) Копия Технического паспорта на здание – Административно-хозяйственный корпус, по состоянию на 29.01.2014 г.;
- 7) Копия Технического паспорта на здание – Пивоваренный корпус, по состоянию на 29.01.2014 г.;
- 8) Копия Технического паспорта на здание – Тепловый пункт, по состоянию на 29.01.2014 г.;
- 9) Копия Технического паспорта на сооружение – Ограждение, по состоянию на 29.01.2014 г.;
- 10) Копия Договора №025/020-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 13.03.2013 г.;
- 11) Копия Договора №086/044-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2013 г.

11.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

- 1) Осмотр объекта оценки, который является предметом рассмотрения в настоящем отчете, проведен 09.10.2016 г. и 28.02.2017 г. Лаврентьевым О. В.
- 2) Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра.
- 3) Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.
- 4) Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

- 5) В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщённых во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т. к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данным осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщённой Заказчиком информации, не имеется.
- 6) Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

11.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №3, П. 8Ж)

11.3.1. Сведение об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

На дату проведения оценки **объект оценки** находится в собственности ООО «Пивной дом «Пятый океан», в соответствии с предоставленными свидетельствами о государственной регистрации права собственности на объекты права.

Балансодержателем объекта оценки является ООО «Пивной дом «Пятый океан».

Правоподтверждающие документы на объект оценки представлены в Приложении к Отчету об оценке («Документы, предоставленные Заказчиком»).

Правоустанавливающие документы на объект оценки не предоставлены, указаны в свидетельствах о государственной регистрации права на оцениваемые объекты (см. «Документы, предоставленные Заказчиком»).

На дату оценки объекты **обременены договором залога (ипотеки)**. Иных обременений объекты не имеют.

Таблица 11-1 ♦ Реквизиты юридического лица (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)

Реквизиты юридического лица (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу):	Наименование организации: ООО «Пивной дом «Пятый океан»; Местонахождение: 140120, Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а; КПП: 504001001; Расчетный счет: 40702810100000035787 в отделении ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва; Корреспондентский счет: 30101810400000000555; БИК: 044525555
--	---

Таблица 11-2 ♦ Титул объекта оценки

Объект имущественного права	Балансовая стоимость (остаточная) на 04.07.2016 г., руб.	Субъект права	Вид имущественного права	Правоустанавливающие документы	Правоподтверждающие документы
Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А	3 044 027,43	ООО «Пивной дом «Пятый океан»	Право собственности	Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 16.06.2004 г., утвержденный постановлением Главы Раменского района Московской области №556 от 22.02.2005 г.	Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права, серия 50-АВ, №027454 от 04.08.2011 г.
Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б	1 231 262,48				Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права, серия 50-АВ, №027453 от 04.08.2011 г.
Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В	888 333,00				Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права, серия 50-АВ, №027452 от 04.08.2011 г.
Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв.№3143	459 184,01				Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права, серия 50-АВ, №027451 от 04.08.2011 г.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение мини-пивзавода, общая площадь 3 770 кв.м, кадастровым номером 50:23:0090164:3	1 284 774,00			Договор купли-продажи земельного участка от 29.06.2012 г.	Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права, серия 50-АД, №408422 от 08.10.2012 г.

11.3.2. Сведение о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Объектом оценки в данном отчете являются объекты недвижимости в количестве 5 наименований, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а, в составе:

- 1) Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А;
- 2) Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б;
- 3) Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В;
- 4) Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв. №3143;
- 5) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение мини-пивзавода, общая площадь 3 770 кв.м, кадастровым номером 50:23:0090164:3

Описание улучшений произведено на основании документов, предоставленных Заказчиком (см п. 11.1), а также на основании осмотра объекта оценки и информации, полученной от Собственника.

Объект оценки представляет собой комплекс объектов недвижимости различного функционального назначения общей площадью 2 464,10 кв.м. Функциональное назначение объекта – мини-пивзавод. Объекты введены в эксплуатацию в 2005 г.

Здание – административно-хозяйственный корпус представляет собой кирпичное здание общей площадью 623 кв.м, функциональное назначение площадей – административно-бытовые, гаражно-ремонтные помещения. Здание – пивоваренный корпус представляет собой 2-х этажный арочный ангар общей площадью 1 782,9 кв.м, функциональное назначение площадей – производственные. Здание – тепловой пункт – вспомогательное здание коммунального назначения.

На дату оценки здания объекта оценки не эксплуатируются, находятся в удовлетворительном состоянии. По причине длительного периода не эксплуатации часть короткоживущих элементов зданий (проемы, отделка, инженерные коммуникация, перегородки) подверглись значительным повреждениям и находятся в неудовлетворительном состоянии, требуют ремонта.

Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м эксплуатируется по прямому назначению – в качестве железобетонного ограждения, находится в удовлетворительном состоянии.

Территория размещения объекта оценки заасфальтирована, огорожена.

Таблица 11-3 ♦ Шкала экспертных оценок физического износа²

Оценка состояния	Физическая характеристика состояния	Коэффициент износа, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требуемый ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требуемый ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Подробное описание количественных и качественных характеристик зданий и сооружений объекта оценки представлено в следующих таблицах с приведением фотографии общего вида объекта.

² <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>. Международный оценочный консорциум.

Таблица 11-4 ♦ Описание объекта – Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А

Общая характеристика		Объемно-планировочные решения с учетом архитектурно-строительных нормативов	
Имущественное право	Право собственности: ООО «Пивной дом «Пятый океан»	 	
Обременения	Залог		
Инвентарный номер	3231:070-3143		
Тип объекта	Здание		
Адрес	Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а		
Год постройки	2005		
Площадь застройки, кв.м	751,10		
Общая площадь, кв.м	623,0		
Строительный объем, куб.м	3 230		
Количество этажей в здании	2		
Высота помещения, м	~4		
Класс конструктивных систем	КС-1*		
Группа капитальности	I		
Общий физический износ по техническому паспорту	Нет данных		
Характеристика физического состояния (экспертно)	Удовлетворительное		
Текущее использование	Не эксплуатируется		
Строительные характеристики:			
Элемент	Конструктивные особенности	Современное состояние	
Фундамент	Бетонный	Мелкие повреждения цокольной части, следы увлажнения	
Стены	Кирпичные	Повреждений не обнаружено, следы увлажнения	
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон	Повреждений не обнаружено	
Перекрытия	Железобетонные	Повреждений не обнаружено следы увлажнения	
Крыша	Совмещенная; рубероид; металлическая	Одиночные мелкие повреждения	
Окна	2-е створные; пластиковые	Мелкие повреждения отливов	
Двери	Филенчатые; простые	Повреждений не обнаружено	
Полы	Цементные, дощатые, линолеум	Отставание материала в стыках и вздутие местами, мелкие повреждения плинтусов	
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, побелка	Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден. Мелкие трещины и сколы в плитках	
Фактический возраст здания	11 лет		
Системы инженерного обеспечения:			
Водопровод	Присутствует	Массовые течи в местах присоединения приборов, массовые повреждения	
Канализация	Присутствует		
Отопление	Присутствует	Неисправность системы: выход из строя запорной арматуры, смесителей	
Электроосвещение	Присутствует	Состояние удовлетворительное	
Телефонизация	Присутствует	Состояние удовлетворительное	
Внешнее благоустройство:			
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	Хорошее	
Окружающая территория	Благоустройство участка вокруг здания представлено в основном асфальтированным покрытием. Земельный участок огорожен забором.		

Примечание: * - класс конструктивной системы объекта зависит от основных материалов, используемых при строительстве здания/сооружения (бетон, монолитный железобетон, сборный железобетон, конструкционная сталь, древесина и пр.). Здание относится к классу конструктивных систем КС-1 (основной материал несущих конструкций – кирпич, основной материал несущих конструкций – железобетон, сталь).

Таблица 11-5 ♦ Описание объекта – Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б

Общая характеристика	Объемно-планировочные решения с учетом архитектурно-строительных нормативов	
Имущественное право	Право собственности: ООО «Пивной дом «Пятый океан»	
Обременения	Залог	
Инвентарный номер	231:070-3143	
Тип объекта	Здание	
Адрес	Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а	
Год ввода в эксплуатацию	2005	
Площадь застройки, кв.м	977,40	
Общая площадь, кв.м	1 782,9	
Строительный объем, куб.м	7 230	
Количество этажей в здании	2	
Высота помещения, м	~3,40-4,05	
Класс конструктивных систем	КС-6*	
Группа капитальности	Нет данных	
Общий физический износ по техническому паспорту	Нет данных	
Характеристика физического состояния (экспертно)	Удовлетворительное	
Текущее использование	Не эксплуатируется	
Строительные характеристики:		
Элемент	Конструктивные особенности	Современное состояние
Фундамент	Бетонный	Мелкие повреждения цокольной части
Стены	Металлические	Незначительные повреждения
Перекрытия	Металлические	Незначительные повреждения
Крыша	Металлические	Незначительные повреждения
Окна	Пластиковые	Мелкие повреждения
Двери	Металлические	Коробки местами повреждены, наличники местами утрачены
Полы	Бетонные	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, потеки
Фактический возраст здания	11 лет	
Системы инженерного обеспечения:		
Водопровод	Присутствует	Массовые течи в местах присоединения приборов, массовые повреждения
Канализация	Присутствует	
Отопление	Присутствует	Неисправность системы: выход из строя запорной арматуры, смесителей
Электроосвещение	Присутствует	Состояние удовлетворительное
Телефонизация	Присутствует	Состояние удовлетворительное
Внешнее благоустройство:		
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	Хорошее
Окружающая территория	Благоустройство участка вокруг здания представлено в основном асфальтированным покрытием. Земельный участок огорожен забором.	

Примечание: * - здание относится к классу конструктивных систем КС-6 (основной материал ограждающих конструкций – комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов, основной материал несущих конструкций – железобетон, сталь).

Таблица 11-6 ♦ Описание объекта – Здание – тепловпункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В

Общая характеристика	Объемно-планировочные решения с учетом архитектурно-строительных нормативов	
Имущественное право	Право собственности: ООО «Пивной дом «Пятый океан»	
Обременения	Залог	
Инвентарный номер	3143	
Тип объекта	Здание	
Адрес	Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а	
Год ввода в эксплуатацию	2005	
Площадь застройки, кв.м	77,00	
Общая площадь, кв.м	58,20	
Строительный объем, куб.м	254,00	
Количество этажей в здании	1	
Высота помещения, м	~3,00	
Класс конструктивных систем	КС-1	
Группа капитальности	Нет данных	
Общий физический износ по техническому паспорту	Нет данных	
Характеристика физического состояния (экспертно)	Удовлетворительное	
Текущее использование	Не эксплуатируется	
Строительные характеристики:		
Элемент	Конструктивные особенности	Современное состояние
Фундамент	Бетонный	Состояние удовлетворительное
Стены	Кирпичные	Ослабление и частичное разрушение кладки, увлажнение поверхности стен, отпадение штукатурки
Перегородки	-	-
Перекрытия	Железобетонные	Состояние удовлетворительное
Крыша	Совмещенная; рубероид; металлическая	Состояние удовлетворительное
Окна	Присутствует	Состояние удовлетворительное
Двери	Филенчатые; простые	Коррозия деталей дверных полотен и коробки
Полы	Цементные	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины
Внутренняя отделка	Окраска, побелка	Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился
Фактический возраст здания	11 лет	
Системы инженерного обеспечения:		
Водопровод	Присутствует	Массовые течи в местах присоединения приборов, массовые повреждения
Канализация	Присутствует	
Отопление	Присутствует	
Электроосвещение	Присутствует	Состояние удовлетворительное
Телефонизация	Отсутствует	-
Внешнее благоустройство:		
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	Хорошее
Окружающая территория	Благоустройство участка вокруг здания представлено в основном асфальтированным покрытием. Земельный участок огорожен забором.	

Таблица 11-7 ♦ Описание объекта – Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв.№3143

Общая характеристика		Объемно-планировочные решения с учетом архитектурно-строительных нормативов	
Имущественное право	Право собственности: ООО «Пивной дом «Пятый океан»		
Обременения	Залог		
Инвентарный номер	3143		
Тип объекта	Здание		
Адрес	Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а		
Год ввода в эксплуатацию	2005		
Протяженность, м	222,89		
Класс конструктивных систем	КС-10		
Строительные характеристики:			
Элемент	Конструктивные особенности	Современное состояние	
Стены	Железобетонные плиты	Состояние удовлетворительное, мелкие повреждения	
Внешнее благоустройство:			
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	Хорошее	
Окружающая территория	Благоустройство участка представлено в основном асфальтированным покрытием. Земельный участок огорожен забором. Территория освещена.		
Дополнительная информация			
Текущее использование	Ограждение		

Примечание: * - сооружение относится к классу конструктивных систем КС-10 (сооружения с преимущественным применением сборного железобетона).

Оцениваемые здания и сооружение размещены на земельном участке площадью 3 770 кв.м, кадастровым номером 50:23:0090164:3. Местоположение земельного участка: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а. Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под размещение мини-пивзавода. Описание земельного участка площадью 3 770 кв.м, представлено далее.

Таблица 11-8 ♦ Описание земельного участка площадью 3 770 кв.м, кадастровым номером 50:23:0090164:3

№ п/п	Показатель	Идентификация земельного участка
1	Местоположение:	Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а.
2	Собственник:	ООО «Пивной дом «Пятый океан».
3	Площадь земельного участка, кв. м:	3 770
4	Кадастровая стоимость, руб./ руб. за 1 кв. м	8 861 196,50 / 2 350,45*
5	Кадастровый номер земельного участка:	50:23:0090164:3
6	Правоустанавливающие документы:	Договор купли-продажи земельного участка от 29.06.2012 г.
7	Правоподтверждающие документы:	Свидетельство о государственной регистрации права на объект права, серия 50-АД, №408422 от 08.10.2012 г.
8	Категория земель:	Земли населенных пунктов.
9	Вид разрешенного использования:	Для объектов общественно-делового значения – под размещение мини-пивзавода
10	Разрешенное использование согласно кадастровому паспорту земельного участка:	Под размещение мини-пивзавода
11	Фактическое использование:	Согласно разрешенному использованию.
12	Сервитуты, ограничения, обременения:	Нет данных.
13	Градостроительная зона:	Нет данных.
14	Форма земельного участка:	Неправильный многоугольник.
15	Геология и минеральные ресурсы:	Песчаники, алевролиты, глинистые сланцы, конгломераты, известняки, кремнисто-глинистые сланцы, вулканические породы

№ п/п	Показатель	Идентификация земельного участка
16	Топография земельного участка:	Горизонтальная планировка.
17	Почвы:	Желто-буроземные и буроземы оподзоленные.
18	Экологическое состояние:	Удовлетворительное.
19	Состояние участка:	Благоустройство участка представлено в основном асфальтобетонным покрытием, забором. Территория освещена, находится под охраной.
20	Наличие инженерных сетей:	Отопление, электрификация, водоснабжение, канализация, телефонная линия, Интернет.
21	Подъездные пути:	Асфальтированная дорога в хорошем состоянии.
22	Сейсмичность расчетная:	Низкая.

Примечание * - согласно публичной кадастровой карте (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>).

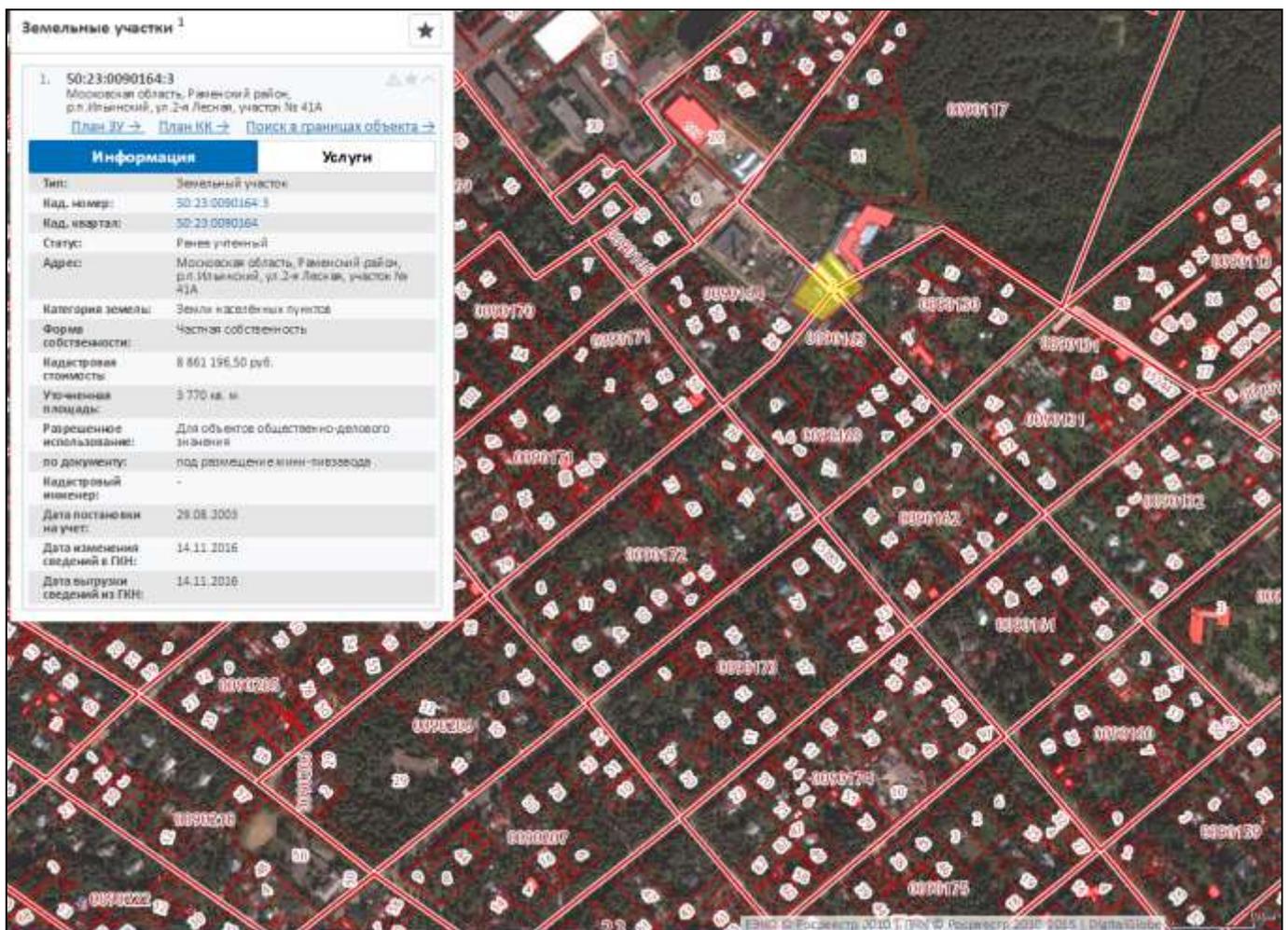


Рисунок 11-1 ♦ Земельный участок площадью 3 770 кв.м, кадастровым номером 50:23:0090164:3 на кадастровой карте пос. Ильинский Раменского района

11.3.3. Сведение о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется

11.3.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату проведения оценки здания объекта оценки не эксплуатируются, сооружение эксплуатируется по назначению – в качестве ограждения территории, земельный участок

эксплуатируется в соответствии со своим разрешенным использованием: для размещения мини-пивзавода.

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

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость не выявлено.

11.3.6. Сведения об износе и устаревании

Характеристика общего физического улучшений (экспертно) – удовлетворительное.

Объект оценки введен в эксплуатацию в 2005 г., по своим техническим характеристикам, планировочным решениям соответствует предъявляемым к подобным объектам требованиям. Таким образом, у объекта оценки функциональное устаревание отсутствует.

Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А эксплуатируется в качестве административно-хозяйственного здания. Так как, данное здание расположено на территории производственного предприятия (мини-пивзавод), в отношении данного здания возникает экономическое устаревание, возникающее в данном случае из-за более низкого уровня деловой активности на территории предприятия по сравнению с отдельными объектами.

В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (заболоченности, угрозы схода селей, лавин, загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не наблюдается. Признаков экономического устаревания не имеется, т.к. оцениваемый земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения, по участку проложены инженерные сети и коммуникации.

11.4. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а.

Раменский муниципальный район расположен на юго-востоке от Москвы и с северо-запада соседствует с Люберецким и Ленинским районами, с севера – с Балашихинским, Ногинским и Павлово-Посадским, с востока – с Орехово-Зуевским и Воскресенским, а с юга – со Ступинским и Домодедовским районами. Площадь района – 139,7 тысячи гектаров. Население района составляет 273 тысячи человек. В городском поселении Раменское проживает около 100 тыс. человек. В составе района в настоящее время – 21 муниципальное образование: 6 городских и 15 сельских, куда входят 242 населённых пункта.

На территории района расположены также город Бронницы и наукоград Жуковский, имеющие статус городов областного подчинения.



Рисунок 11-2 ♦ Расположение Раменского района на карте Московской области

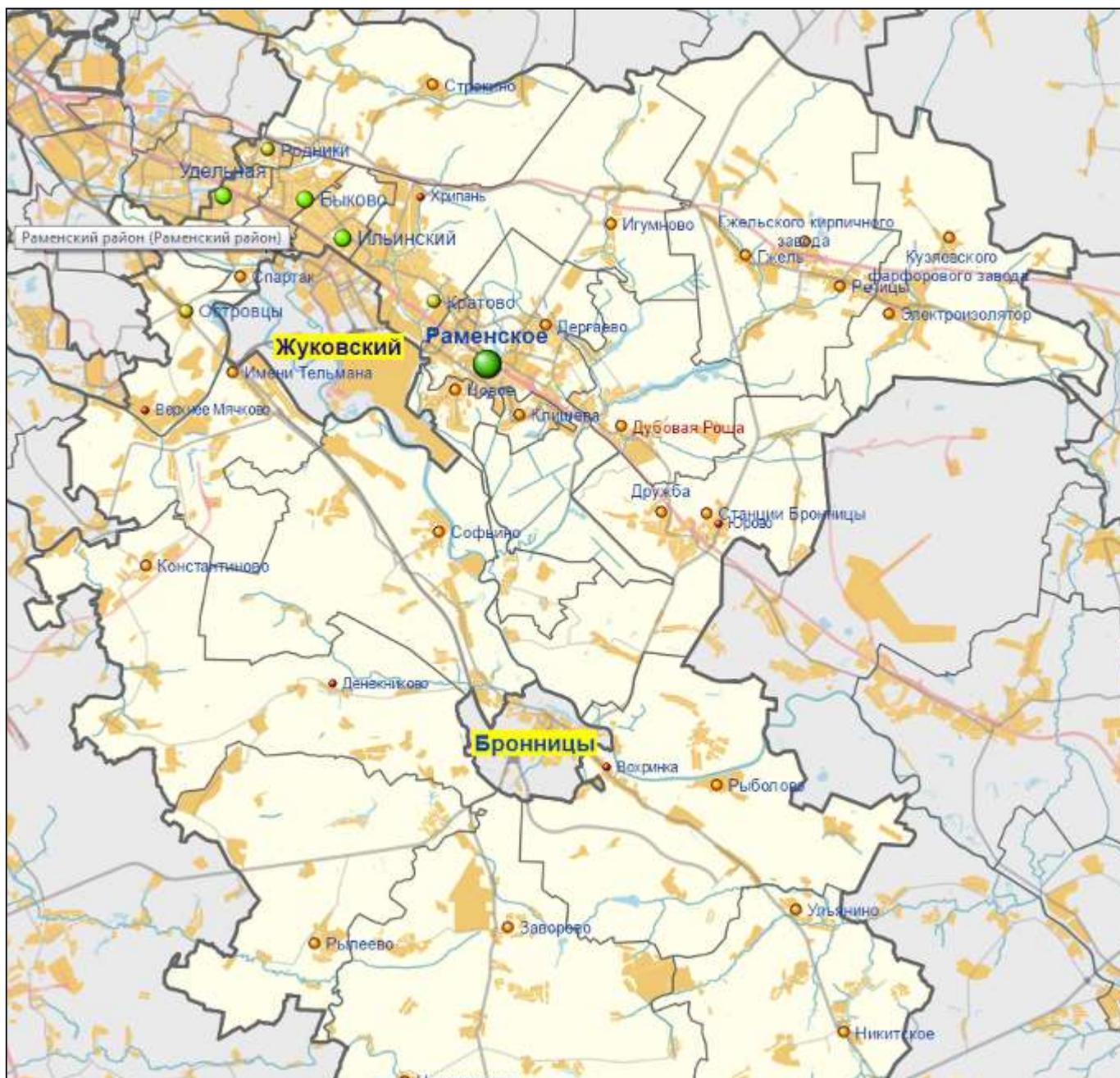


Рисунок 11-3 ♦ Расположение пос. Ильинский на карте Раменского района

Основой транспортной системы Раменского района являются две железные дороги: «Москва-Раменское-Рязань» и «Москва-Гжель-Шатура». На территории района расположены четыре железнодорожные станции: Раменское, Bronnitsy, Быково, Гжель и более десяти пассажирских платформ.

Из автодорог следует выделить федеральную автодорогу М5 «Урал» Москва-Рязань-Челябинск, Егорьевское шоссе и Малое Московское кольцо (А-107). Речные пути сообщения представлены рекой Москва, которая делит район на два равные по площади части.

Авиационный транспорт представлен аэропортами «Быково», «Мячково» и «Раменское» (в г. Жуковский). Ильинский – поселок городского типа в Раменском районе Московской области России; единственный населенный пункт городского поселения Ильинский. Население – 11 069 чел. (2016). Находится недалеко от платформы «Ильинская» Казанского направления РЖД. Расстояние от Москвы составляет 17 километров.

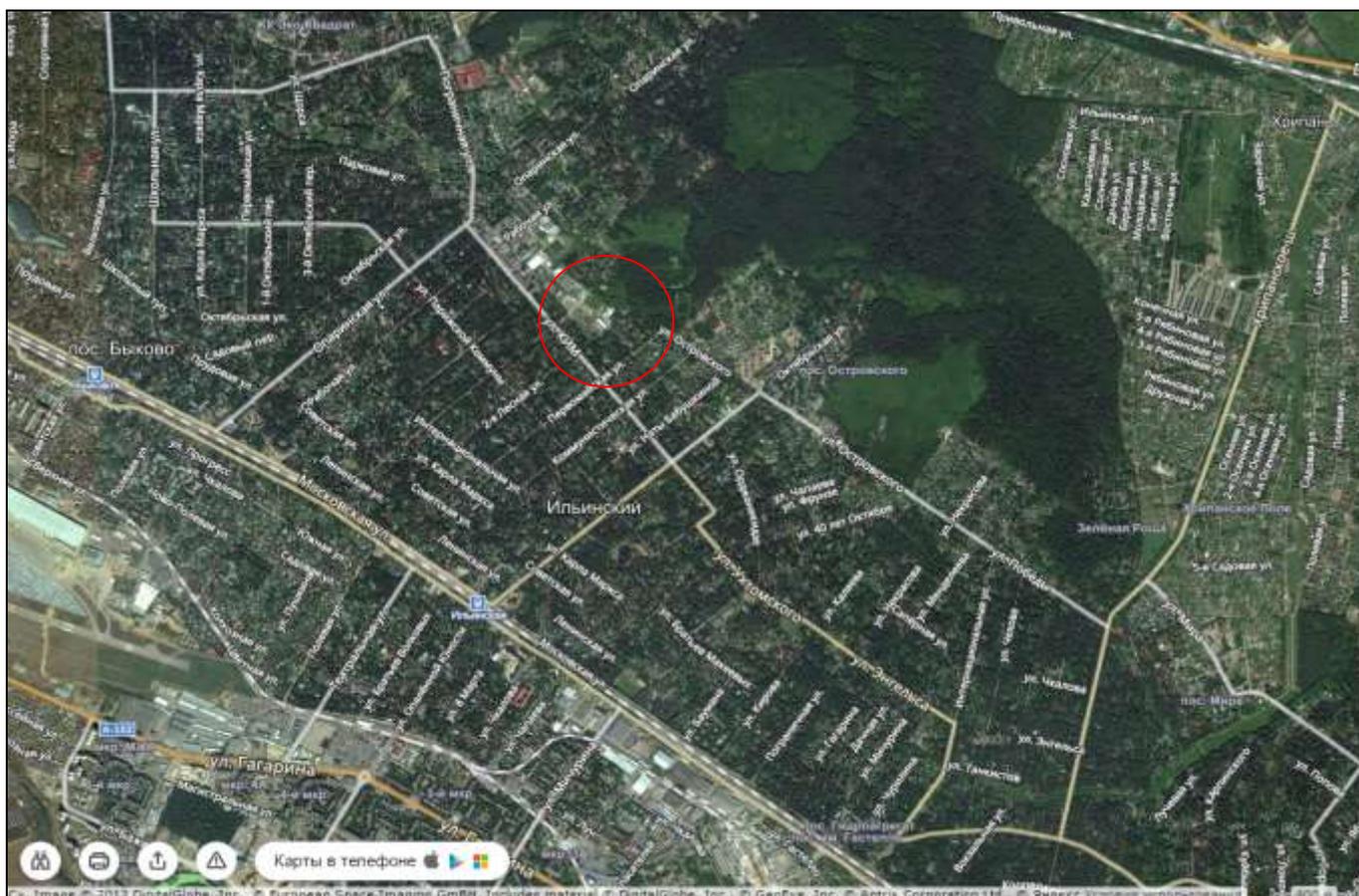


Рисунок 11-4 ♦ Район расположения объекта оценки на карте пос. Ильинский

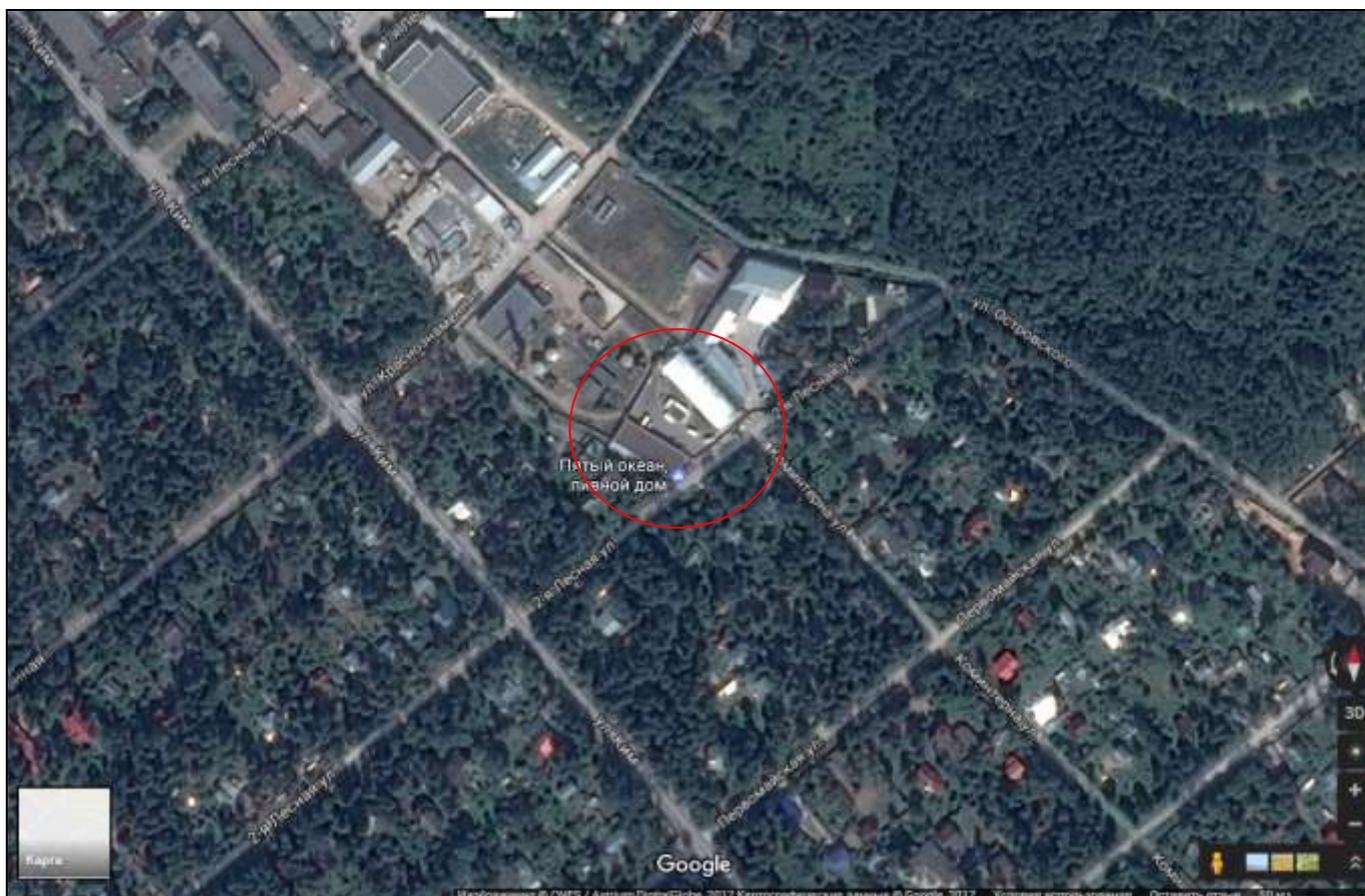


Рисунок 11-5 ♦ Район расположения объекта оценки на карте пос. Ильинский в районе ул. 2-я Лесная

Объект оценки расположен на северо-восточной границе поселка. Подъезд к территории размещения объекта осуществляется по ул. 2-я Лесная и ул. Коминтерна. На расстоянии около 1 км проходит крупная автомагистраль – ул. Московская.

Территория расположения объект оценки обладает всеми видами коммуникаций.

Подъездные пути к территории расположения объекта оценки и к объекту оценки – асфальтированная дорога в хорошем состоянии.

Окружение объекта оценки представлено объектами индивидуального жилого назначения, дачами, объектами производственного, коммунального назначения, лесом.

Таким образом, инженерная, транспортная и коммуникационная инфраструктуры достаточно развиты.

Природные и климатические условия

Климат Московской области – умеренно-континентальный, сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная. В восточных и юго-восточных районах континентальность климата выше, что выражается, в частности, в более низкой температуре зимой и более высокой температуре летом. Так, посёлок Черусти на крайнем востоке региона неофициально считается подмосковным «полюсом холода», средняя температура января там составляет -13°C .

Период со среднесуточной температурой ниже 0°C длится 120-135 дней, начинаясь в середине ноября и заканчиваясь в середине-конце марта. Среднегодовая температура на территории области колеблется от $3,5$ до $5,8^{\circ}\text{C}$. Самый холодный месяц – январь (средняя температура на западе области -9°C , на востоке -12°C).

Снежный покров обычно появляется в ноябре, исчезает в середине апреля.

Самый тёплый месяц – июль (средняя температура $+18^{\circ}\text{C}$ на северо-западе и $+20^{\circ}\text{C}$ на юго-востоке). Среднегодовое количество осадков 500-700 мм, наиболее увлажнены северо-западные районы, наименее – юго-восточные.

Экологическое состояние территории: объект оценки находится в зоне предельно допустимой концентрации суммарного количества пыли и вредных веществ в атмосферном воздухе. Опасности, вызванные окружающей средой, не выявлены.

Выводы

Положительные характеристики:

Инженерная, транспортная и коммуникационная инфраструктуры достаточно развиты. Территория расположения объект оценки обладает всеми видами коммуникаций.

Подъездные пути к территории расположения объекта оценки и к объекту оценки – асфальтированная дорога в хорошем состоянии.

Отрицательные характеристики:

Объект оценки расположен на северо-восточной границе поселка. Отдаленность от крупной автомагистрали – ул. Московская (около 1 км).

11.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Здание – административно-хозяйственный корпус, лит. А.
Фасад здания.



Здание – административно-хозяйственный корпус, лит. А.
Фасад здания.



Здание – административно-хозяйственный корпус, лит. А.
Вход в гаражные помещения.



Здание – административно-хозяйственный корпус, лит. А.
Административно-бытовые помещения.



Здание – административно-хозяйственный корпус, лит. А.
Административно-бытовые помещения.



Здание – административно-хозяйственный корпус, лит. А.
Административно-бытовые помещения.



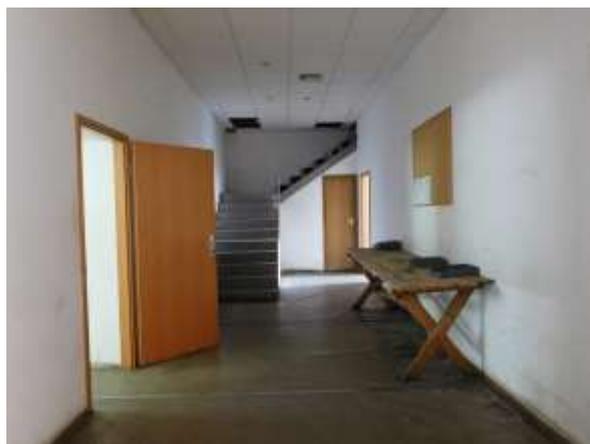
Здание – административно-хозяйственный корпус, лит. А.
Административно-бытовые помещения.



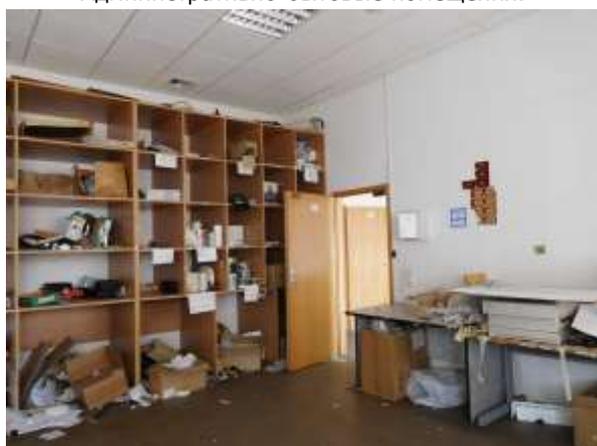
Здание – административно-хозяйственный корпус, лит. А.
Административно-бытовые помещения.



Здание – административно-хозяйственный корпус, лит. А.
Административно-бытовые помещения.



Здание – административно-хозяйственный корпус, лит. А.
Административно-бытовые помещения.



Здание – административно-хозяйственный корпус, лит. А.
Административно-бытовые помещения.



Здание – административно-хозяйственный корпус, лит. А.
Административно-бытовые помещения.



Здание – административно-хозяйственный корпус, лит. А.
Административно-бытовые помещения.



Здание – административно-хозяйственный корпус, лит. А.
Административно-бытовые помещения.



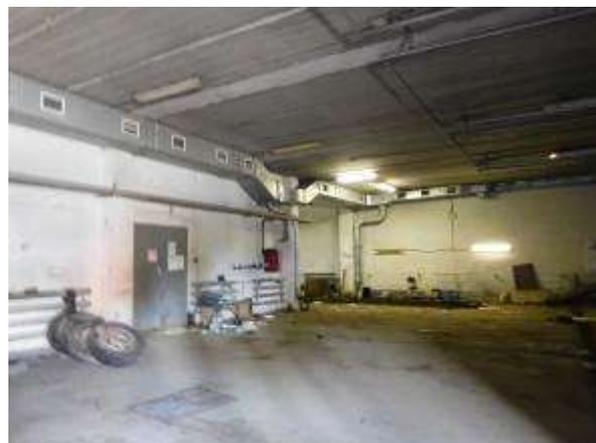
Здание – административно-хозяйственный корпус, лит. А.
Административно-бытовые помещения.



Здание – административно-хозяйственный корпус, лит. А.
Административно-бытовые помещения.



Здание – административно-хозяйственный корпус, лит. А.
Гаражные помещения.



Здание – административно-хозяйственный корпус, лит. А.
Гаражные помещения.



Здание – пивоваренный корпус, лит. Б. Фасад здания.



Здание – пивоваренный корпус, лит. Б. Фасад здания.



Здание – пивоваренный корпус, лит. Б.



Здание – пивоваренный корпус, лит. Б. Фасад здания.



Здание – пивоваренный корпус, лит. Б. Фасад здания.



Здание – пивоваренный корпус, лит. Б. Фасад здания.



Здание – пивоваренный корпус, лит. Б. Фасад здания.



Здание – пивоваренный корпус, лит. Б. Фасад здания.



Здание – пивоваренный корпус, лит. Б. Фасад здания.



Здание – пивоваренный корпус, лит. Б. Фасад здания.



Здание – тепловыпускная станция, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В.



Здание – тепловыпускная станция, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В.



Здание – тепловыпускная станция, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В.



Здание – тепловыпускная станция, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В.



Здание – тепловыпускная станция, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В.



Здание – тепловыпускная станция, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В.



Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м.



Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м.



Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м.



Прилегающая территория.



Прилегающая территория.



Прилегающая территория.

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО №3, п. 83; ФСО №7, п. 11)

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости.

Таблица 12-1 ♦ Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (п. 116, ФСО №7): объект принадлежит к сегментам коммерческой недвижимости производственно-складского назначения.

12.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ИТОГАМ 2016 Г.³

Производство ВВП

В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за 2016 г. Объем ВВП России за 2016 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 85 880,6 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2015 г. составил 99,8%. Индекс-дефлятор ВВП за 2016 г. по отношению к ценам 2015 г. составил 103,4%.

	2016г.	В % к 2015г.	Декабрь 2016г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.	2015г. в % к 2014г.	декабрь 2015г. в % к	
							декабрю 2014г.	ноябрю 2015г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	85880,6 ¹⁾	99,8 ¹⁾				97,2		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,4		100,4	107,8	95,9	95,8	109,8
Индекс промышленного производства		101,1		103,2	107,4	96,6	95,5	107,0
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5626,0	104,8	230,1	103,4	42,2	102,6	103,0	43,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5181,5	101,8	474,0	103,2	104,0	100,2	103,7	103,4
в том числе железнодорожного транспорта	2343,8	101,6	208,3	102,9	104,5	100,2	101,7	102,6
Объем услуг связи, млрд.рублей	1730,2	96,2	149,4	97,5	100,3	99,6 ²⁾	101,6 ²⁾	101,2
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	28137,1	94,8	2899,2	94,1	118,3	90,0	85,9	120,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	8377,8	99,7	764,0	99,9	104,2	98,0 ²⁾	97,0 ²⁾	106,1
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	422,8 ³⁾	86,6 ⁴⁾	44,2 ³⁾	105,5 ⁵⁾	102,2 ⁶⁾	65,8 ⁴⁾	70,0 ⁵⁾	95,4 ⁶⁾
в том числе:								
экспорт товаров	250,7	80,2	26,6	104,9	107,0	68,2	69,2	94,2
импорт товаров	172,1	98,1	17,5	106,4	95,7	61,9	71,3	97,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9116,1 ⁷⁾	97,7 ⁸⁾				90,4 ⁸⁾		
Индекс потребительских цен		107,1		105,4	100,4	115,5	112,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		104,0		107,4	100,6	112,4	110,7	97,8
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		94,1		93,9	150,5	96,8 ²⁾	104,9 ²⁾	150,6

³ Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

	2016г.	В % к 2015г.	Декабрь 2016г.	В % к		2015г. в % к 2014г.	Справочно	
				декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.		декабрь 2015г. в % к	
							декабрю 2014г.	ноябрю 2015г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁹⁾ : номинальная, рублей	36703	107,7	47054	107,9	130,0	105,1 ²⁾	103,4 ²⁾	130,2
реальная		100,6		102,4	129,5	91,0 ²⁾	91,6 ²⁾	129,2
Общая численность безработных, млн.человек	4,2 ¹⁰⁾	99,5	4,1	92,7	99,7	107,4 ²⁾	109,4 ²⁾	99,8
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	1,0 ¹⁰⁾	98,8	0,9	89,4	105,5	109,2 ²⁾	112,5 ²⁾	106,4

1) Первая оценка.
 2) Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г.Севастополю.
 3) Данные за январь-ноябрь 2016г. и ноябрь 2016г. соответственно.
 4) Январь-ноябрь 2016г. и январь-ноябрь 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 5) Ноябрь 2016г. и ноябрь 2015г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 6) Ноябрь 2016г. и ноябрь 2015г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
 7) Данные за январь-сентябрь 2016 года.
 8) Январь-сентябрь 2016г. и январь-сентябрь 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
 9) Данные за периоды 2016г. - оценка.
 10) В среднем за месяц.

Индекс промышленного производства в 2016 г. по сравнению с 2015 г. составил 101,1%, в декабре 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 103,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2016 г. по сравнению с 2015 г. составил 102,5%, в декабре 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 102,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2016 г. по сравнению с 2015 г. составил 100,1%, в декабре 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 102,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" в 2016 г. по сравнению с 2015 г. составил 101,5%, в декабре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 105,5%.

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2016 г. составил 6 184,4 млрд. рублей, или 95,7% (в сопоставимых ценах) к уровню 2015 г., в декабре 2016 г. – 890,3 млрд. рублей, или 94,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство

В 2016 г. организациями всех форм собственности построено 1 156,5 тыс. новых квартир, что на 1,1% меньше, чем в 2015 г. В декабре 2016 г. построено 262,8 тыс. квартир.

Транспорт

ГРУЗОБОРОТ ПО ВИДАМ ТРАНСПОРТА

	2016г.		Декабрь 2016г., млрд. т-км	В % к		2015г. в % к 2014г.	Справочно	
	млрд. т-км	в % к 2015г.		декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.		декабрь 2015г. в % к декабрю 2014г.	ноябрю 2015г.
Грузооборот транспорта	5181,5	101,8	474,0	103,2	104,0	100,2	103,7	103,4
в том числе:								
железнодорожного	2343,8	101,6	208,3	102,9	104,5	100,2	101,7	102,6
автомобильного	234,5	100,8	21,5	101,7	101,3	94,2	94,4	103,1
морского	42,8	107,6	3,1	82,8	76,7	124,1	152,0	115,0
внутреннего водного	64,7	103,4	2,3	86,9	66,0	86,5	121,6	87,1
воздушного (транспортная авиация) ¹⁾	6,6	120,6	0,6	127,0	95,0	105,8	105,3	100,3
трубопроводного	2489,1	101,8	238,2	104,1	104,9	100,9	105,7	104,3

1) По данным Росавиации.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в 2016 г. составил 28 137,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 94,8% к 2015 г., в декабре 2016 г. – 2 899,2 млрд. рублей, или 94,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот общественного питания в 2016 г. составил 1 333,7 млрд. рублей, или 96,2% (в сопоставимых ценах) к 2015 г., в декабре 2016 г. – 133,4 млрд. рублей, или 94,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Рынок платных услуг

В 2016 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 8 377,8 млрд. рублей, в декабре 2016 г. – на 764,0 млрд. рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в 2016 г. составил 21,4% против 20,7% в 2015 г., в декабре 2016 г. – 19,5% против 18,8% в декабре 2015 г.

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в ноябре 2016 г. составил (в фактически действовавших ценах) 44,2 млрд. долларов США (2 842,1 млрд. рублей), в том числе экспорт – 26,6 млрд. долларов (1 715,1 млрд. рублей), импорт – 17,5 млрд. долларов (1 127,0 млрд. рублей). Сальдо торгового баланса в ноябре 2016 г. сложилось положительное, 9,1 млрд. долларов (в ноябре 2015 г. – положительное, 8,9 млрд. долларов).

Удельный вес основных видов топливно-энергетических ресурсов (нефти сырой, нефтепродуктов, газа природного, угля каменного, кокса и полукокса, электроэнергии) в общем объеме экспорта в ноябре 2016 г. составил 54,7% (в ноябре 2015 г. – 59,5%), металлов (черных металлов, меди рафинированной, никеля необработанного, алюминия необработанного) – 7,9% (7,2%), машин, оборудования и транспортных средств – 11,6% (9,0%).

Мировая цена на нефть (Юралс) в декабре 2016 г. составила 380,2 доллара США за тонну (52,1 доллара США за баррель), по сравнению с предыдущим месяцем она выросла на 18,7%.

Цены



В декабре 2016 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 100,3%.

В декабре 2016 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,6% (в декабре 2015 г. – на 1,2%). Цены и тарифы на услуги в декабре 2016 г. увеличились на 0,3% (в декабре 2015 г. – на 0,7%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2016 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,6%, в том числе в добыче

полезных ископаемых – 97,0%, в обрабатывающих производствах – 101,7%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 100,8%.

В декабре 2016 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 101,6%, в том числе в растениеводстве – 100,9%, в животноводстве – 102,0%.

Денежные доходы

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в 2016 г. по сравнению с 2015 г. снизились на 5,9%, в декабре 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – на 6,1%.

12.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РАМЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЗА ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2016 Г.

По итогам 9 мес. текущего года **объём отгруженной продукции** по всем видам экономической деятельности составил 72,6 млрд. руб., это на 9,8% больше соответствующего периода прошлого года (в Московской области – 111,1 %).



Объём отгруженных товаров по промышленным видам деятельности в действующих ценах составил 59,2 млрд. рублей, что на 12,1% выше уровня прошлого года (по Мос. области рост составил 113,8%).

Объём продукции, отгруженной сельскохозяйственными организациями за 9 месяцев 2016 года составил 2,7 млрд. руб. или 114,8% к соответствующему периоду прошлого года. Увеличение происходит, в основном, за счет роста цен на мясо.

Среднемесячная заработная плата 1 работающего по крупным и средним предприятиям за январь-сентябрь выросла на 10,4% и составила 43 473,1 рублей против 39 499,1 рублей за аналогичный период прошлого года. Отклонение среднемесячной заработной платы от среднеобластного значения составляет около 4 тыс. руб.

За истекший период практически по всем видам экономической деятельности наблюдается рост заработной платы (кроме транспорта и связи). Наиболее высокие темпы роста заработной платы отмечены в таких отраслях как образование (122,8%), здравоохранение (119,0%) промышленность (113,8%), строительство (113,5%), сельское хозяйство (110,4%), торговля (108,7%).

Объём инвестиций в основной капитал по итогам 9 месяцев составили около 4,85 млрд. руб., что на 0,5% ниже соответствующего периода прошлого года.



За 9 месяцев в эксплуатацию **введено 331,1 тыс. кв. м жилья**, из них индивидуальные жилые дома - 237,7 тыс. кв. м., многоэтажное строительство – 93,5 тыс. кв. м. (Островцы, Новохаритоново, Удельная, Ильинский и Быково). Общий объем ввода жилья выше уровня прошлого года почти в 3 раза.

Объемы платных услуг, оказываемых населению, с начала текущего года составил почти 5,1 млрд. рублей с темпом роста в действующих ценах 100,3%. С апреля месяца темп роста платных услуг стал иметь положительную динамику, однако индекс физического объема по-прежнему составляет всего 90,9 %. В Московской области ситуация аналогичная.

Оборот розничной торговли с начала года составил 11,1 млрд. рублей, темп роста к уровню прошлого года – 114,3 % (ИФО 103,9%).

Общий объем прибыли за 8 месяцев составил 5,9 млрд. руб., это составляет 149,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Раменский район является одним из самых благополучных и экономически значимых районов Московской области.

12.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ (ФСО №7, П. 11Б)

Целью анализа рыночной информации является выбор и обоснование экономических показателей для последующего их применения в процессе оценки.

Выполнение данного раздела предваряет анализ наиболее эффективного использования объекта оценки в части законодательной разрешенности, с тем, чтобы выделить те сегменты рынка, анализ которых необходимо выполнить.

Сбор и анализ рыночной информации проводится по следующим направлениям:

- обоснование позиционирования объекта оценки в разрезе масштаба рынков недвижимости, сбор и анализ информации с рынка соответствующего масштаба;
- сбор и анализ информации о сегменте рынка, к которому относится объект оценки

Для обоснования позиционирования объекта оценки в разрезе масштаба рынков недвижимости, необходимо произвести сбор и анализ информации с рынка соответствующего масштаба.

В разрезе масштаба рынков недвижимости объект оценки может быть позиционирован:

- на местном рынке (рынок пос. Ильинский);
- на рынке региона (рынок Раменского района, Московской области);
- на рынке страны (рынок Российской Федерации);
- на мировом рынке

Оценщик обосновывает позиционирование объекта оценки в разрезе масштаба рынков недвижимости, исходя из анализа характеристик объекта оценки.

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное в пос. Ильинский Раменского района Московской области. Функциональное назначение объекта – нежилое. Все объекты недвижимости составляют территорию мини-завода по производству пива.

Таким образом, *потенциальными пользователями* объекта оценки являются юридические и физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность в Московской области и г. Москва и нуждающиеся в объектах нежилой недвижимости. Типичными пользователями услуг объекта оценки выступает местное население и предпринимательские структуры.

Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки – рынок коммерческой (производственно-складской, индустриальной) недвижимости, сопоставимый с приведенным выше функциональным назначением объекта.

Таким образом, объект оценки может быть позиционирован на рынке Московской области.

Таким образом, оценщик проводит анализ рынка объектов коммерческой (производственно-складской, индустриальной) недвижимости Московской области.

Анализ информации с рынка соответствующего масштаба позиционирования объекта оценки проводится с целью выявления ценообразующих факторов, влияющих на стоимость различных типов недвижимости на рынке данного масштаба. Для выявления ценообразующих факторов Оценщик проводит анализ информации о рынке недвижимости, в масштабах которого позиционируется объект оценки.

12.3.1. Основные характеристики и состояние рынка коммерческой недвижимости Московской области

Московская область – ключевой транспортно-промышленный узел Европейской части России. Она является субъектом Российской Федерации с развитым рынком жилой и коммерческой недвижимости, а также рекордсменом по объемам жилищного строительства.

Московская область – одна из самых населенных территорий России, рекордсмен по приросту населения (с 2005 по 2012 год оно увеличилось больше чем на 10%) и по объемам нового жилищного строительства. При этом повышение численности населения Московской области обусловлено в первую очередь миграционными процессами: пятая часть прироста обеспечивается притоком иностранных граждан – из ближнего и дальнего зарубежья. Такое положение дел обеспечивает высокую активность всех сегментов рынка недвижимости Московской области.

Административно Московская область состоит из 36 районов и 31 города областного подчинения. Исторически градостроительная ткань Московской области складывалась вокруг небольших городов-спутников, имеющих градообразующие предприятия, в том числе наукоемких отраслей. Поэтому львиная доля жителей Московской области проживают в многоквартирных домах. По обеспеченности жильем на душу населения (28,8 кв. м) Московская область занимает одну из ведущих позиций в России. В настоящее время значительная часть трудоспособного населения трудоустроивается в столице.

Наличие специализированных средств массовой информации и их количество.

Предложения купли-продажи и аренды объектов недвижимости размещают в печатных изданиях (в основном, в газетах), в интернет-ресурсах (порталы, серверы, электронные доски объявлений), в виде объявлений в местах скопления людей, на баннерах, а также объявления в средствах массовой информации. Наиболее развитыми из них являются печатные издания и интернет-ресурсы, при чем, последние наиболее перспективны, что выражается в активном росте за последние несколько лет самих ресурсов и количества объявлений в них.

В развитых городах объявления в интернете вытесняют другие источники. В мелких населенных пунктах, преобладают объявления в газетах и в базах данных агентств недвижимости.

Объявления на рынке недвижимости области можно разделить на 4 группы:

1. Общероссийские порталы, серверы, доски объявлений, интернет-газеты, такие как:
 - Газета бесплатных объявлений «Из рук в руки»: <http://irr.ru/>;
 - Доски бесплатных объявлений «Avito.ru»: <http://avito.ru/>;

- Общероссийский сервер недвижимости «РосРиэлт Недвижимость в России»: <http://www.rosrealt.ru/>;
 - Порталы недвижимости и бесплатных объявлений «RealtyMag.ru»: <http://www.realtymag.ru/>; «RosWebRealty.RU»: <http://www.roswebrealty.ru/>; «Джази»: <http://rujazi.com/>; «Doski.ru» <http://www.doski.ru/cat-nedvizhimost/>;
2. Региональные доски объявлений и интернет-газеты;
 3. Интернет-сайты агентств недвижимости;
 4. Районные и городские доски объявлений.

Общее количество и динамика изменения цен предложений на основные типы недвижимости по средствам массовой информации.

2016 год запомнится стабилизацией рынка недвижимости, повышенной активностью инвесторов, хотя и с ограниченным количеством рыночных инвестиционных сделок, сменой настроений арендаторов – с пересмотров условий аренды в сторону заключения новых сделок во всех сегментах начиная со второго полугодия.

В соответствии с прогнозами экспертов, российская экономика в 2017 году продемонстрирует небольшой рост – от 0,5% до 2%. Базовый сценарий прогноза Министерства экономического развития (МЭР) предполагает рост экономики на 0,8% в 2017 году.

На фоне ожиданий постепенного восстановления экономики, основным драйвером роста рынка коммерческой недвижимости станут сохраняющаяся стабильность и начало нового цикла, в рамках которого инвесторы имеют хороший потенциал доходности.

Несмотря на снижение ключевой ставки Банком России, стоимость банковского финансирования все еще не позволяет девелоперам начинать новые проекты. При этом они эффективно используют возникшую паузу: присматривают площадки, согласовывают параметры новых проектов и получают разрешительные документы. Это позволит им воспользоваться улучшением конъюнктуры долгового рынка, ожидаемой в следующем году.

В 2016 году наблюдается продолжение сокращения нового предложения коммерческой недвижимости, особенно на складском и офисном рынках, в то время как объемы ввода торговой недвижимости по инерции сохранились высокими. Произошло сокращение доли свободных площадей в офисном сегменте за счет активности государственных органов и компаний, которые, воспользовавшись ситуацией, купили либо арендовали большие объемы офисных площадей.

На рынке в 2016 году произошла окончательная стабилизация, а во второй половине года существенно увеличилась активность арендаторов. В этом году окончательно сформировались предпосылки для начала постепенного восстановления рынка коммерческой недвижимости в 2017 году.

Ставки аренды на объекты коммерческой недвижимости прочно закрепились в рублевой зоне (за редким исключением), достигли дна и стабилизировались во всех сегментах. Объем сделок продлений действующих договоров аренды, а также пересмотр их условий сократились на треть. При этом с середины года ощущался рост активности по заключению новых сделок аренды на рыночных условиях.

Для Москвы 2016 год стал прорывным с точки зрения развития инфраструктуры: были открыты станции метро Румянцево и Саларьево в Новой Москве, запустили Московское Центральное Кольцо, и до конца года планируется ввод первого участка Третьего пересадочного контура.

Аналитики CBRE считают, что на рынке коммерческой недвижимости в 2016 году произошла окончательная стабилизация, а во второй половине года существенно увеличилась активность арендаторов. В этом году окончательно сформировались предпосылки для начала постепенного восстановления рынка коммерческой недвижимости в 2017 году.

Цены предложения купли-продажи и аренды в текущих экономических условиях на большинство объектов выставляются с запасом на уторгование.⁴

В результате опроса более, чем 200 ведущих оценщиков из 63 городов России (города Владивосток, Хабаровск, Петропавловск-Камчатский, Калининград, Нижний Новгород, Омск,

⁴ <http://rway.ru/articles/3429/>

Архангельск, Ижевск, Пермь, Казань и т. д.)⁵, других исследований были выявлены значения скидок, предоставляемых продавцами, при совершении сделок по купле-продаже для различных сегментов коммерческой и жилой недвижимости. По данным указанного источника размер скидки на торг для недвижимости производственно-складского назначения, находится в интервале **от 7% до 17%, среднее значение скидки составило 12%**. Размер скидки на торг в отношении земельных участков под промышленную (индустриальную) застройку назначения, находится в интервале **от 7,5% до 15,6%, среднее значение скидки составило 11,6%**.

Еще одна особенность поведения рынка в условиях кредитно-финансового кризиса – это увеличение разрыва между публикуемыми ценами предложений на объекты недвижимого имущества и их реальными ценами продаж. При срочной продаже величина скидки может достигать **20-30%**.

12.3.2. Анализ рынка земельных участков

Характеристика нормативной базы по земельным отношениям

Земельный кодекс РФ (ст. 7) выделяет следующие *категории земель*:

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

Земельный кодекс РФ (ст. 8) впервые определил конкретные *органы власти, которые вправе относить земли к определенным категориям или переводить их из одной категории в другую*. Соответствующие вопросы решаются:

- Правительством Российской Федерации в отношении земель, находящихся в федеральной собственности;
- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в отношении земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной и частной собственности;
- органами местного самоуправления в отношении земель, находящихся в муниципальной и частной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации Земельный кодекс Российской Федерации (ст. 15 – 19) предусмотрел *три формы собственности на землю*:

- частную собственность (собственность граждан и юридических лиц);
- государственную собственность (федеральная собственность и собственность субъектов Российской Федерации);
- муниципальную собственность

Большинство земельных участков находятся в муниципальной собственности, определенные ставки аренды формируют условия на рынке земельных отношений. Незначительный удельный вес занимает частная собственность.

Земельные участки под производственно-складской недвижимостью на дату проведения оценки в связи с особенностями земельного законодательства на территории РФ не участвуют в правовом обороте самостоятельно, без имеющих на них улучшений.

⁵ Справочник Оценщика недвижимости. Том. 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л. А., Стерлин А. М., Кашникова З. А., Яковлев Д. А., Пономарев А. М., Шегурова Д. А.: Нижний Новгород, 2016 г.

Рынок земельных участков в населенных пунктах можно разделить следующие сегменты⁶:

- 1) земельные участки под многоэтажную жилую застройку: земельные участки для размещения домов многоэтажной жилой застройки;
- 2) земельные участки под индивидуальную жилую застройку: земельные участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки, земельные участки находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений;
- 3) земельные участки под офисно-торговую застройку: земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, земельные участки для размещения гостиниц, земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии;
- 4) земельные участки под индустриальную застройку: земельные участки для размещения гаражей и автостоянок, земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов; земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.

Рассматриваемый земельный участок относится к **четвертому из указанных выше сегментов, а именно к земельным участкам под застройку объектами промышленной недвижимости.**

Рынок земельных участков Московской области

Рынок земельных участков в Московской области можно разделить *на три сегмента*:

- земельные участки под застройку коммерческими объектами недвижимости (в том числе многоквартирными домами);
- земельные участки под некоммерческими объектами, в том числе и под жилыми многоэтажными зданиями;
- земли под индивидуальную жилую застройку, а также садово-огородные участки.

Оцениваемые земельные участки относятся к первому из указанных выше сегментов.

Состояние земельного рынка Подмосковья характеризуется ростом его многообразия. К продаже предлагаются, как отдельные участки, так и целые массивы, предназначенные для осуществления инвестиционных проектов.

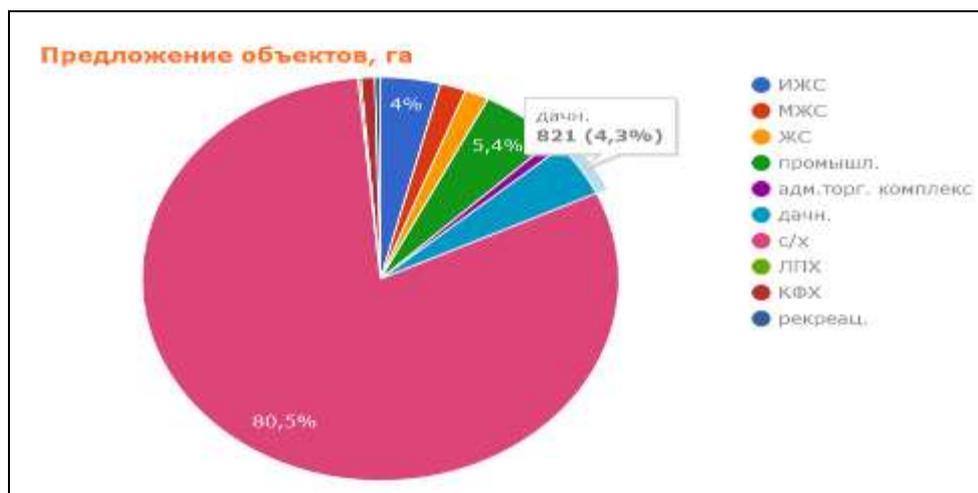
Площадь земель, находящихся в ведении Московской области, равняется 4 500 000 га. Из них 500 000 га приходится на территорию поселений, 1 800 000 га – на лесные угодья, 1 700 000 – на земельные территории сельскохозяйственного назначения, остальное приходится на территории, отведенные под промышленные объекты, коммуникации и тому подобное⁷

⁶ Источник: Справочник Оценщика недвижимости. Том.3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер Л. А.: Нижний Новгород, 2014 г., с. 104-106



Рисунок 12-1 ♦ Структура земельного фонда Московской области⁷

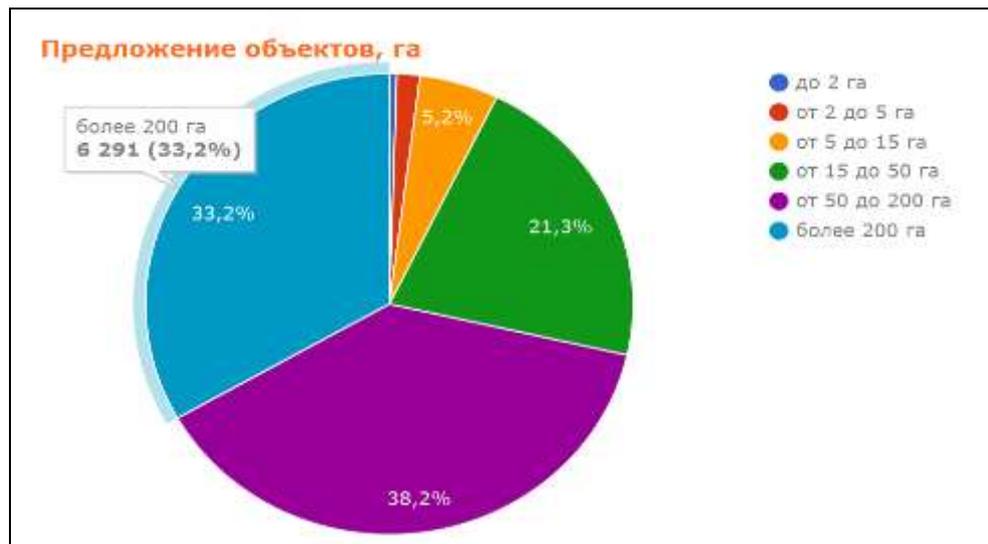
Согласно аналитическим материалам, размещенным на сайте компании Geo Development⁸ основная площадь предлагаемых к реализации земельных участков приходится на земли сельскохозяйственного назначения (80,5%), далее идут земли промышленности (5,4%), под дачное хозяйство и ИЖС (по 4,3% 4,0%) и т.д.:



В основном предлагаются к продаже земельные участки площадью от 50 до 200 га (38,2 %), более 200 га (33,2 %), от 5 до 50 га (21,3 %).

⁷ http://bigland.ru/o_kompanii/poleznye_statii/kategorii_zemel_v_rf_2015/

⁸ http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/type_use/



Средняя стоимость 1 сотки земли в зависимости от назначения земельного участка:

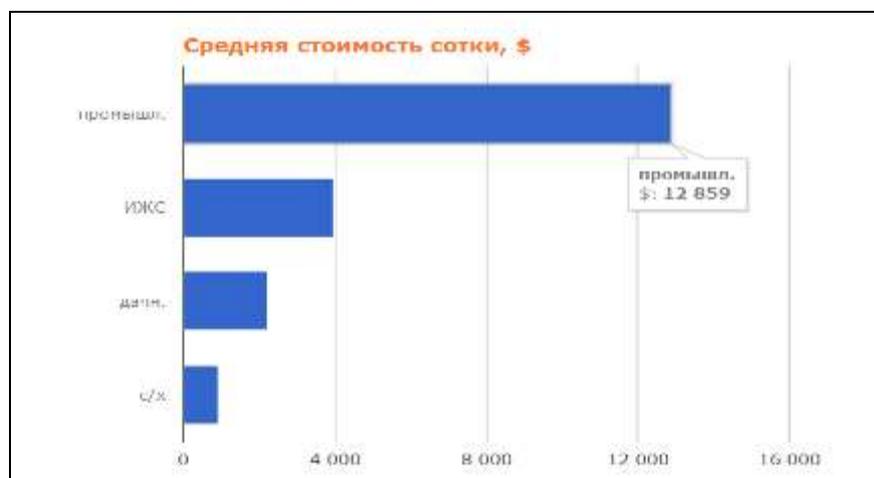


Рисунок 12-2 ♦ Зависимость средних цен на рынке земли от назначения земельного участка⁹

Средняя стоимость 1 сотки земельного участка промышленного назначения (без учета фактора удаленности от МКАД и прочих условий по базе предложений компании Геодевелопмент) – 12 859 USD.

Зависимость стоимости 1 сотки земли (USD) от удаленности от МКАД представлена на графике ниже:

⁹ http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/type_use/

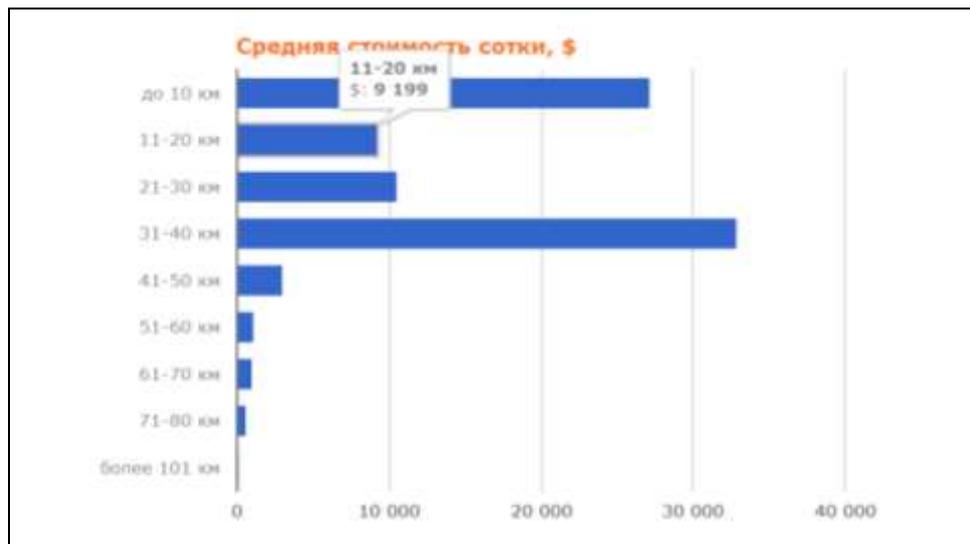


Рисунок 12-3 ♦ Зависимость средних цен на рынке земли от расстояния до МКАД¹⁰

Цены на графиках указаны средние без учета других факторов.

Из выше представленных данных видно, что основную массу предложений составляют объекты значительной площади, наибольшую стоимость имеют земли под коммерческую застройку, стоимость земли напрямую зависит от удаленности ее от МКАД. Эти заключения подтверждаются другими экспертами, а также результатами исследования материалов в СМИ и данных риэлтерских агентств, проведенного оценщиком за период в шесть месяцев, предшествующих дате оценки.

Земельные участки под объектами коммерческой недвижимости, как правило, не участвуют в рыночном обращении и не предлагаются к продаже отдельно от имеющихся на них улучшений. Также при реализации затратного подхода земельный участок рассматривается как условно свободный. Далее в отчете производится анализ рынка земельных участков под коммерческую застройку в сегменте участков под застройку объектами промышленной недвижимости.

В целом, на рынке продаж земельных участков, земельные участки промышленного назначения стоят дешевле, чем земельные участки коммерческого назначения. Это обусловлено более высокой рентабельностью коммерческих объектов, меньшими площадями самих земельных участков. Существенное влияние на формирование цены земельного участка оказывает состав передаваемых прав. Земельные участки, находящиеся на праве собственности, имеют наиболее высокую цену по сравнению с участками, находящимися в аренде. Следует отметить, что права аренды тоже имеют существенное различие. Как правило, это муниципальная собственность, переданная для строительства коммерческих объектов, и срок аренды, в среднем, составляет 3-5 лет. В дальнейшем, договор может продлеваться, или же собственник выкупает (при возможности) данный земельный участок. Примеры долгосрочной аренды (на срок от 10 лет и более) в практике, в виде аналогов, встречаются не часто.

Типичной единицей сравнения стоимости объектов является 1 кв.м площади земельного участка.

Информация о предложениях земельных участков под промышленную застройку, расположенных в Московской области, представлена в нижеследующей таблице.

¹⁰ <http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/mkad/>

Таблица 12-2 ♦ Предложения земельных участков промышленного назначения, предлагаемых к продаже в Московской области

№ п/п	Местоположение	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Имущественные права	Транспортная доступность	Наличие инженерных коммуникаций	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Раменский район, Кузнецовское с/пос	700	1 540 000	2 200	собственность	развитая	Электричество 15 кВт, газ по границе.	http://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148907877/
2	Раменский район, Никоновское сельское поселение, д. Толмачево	1 000	24 500 000	24 500	собственность	развитая	Электричество 30 кВт. Газ в 700 м.	http://www.rosrealty.ru/Ramenskoe/uchastok/331204
3	Раменский район, Сельское поселение Кратово	1600	14 400 000	9 000	собственность	развитая	свет, газ по границе	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot._promnaznacheniya_836461419
4	Раменский район, д. Островцы, Новая ул., 6Б	2 769	18 000 000	6 500	собственность	развитая	электроэнергия 149 кВт, вода, газ	http://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/146463839/
5	Раменский район, Кратово пгт, с. Игумново, ул. Перспектива	500	12 500 000	25 000	собственность	среднеразвитая	все	http://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/3277990/
6	Раменский район, Чулковское сельское поселение, с. Еганово	1517	22 000 000	14 500	собственность	развитая	Есть возможность подключения ко всем видам	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_1.45_ga_promnaznacheniya_830498476
7	Раменский район, Сельское поселение Кузнецовское	1150	6 900 000	6 000	собственность	развитая	Есть возможность подключения ко всем видам	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_729582310
8	ш. Новорязанское, 15 км., Островецкое с/пос	2 500	12 500 000	5 000	собственность	развитая	Есть возможность подключения ко всем видам	http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-ostroveckoe-113074840/
9	г. Раменское (с. Игумново), Кратовское сельское поселение	2500	34 500 000	13 800	собственность	развитая	Есть возможность подключения ко всем видам	http://ramensk-region.afy.ru/object/promzem/201146551.html
10	Раменский район, Кузнецовское с/пос	700	1 540 000	2 200	собственность	развитая	Электричество 15 кВт, газ по границе.	http://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148907877/
11	Раменский район, Никоновское сельское поселение, д. Толмачево	1000	24 500 000	24 500	собственность	развитая	Электричество 30 кВт. Газ в 700 м.	http://www.rosrealty.ru/Ramenskoe/uchastok/331204
12	Раменский район, Донинское шоссе	1 600	14 400 000	9 000	собственность	развитая	Свет, газ по границе	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot._promnaznacheniya_836461419

№ п/п	Местоположение	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Имущественные права	Транспортная доступность	Наличие инженерных коммуникаций	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
13	Г. Балашиха, ул. Новая	1 667	3 500 000	2 100	аренда	развитая	Свет, газ по границе	https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_829401241
14	Раменский район, г. Раменское	1 965	9 000 000	4 850	собственность	развитая	Свет, газ по границе	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_48.5_sot._promnaznacheniya_600937498
15	г. Сергиев Посад	1 333	20 000 000	15 000	собственность	развитая	Свет, газ по границе	https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_789497771
	Итого:	1 500						

Таким образом, стоимость прав на земельные участки, предлагаемые под застройку объектами промышленного назначения, находится в диапазоне **от 700 до 2 769 за 1 кв.м.**

Столь широкий диапазон стоимости земли объясняется неоднородным состоянием предлагаемых к продаже участков. Нижняя граница характерна для земельных участков, оформленных на праве аренды, со среднеразвитой инженерной и транспортной инфраструктурой и низким уровнем деловой активности. При этом верхняя граница характерна для земельных участков в собственности, со всеми коммуникациями, находящихся в районах с высоким или средним уровнем деловой активности.

Основные ценообразующие факторы при купле-продаже земельных участков предназначенных под застройку объектами промышленного назначения:

1. Имущественные права:

- собственность;
- аренды долгосрочная;
- аренды краткосрочная

2. Уровень транспортной инфраструктуры:

- развитый;
- среднеразвитый;
- слаборазвитый

3. Наличие инженерных коммуникаций:

- есть;
- нет

4. Состояние участка:

- освоен;
- частично освоен;
- не освоен

5. Площадь

1. Имущественные права: стоимость 1 кв.м земельного участка находящегося в краткосрочной аренде будет ниже, чем стоимость 1 кв.м земельного участка в долгосрочной аренде и значительно ниже чем участка в собственности. Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет **0,85** (расширенный интервал 0,78 - 0,92).¹¹ Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет **0,74** (расширенный интервал 0,65 - 0,84).

2. Уровень транспортной инфраструктуры: стоимость производственно-складских объектов, располагающих хорошими подъездными путями (расположенных вблизи основных магистралей), чем стоимость объектов с плохими либо отсутствующими подъездными путями. Развитая транспортная доступность значительно повышает стоимость 1 кв.м объектов. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, на удалении от крупных автодорог составляет **1,27** (расширенный интервал 1,14-1,40).

3. Наличие инженерных коммуникаций: стоимость земельных участков с подведенными инженерными сетями и системой коммуникаций (все коммуникации), выше, чем стоимость участков, располагающих частичными коммуникациями или не располагающих системой коммуникаций вовсе. Наличие линий электропередач на земельном участке, либо на границе земельного участка, проведенная система подачи воды и отвода канализационных стоков, развитая подъездная система для обслуживания вышеуказанных систем, система коммуникационных сообщений значительно повышают стоимость 1 кв.м земельного участка. Так отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением к

¹¹ Справочник Оценщика недвижимости - 2016. Том.III. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г., с. 142

удельной цене аналогичных участков не обеспеченных составляет **1,17**¹² (расширенный интервал 1,09-1,24).

4. Состояние участка: земельные участки в хорошем состоянии (равнинный рельеф, отсыпка, бетонное или асфальтобетонное покрытие, ограждения) стоят дороже земельных участков в удовлетворительном состоянии (холмистый рельеф, лесополоса, отсутствие какого-либо покрытия и ограждений). Так отношение удельной цены земельных участков без покрытия к удельной цене аналогичных заасфальтированных участков составляет **0,86**¹³ (расширенный интервал 0,80-0,92);

5. Площадь земельного участка: тенденции рынка земли таковы, что стоимость 1 кв.м земельного участка под промышленную застройку большой площади будет ниже стоимости 1 кв.м земельного участка меньшей площади – в данном случае наблюдается так называемая «обратная зависимость», то есть чем будет больше площадь участка, тем будет меньше стоимость 1 кв.м земли. Так, отношение удельной цены земельного участка под промышленную застройку площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 Га составляет **0,80**.

Значения корректировок определены согласно Справочнику Оценщика недвижимости - 2016. Том. III. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г.

Достаточность информации в данном Справочнике обеспечивается репрезентативностью выборки, на основании которой рассчитываются характеристики рынка и корректирующие коэффициенты. Для формирования репрезентативной выборки составители сборника включили в круг экспертов 236 профессиональных оценщиков из 63 городов России. Кроме того, в опросе помимо оценщиков приняли участие представители банковских структур (Банк ВТБ 24 (ПАО)).

Достоверность информации относительно характеристик и коэффициентов, определенных на основе обработки данных, может быть оценена по ширине доверительного интервала соответствующих параметров. Все численные значения параметров, приведенные в Справочнике, дополнены величинами доверительных интервалов (с доверительной вероятностью, равной 0,95). Приведенные в таблицах данные о нижней и верхней границах доверительного интервала, а также сведения о количестве экспертов, принимавших в участие в опросе, могут служить основанием **для утверждения о достаточности и достоверности используемой информации.**

Общие выводы по анализу рынка земли

В результате проводимой земельной реформы в РФ, начавшейся еще в 90-х годах, стала налаживаться система учета земельных ресурсов городов и других населенных пунктов; положено начало созданию системы государственного земельного кадастра; определены и закреплены на практике новые формы земельных правоотношений – собственность, владение, пользование, аренда.

Стоимость 1 кв.м земельных участков предлагаемых под застройку объектами коммерческой недвижимости промышленного назначения в масштабе позиционирования объекта оценки, находится в диапазоне **от 700 до 2 769 за 1 кв.м.**

Количество предложений по продаже земельных участков под промышленную застройку в 2016 г. сопоставимо с количеством предложений в предыдущие периоды. Среднее значение стоимости земельных участков под производственно-складскую застройку в 2016 г. имеет планомерную тенденцию к стабилизации, после снижения в 2015 г.

Соотношение спроса и предложения (состояние рынка) – предложение превышает спрос.

Риск вложения в сегменте земельных участков под промышленную застройку: средний.

Срок экспозиции объекта оценки – 10 месяцев.

¹² Справочник Оценщика недвижимости - 2016. Том. III. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г., с. 212;

¹³ Справочник Оценщика недвижимости - 2016. Том. III. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г., с. 138

12.3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области в сегменте производственно-складских объектов

В рамках данного Отчета производится исследование рынка коммерческой недвижимости производственно-складского назначения. Данные объекты недвижимости могут быть разделены на несколько классов: А+, А, В+, В, С, D. Классификация производственно-складской недвижимости приведена ниже.

Диапазон значения рыночной стоимости на недвижимость производственно-складского назначения напрямую связан с классом помещений. На российском рынке можно выделить четыре класса помещений производственно-складского назначения: А, В, С и D.

Таблица 12-3 ♦ Классификация помещений производственно-складского назначения¹⁴

Характеристика	Класс А	Класс В	Класс С	Класс D
Местоположение; Транспортная доступность	В промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом Удачное, на главных магистралях и транспортных артериях	Хорошее, на окраине города С некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	С недостатками в расположении С неудобным подъездом	Расположение в глубине территории промпредприятия Неудобный подъезд через КПП
Прилегающая территория (охрана и благоустройство); Парковка	Огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория Наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	Огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория Охрана по периметру территории Наличие площадок отстоя и парковки	Охрана по периметру территории Недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	Устаревшая система охраны Стесненность прилегающей территории
Конструктивно-планировочные решения: 1. Назначение 2. Высота 3. Сетка колонн	Здание под склад Высота помещений не менее 12 м Без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	Здание под склад Высота помещений не менее 6 м С сеткой колонн не менее 6х12 м	Утепленный ангар арочного типа Высота помещений не менее 4 м	Неотапливаемый ангар арочного типа Сельхозпостройки Здание изначально не приспособленное под склад Подвальные помещения Высота помещений менее 4 м
Срок эксплуатации здания	Новое строительство	Здание построенное не ранее 1990 г. Реконструированное здание	Построенное до 1985 г. здание Реконструированное здание	Здание старой постройки
Качество отделки; Состояние	Качественная отделка В отличном состоянии	В отличном состоянии В хорошем состоянии	В хорошем состоянии В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии Состояние, требующее ремонта
Инженерные системы здания; Система управления	Современные инженерные системы - температурный режим - вентиляция - противопожарная сигнализация - автономная электростанция - пожаротушение - видеонаблюдение Система учета и контроля доступа сотрудников	Современные инженерные системы - температурный режим - вентиляция - противопожарная сигнализация - автономная электростанция - пожаротушение - видеонаблюдение	Устаревшие инженерные системы - вентиляция - противопожарная сигнализация - отопление - пожаротушение - ...	Устаревшие инженерные системы Отсутствие части систем

Рынок купли-продажи

Оценщиком были отобраны объекты производственно-складского назначения в физическом состоянии от удовлетворительного до отличного. Данные объекты расположены в районах с развитой, среднеразвитой инженерной и транспортной инфраструктурой, имеющие подведенные и рабочие коммуникации.

Предложения продажи производственно-складских объектов, расположенных в Московской области представлены в нижеследующей таблице.

¹⁴ Источник: Портал «Оценщик.ру»: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.htm>

Таблица 12-4 ♦ Предложения продажи объектов производственно-складского назначения в Московской области на сентябрь 2016 г.-февраль 2017 г., руб., включая НДС

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб., включая НДС	Рыночная стоимость, руб./кв. м, включая НДС	Физическое состояние	Уровень транспортной инфраструктуры	Материал стен	Правовое состояние земельного участка	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Московская область, г. Химки, Шереметьевское Шоссе	4 000	52 000 000	13 000	хорошее	среднеразвитая	кирпич (56%) / металл (44%)	право собственности	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodskladskoy_kompleks_4000_kv_m_sheremetev_686980895
2	Московская область, Ногинский район, п. Воровского	1 200	25 000 000	20 833	удовлетворительное	развитая	металл (100%)	право собственности	https://www.avito.ru/vorovskogo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizv._pomescheniya_1200_m2_zemlya_0.65_ga_496246255
3	Московская область, г. Луховицы	1 150	20 000 000	17 391	хорошее	слаборазвитая	каменное	право собственности	https://www.avito.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1149.6_m_584658662
4	Московская область, г. Электросталь, ул. Красная	3 200	60 000 000	18 750	удовлетворительное	развитая	металл (100%)	право собственности	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_svobodnogo_naznacheniya_3200_m_650451488
5	Московская область, г. Дмитров, пос. Горшково	680	12 590 000	18 515	хорошее	среднеразвитая	кирпич (56%) / металл (44%)	право собственности	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_680_m_809355326
6	Московская область, г. Раменское	897	43 000 000	47 938	хорошее	развитая	кирпич / металл	Право собственности	https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_900_m_5000_m_762495416
7	Московская область, г. Красногорск	1 980	23 000 000	11 616	хорошее	среднеразвитая	кирпич	право собственности	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1980_m2_40_sotok_798883681

Диапазон цен на объекты производственно-складского назначения, расположенные в Московской области, составляет по приведенным аналогам от **11 616 руб./кв.м до 47 938 руб./кв.м.**

Большой разброс в диапазонах обусловлен включением в него самой нижней границы стоимости объектов, которые характеризуются удовлетворительным физическим состоянием, невыгодным местоположением и т. д., и верхней границы стоимости для объектов, которые наоборот имеют положительные характеристики, влияющие на цену. Однако стоимость недвижимости производственно-складского назначения – простых капитальных объектов – за 1 кв. м может достигать и более высоких значений, в зависимости от состояния, состава прав на земельный участок, удобства расположения и доходности улучшений.

Оценщик рассматривает в качестве объектов-аналогов производственные комплексы и промышленные базы, рыночная стоимость которых в значительной степени зависит от качественных и количественных характеристик земельных участков, на которых подобные объекты расположены.

Самые дорогие объекты расположены в тех районах, где развита соответствующая производственно-складская инфраструктура. Цены в общем случае в пригороде ниже, чем в городе. Однако на рынке имеются объекты, предлагаемые к продаже по ценам значительно выше городских, что связано с районом месторасположения, а именно с развитостью соответствующей производственно-складской транспортной инфраструктуры.

Основными ценообразующими факторами при купле-продаже объектов коммерческой недвижимости производственно-складского назначения являются:

- 1. Права на земельный участок**, выделенного для эксплуатации улучшений;
- 2. Физическое состояние:**
 - отличное;
 - хорошее;
 - удовлетворительное.
- 3. Уровень транспортной инфраструктуры;**
- 4. Материал стен (конструктивные особенности объекта);**
- 5. Наличие отопления;**
- 6. Наличие железнодорожной ветки;**
- 7. Площадь (масштаб) объекта:**

1. Правое состояние земельного участка, выделенного для эксплуатации улучшений: улучшения, расположенные на земельном участке, оформленном на праве собственности, стоят дороже, чем улучшения, расположенные на земельном участке, оформленном на праве аренды. Неоформленные земельные участки предлагаются по более низкой стоимости, чем оформленные.

2. Физическое состояние: стоимость производственно-складских помещений в хорошем состоянии выше, чем стоимость помещений в удовлетворительном состоянии и значительно выше чем в неудовлетворительном состоянии. Так, отношение удельной цены объектов производственно-складского назначения в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии составило **1,25**¹⁵. Расширенный интервал, в котором, по мнению большинства оценщиков, могут находиться значения данной корректировки, составляет **1,15-1,37**;

3. Состояние инженерной и транспортной инфраструктуры: чем более развита транспортная и инженерные инфраструктура прилегающей к объекту территории, тем выше цена на производственно-складскую недвижимость. Стоимость производственно-складских объектов, располагающих хорошими подъездными путями (расположенных вблизи основных магистралей), выше, чем стоимость объектов с плохими либо отсутствующими подъездными путями. Развитая транспортная доступность значительно повышает стоимость 1 кв.м объектов. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, на удалении от крупных автодорог составляет **1,27**¹⁶ (расширенный интервал 1,14-1,40);

¹⁵ Справочник Оценщика недвижимости - 2016. Том.I, часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г., с. 166

¹⁶ Справочник Оценщика недвижимости - 2016. Том.III. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г., с. 212;

4. Наличие отопления: стоимость объектов с подведенными инженерными сетями и системой коммуникаций (все коммуникации), выше, чем объектов, располагающих частичными коммуникациями или не располагающих системой коммуникаций вовсе. Отсутствие отопления приводит к снижению стоимости производственно-складского помещения (как правило, такие помещения не используются под производство, наиболее приемлемый вид использования холодных помещений – для размещения складов). Так, отношение удельной цены неотапливаемого объекта производственно-складского назначения к удельной цене аналогичного неотапливаемого объекта составило **0,73**¹⁷. Расширенный интервал, в котором, по мнению большинства оценщиков, могут находиться значения данной корректировки, составляет **0,66-0,80**.

5. Материал стен (конструктивные особенности объекта): как правило, капитальные объекты с железобетонными и кирпичными стенами предлагаются по более высокой стоимости, чем объекты из других материалов. Отношение цен производственно-складских объектов, выполненных из сэндвич-панелей к ценам аналогичных объектов выполненных из кирпича, ж/б панелей, составляет в среднем **0,81**¹⁸ (расширенный интервал значений 0,73-0,88).

6. Наличие железнодорожной ветки: как правило, объекты с ж/ж веткой или тупиком предлагаются по более высокой стоимости, чем без них. Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки, составляет в среднем **1,15**¹⁹ (расширенный интервал значений 1,08-1,22).

7. Площадь (масштаб) объекта: тенденции рынка таковы, что стоимость 1 кв.м объекта большой площади будет ниже стоимости 1 кв. м объекта меньшей площади – в данном случае наблюдается так называемая «обратная зависимость», то есть чем будет больше площадь объекта, тем будет меньше стоимость 1 кв.м его площади. Отношение удельной цены объекта площадью 1 000 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м составляет **0,80**.

Значения корректировок определены согласно Справочнику Оценщика недвижимости - 2016. Том. I, часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г.

Достаточность информации в данном Справочнике обеспечивается репрезентативностью выборки, на основании которой рассчитываются характеристики рынка и корректирующие коэффициенты. Для формирования репрезентативной выборки составители сборника включили в круг экспертов 236 профессиональных оценщиков из 63 городов России. Кроме того, в опросе помимо Оценщиков приняли участие представители банковских структур (Банк ВТБ 24 (ПАО)).

Достоверность информации относительно характеристик и коэффициентов, определенных на основе обработки данных, может быть оценена по ширине доверительного интервала соответствующих параметров. Все численные значения параметров, приведенные в Справочнике, дополнены величинами доверительных интервалов (с доверительной вероятностью, равной 0,95). Приведенные в таблицах данные о нижней и верхней границах доверительного интервала, а также сведения о количестве экспертов, принимавших в участие в опросе, **могут служить основанием для утверждения о достаточности и достоверности используемой информации.**

Риск вложения в сегменте – невысокий.

Типичный срок экспозиции: для объектов недвижимости сдающихся в аренду – 5 месяцев, для объектов выставленных на продажу – до 12 месяцев.

Типичный срок договора аренды: 12 месяцев с последующей пролонгацией на 12-36 месяцев. Типичный срок сотрудничества с одним арендатором – 36 месяцев.

Соотношение спроса и предложения: предложение превышает спрос.

¹⁷ Справочник Оценщика недвижимости - 2016. Том. I, часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г., с. 185;

¹⁸ Справочник Оценщика недвижимости - 2016. Том. I, часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г., с. 203;

¹⁹ Справочник Оценщика недвижимости - 2016. Том. I, часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г., с. 138

12.4. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стоимость 1 кв.м земельных участков предлагаемых под застройку объектами коммерческой недвижимости промышленного назначения в масштабе позиционирования объекта оценки, находится в диапазоне **от 700 до 2 769 за 1 кв.м.**

Диапазон цен на объекты производственно-складского назначения, расположенные в Московской области, составляет по приведенным аналогам **от 11 616 руб./кв.м до 47 938 руб./кв.м.**

Потребление и инвестиции в ближайшие годы продолжают сокращаться, при этом доходы населения, от которых в том числе зависит платежеспособность покупателей недвижимости, даже в 2018 г. не достигнут уровня 2014 г. В целом, российская экономика в ближайшие годы обречена на стагнацию. Все это повлечет за собой **стагнацию цен на недвижимость в 2017 году.**

Активность рынка

Активность рынка недвижимости Раменского района в масштабах Московской области – невысокая. Количество сделок – не велико.

Конъюнктура спроса

Все потенциальные покупатели условно делятся на две категории: собственники, покупающие объекты недвижимости для использования в собственной хозяйственной деятельности, и собственники, приобретающие объекты недвижимости для извлечения постоянного дохода в форме арендной платы. Для второй категории потенциальных покупателей свойственно то, что, покупая объекты с целью вложения средств и сдачи в аренду, наличие арендатора уменьшает издержки, связанные с поиском пользователей и позволяет получать новому собственнику доход, начиная с первого месяца владения объектом. Выраженный в стоимостном отношении значительный рост стоимости 1 кв.м обремененных договором площадей отсутствует, но и снижение стоимости в таких случаях не происходит.

Ликвидность объектов на рынках недвижимости

Ликвидность объектов недвижимости определяется балансом спроса и предложения. Как правило, максимальное время экспозиции объекта на рынке не превышает 1,5 – 2 лет. Спрос на объекты с таким большим сроком экспозиции слишком мал. Обычно это имущество предприятий – банкротов, находящееся в неудовлетворительном состоянии и имеющие избыточные площади. В целом же срок экспозиции востребованной на рынке недвижимости не превышает полугод. Ликвидные объекты могут «уйти» в течение месяца. К наиболее ликвидным объектам на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости в г. Владивосток можно отнести офисные и торговые помещения, расположенные преимущественно в районах с высокой деловой активностью и в престижных районах города. Объект оценки отнесен Оценщиком к объектам недвижимости средней ликвидности.

Таблица 12-5 ♦ Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости (ФСО №7, п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка в последние 1-2 года	На рынке объектов производственно-складского назначения наблюдается снижение цен.
Спрос	Средний
Предложение	Превышает спрос
Ликвидность	Средняя, средний сроки экспозиции – 12 месяцев.
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	На рынке земельных участков – незначительные. На рынке объектов производственно-складского назначения, колебания составляют до 50%.
Емкость рынка	В свободной продаже 15- 20 объектов по каждому из рассматриваемому сегменту.

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО №7, Ч. VI)

Наиболее эффективное (оптимальное) использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Оптимальное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим **критериям**:

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

Финансовая обеспеченность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная продуктивность: рассмотрение того, какое финансово осуществимое использование будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Способ наиболее эффективного использования недвижимости может либо достигаться на основе уже существующих строений, либо предполагать сооружение принципиально новых улучшений, что требует рассмотрения земельного участка как свободного. Исходя из этого, Оценщики применяют при анализе наилучшего использования недвижимости два приема:

- наиболее эффективное использование участка как незастроенного;
- наиболее эффективное использование участка как застроенного.

Существуют следующие основные *причины для определения наиболее эффективного вида использования земли как незастроенной*:

- 1) Выделение в стоимости недвижимости стоимости только земельного участка.
- 2) Использование метода сопоставимых продаж для оценки застроенной земли.
- 3) Расчет потери в стоимости из-за внешнего устаревания.
- 4) Оценка реальной стоимости земли в составе объекта недвижимости, который является неоптимальным для данного участка.

Анализ наиболее эффективного использования застроенного участка делают по двум причинам:

- 1) Идентификация вида использования объекта недвижимости, обеспечивающего наибольший общий доход на вложенный капитал.
- 2) Выявление на рынке объектов недвижимости одинакового назначения с сопоставимым уровнем эффективного использования.

Целью анализа наиболее эффективного использования является выявление варианта использования объекта оценки, которое было бы юридически правомочно, физически осуществимо и приносило бы наибольший доход. В данном случае задачей Оценщика является определение такого варианта, который отвечал бы рыночным условиям, окружению объекта оценки, то есть соответствовал бы всем оговоренным выше условиям. Необходимо определить отвечает ли ныне существующий вариант использования наиболее эффективному варианту использования объекта оценки.

Объектом оценки в данном отчете являются объекты недвижимости в количестве 5 единиц, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а, в следующем составе:

- 1) Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А;
- 2) Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б;
- 3) Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В;
- 4) Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв. №3143;
- 5) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение мини-пивзавода, общая площадь 3 770 кв.м, кадастровым номером 50:23:0090164:3

Функциональное назначение объекта – мини-пивзавод. Объекты введены в эксплуатацию в 2005 г., на дату оценки комплекс не эксплуатируется.

Целью анализа наиболее эффективного использования является выявление варианта использования объекта оценки, которое было бы юридически правомочно, физически осуществимо и приносило бы наибольший доход. В данном случае задачей Оценщика является определение такого варианта, который отвечал бы рыночным условиям, окружению объекта оценки, то есть соответствовал бы всем оговоренным выше условиям. Необходимо определить отвечает ли ныне существующий вариант наиболее эффективному варианту использования объекта оценки.

13.1. АНАЛИЗ УЧАСТКА ЗЕМЛИ КАК НЕЗАСТРОЕННОГО

В разделе II методических рекомендаций по определению рыночной стоимости прав собственности земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, при определении наиболее эффективного использования земли принимаются во внимание:

- 1) Целевое назначение и разрешенное использование.
- 2) Преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка.
- 3) Перспективы развития района, в котором расположен земельный участок.
- 4) Ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости.
- 5) Текущее использование земельного участка

13.1.1. Юридическая правомочность

Оцениваемые здания и сооружение размещены на земельном участке площадью 3 770 кв.м, кадастровым номером 50:23:0090164:3. Местоположение земельного участка: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а. Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под размещение мини-пивзавода.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, выделяются следующие *категории земельных участков*:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса

Согласно **статье 85 Земельного кодекса РФ «Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий»**, в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

1) жилые зоны:

- для индивидуальной жилой застройки,
- малоэтажной смешанной жилой застройки,
- среднеэтажной смешанной жилой застройки,
- многоэтажной жилой застройки,
- иных видов застройки.

2) общественно-деловые зоны:

- для застройки административными зданиями,
- для застройки объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения;
- для застройки иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

3) производственные зоны:

- для застройки промышленными объектами,
- для застройки коммунально-складскими объектами,
- для застройки иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

4) зоны инженерных и транспортных инфраструктур:

- для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта;
- для застройки объектами связи,
- для застройки объектами инженерной инфраструктуры,
- для застройки объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

5) рекреационные зоны:

- земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами.

6) сельскохозяйственного использования;

7) специального назначения;

8) военных объектов;

9) иным территориальным зонам.

Объект оценки, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского поселения Ильинский Раменского Муниципального района Московской области, находится **в производственной и коммунальной зоне поселения** (зона П-1, зона производственных объектов V класса опасности, оптовой торговли и складского назначения).

Таким образом, можно сделать вывод о следующих законодательно разрешенных способах использования участка как незастроенного:

- объекты промышленного назначения;
- объекты коммунального назначения;
- складские объекты;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;
- санитарно-защитные зоны.

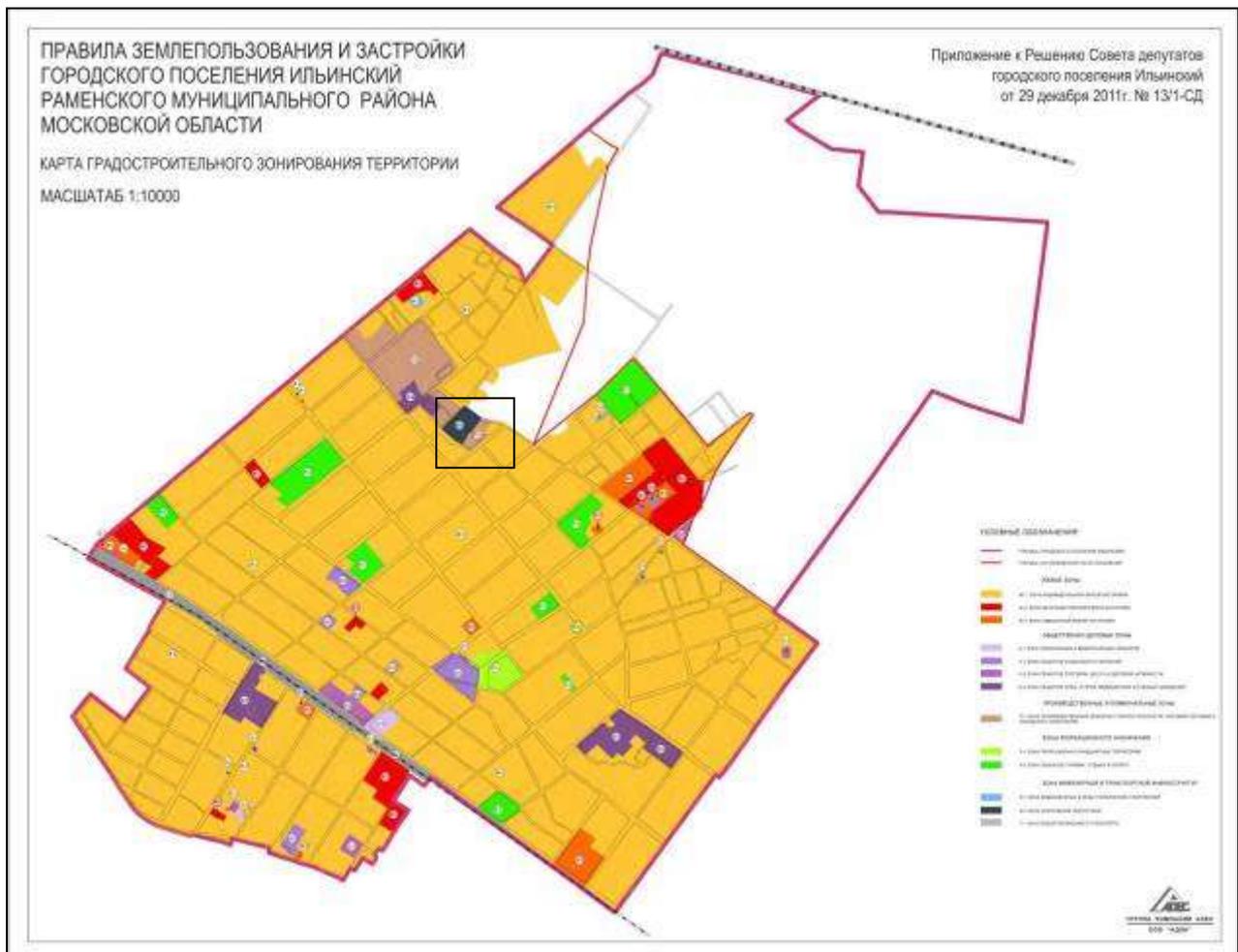


Рисунок 13-1 ♦ Расположение объекта оценки на карте градостроительного зонирования городского поселения Ильинский Раменского муниципального района Московской области²⁰

Таким образом, юридически правомочное использование объекта оценки: все разрешенные Градостроительным Кодексом варианты для объектов, расположенных в производственной и коммунальной зоне.

13.1.2. Физическая осуществимость

Критериями физической осуществимости являются: размер, форма, район, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий.

Площадь земельного участка, используемого для эксплуатации улучшений, составляет 3 770,0 кв.м. Планировка – горизонтальная.

Объект оценки расположен на северо-восточной границе поселка. Подъезд к территории размещения объекта осуществляется по ул. 2-я Лесная и ул. Коминтерна. На расстоянии около 1 км на юго-запад проходит крупная автомагистраль – ул. Московская.

К участку подведены сети электроснабжения, водоснабжения, отопления. Подъезд к территории расположения участка осуществляется по асфальтированной автодороге в хорошем состоянии.

Информация о гидрогеологических исследованиях на дату оценки отсутствует. Риск стихийных бедствий незначителен.

Вывод: размер, район, подъездные пути, риск стихийных бедствий земельного участка позволяют эксплуатировать его по всем юридически допустимым вариантам использования. Физически осуществимые варианты использования не противоречат юридически допустимым.

²⁰ http://поселок-ильинский.пф/?page_id=500

13.1.3. Финансово оправданное и максимально продуктивное использование

По сути, *экономическая целесообразность* того или иного потенциального варианта использования представляет собой *степень его соответствия адекватности сложившейся рыночной среды*. Для дальнейшего рассмотрения и анализа наиболее эффективного использования объекта следует провести анализ имеющейся рыночной среды в районе расположения объекта. Анализ призван показать, какие из физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования являются в данном случае максимально эффективными.

Земельный участок, используемый для размещения улучшений, находится на территории п. Ильинский Раменского района Московской области. Разрешенное использование участка: под размещения мини-пивзавода. В окружении объекта оценки расположены как индивидуальные жилые дома, так и объекты производственно-складского, коммунального назначения. Плотность застройки – средняя. Объект оценки, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского поселения Ильинский Раменского Муниципального района Московской области, находится **в производственной и коммунальной зоне** (зона П-1, зона производственных объектов V класса опасности, оптовой торговли и складского назначения).

Таким образом, использование земельного участка для размещения объектов производственно-складского, коммунального назначения в данном случае будет наиболее целесообразным.

Вывод: на основании анализа юридически правомочного, физически осуществимого, финансово оправданного использования. Оценщик пришел к выводу, что экономически целесообразным и эффективным способом использования земельного участка как незастроенного будет размещение объектов производственно-складского, коммунального назначения.

13.2. АНАЛИЗ УЧАСТКА ЗЕМЛИ С ИМЕЮЩЕЙСЯ ЗАСТРОЙКОЙ

Анализ наиболее эффективного использования застроенного участка делают *по двум причинам*:

1. Идентификация вида использования объекта недвижимости, обеспечивающего наибольший общий доход на вложенный капитал;
2. Выявление на рынке объектов недвижимости одинакового назначения с сопоставимым уровнем эффективного использования

Вариант использования участка земли как застроенного имеет *две основные разновидности*:

- 1) Сохранение существующего назначения оцениваемой недвижимости;
- 2) Изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости

В обоих случаях рассматривается *необходимость и возможность*:

- сохранения существующего объема и качества, предоставляемых недвижимостью услуг;
- проведения строительных работ по реконструкции зданий для повышения их класса и изменения ставок арендной платы;
- проведения строительных работ по расширению площадей за счет дополнительной пристройки или возведению дополнительных этажей;
- уменьшение существующих площадей за счет частичного сноса

13.2.1. Юридическая правомочность

Юридически допустимое использование земельного участка с имеющейся застройкой в соответствии с Градостроительным Кодексом представлено в п. 13.1.1.

Таким образом, юридически правомочное использование земельного участка с имеющейся застройкой: все разрешенные Земельным Кодексом варианты для объектов, расположенных в производственной и коммунальной зоне.

13.2.2. Физическая осуществимость

При проведении анализа необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Каждый из рассматриваемых вариантов использования должен быть физически возможен в данных условиях.

Объект оценки представляет собой комплекс объектов недвижимости различного функционального назначения общей площадью 2 464,10 кв.м. Функциональное назначение объекта – мини-пивзавод. Объекты введены в эксплуатацию в 2005 г.

Здание – административно-хозяйственный корпус представляет собой кирпичное здание общей площадью 623 кв.м, функциональное назначение площадей – административно-бытовые, гаражно-ремонтные помещения. Здание – пивоваренный корпус представляет собой 2-х этажный арочный ангар общей площадью 1 782,9 кв.м, функциональное назначение площадей – производственные. Здание – тепловый пункт – вспомогательное здание коммунального назначения.

На дату оценки здания объекта оценки не эксплуатируются, находятся в удовлетворительном состоянии. По причине длительного периода не эксплуатации часть короткоживущих элементов зданий (проемы, отделка, инженерные коммуникация, перегородки) подверглись значительным повреждениям и находятся в неудовлетворительном состоянии, требуют ремонта.

Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м эксплуатируется по прямому назначению – в качестве железобетонного ограждения, находится в удовлетворительном состоянии.

Территория размещения объекта оценки заасфальтирована, огорожена.

Подробное описание конструктивно-планировочных решений объектов указано в п. 11.3.2.

Физически осуществимым вариантом эксплуатации объекта оценки в его текущем состоянии с учетом строительно-планировочных решений зданий является его эксплуатация по функциональному назначению – в качестве объектов производственного (в первую очередь под пищевое производство), складского назначения, после проведения ремонтных работ короткоживущих элементов зданий. Возможен также демонтаж объектов.

Таким образом, физически осуществимым вариантом использования объекта оценки является его эксплуатация по функциональному назначению (в качестве объектов производственного (в первую очередь под пищевое производство), складского назначения). Возможен также демонтаж объектов.

13.2.3. Финансово оправданное и максимально продуктивное использование

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать дополнительную стоимость. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех юридически и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее продуктивным использованием имеющихся улучшений.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть:

- законодательно разрешенным;
- физически возможным;
- экономически оправданным;
- приносить максимальную прибыль.

В ходе проведенного анализа юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования Оценщик пришел к выводу, что юридически допустимым и физически осуществимым вариантом является эксплуатация объекта оценки по функциональному

назначению (в качестве объектов производственного (в первую очередь под пищевое производство), складского назначения). Возможен также демонтаж объекта и реализация годных остатков.

Максимальную доходность и привлекательность от использования объекта оценки будет иметь тот вариант, финансовый результат от эксплуатации которого будет максимальным. При условии равнозначности эксплуатационных затрат и ставок аренды, финансовый результат будет зависеть от величины инвестиций, необходимых для дальнейшей эксплуатации объекта, согласно выбранному варианту, рискованности вложений, определенных рыночными условиями, доходами и востребованностью

Объекты введены в эксплуатацию в 2005 г., на дату оценки здания объекта оценки не эксплуатируются, находятся в удовлетворительном состоянии.

Объект оценки расположен на северо-восточной границе поселения. Подъезд к территории размещения объекта осуществляется по асфальтированной дороге. На расстоянии около 1 км проходит крупная автомагистраль – ул. Московская. Инженерная, транспортная и коммуникационная достаточно инфраструктуры развиты. Территория расположения объект оценки обладает всеми видами коммуникаций.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что финансово оправданным и максимально продуктивным использованием объекта оценки является эксплуатация по текущему назначению – в качестве объектов производственного (в первую очередь под пищевое производство), складского назначения.

Таким образом, финансово оправданным и максимально продуктивным вариантом эксплуатации объекта оценки будет являться эксплуатация по назначению – в качестве объектов производственного (в первую очередь под пищевое производство), складского назначения.

13.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение оцениваемого объекта, правовой режим, физические условия и текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом эксплуатации объекта оценки является эксплуатация по функциональному назначению – **в качестве объектов производственного (в первую очередь под пищевое производство), складского назначения.**

Основываясь на результатах анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, Оценщик делает вывод, что выбранный вариант использования объекта оценки является оптимальным, то есть не только удовлетворяет всем требованиям юридической и физической осуществимости, но и является финансово оправданным и обеспечивает максимальную экономически обоснованную стоимость.

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ (ФСО №1, Ч. III; ФСО №3, П. 8И; ФСО №7, ПП. 22-24, Ч. VIII)

14.1. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В практике оценки используются три подхода:

Согласно п. 15, ФСО №1 «15. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно п. 23, ФСО №7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

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

Согласно п. 22, ФСО №7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 18, ФСО №1 «18. 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»

Согласно п. 24, ФСО №7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Согласно п. 11, ФСО №1 «11. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Согласование результатов

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

Согласно п. 28 ФСО №7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов»¹.

В настоящем исследовании при оценке зданий объекта оценки **были применены затратный и сравнительный подходы**. Для оценки специализированного сооружения (ограждения) был применен только **затратный подход**. От доходного подхода при оценки

¹ «Федеральный стандарт оценки 1» от 20.05.2015 г. №297

улучшений Оценщик обоснованно отказался. При расчете стоимости земельного участка применялся **сравнительный подход**.

14.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО №1, ПП.18-20; ФСО №3, П.8И; ФСО №7, П.24)

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому человек поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку величину затрат на замещение здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка стоимости земельного участка как незастроенного.
2. Оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения существующих зданий и сооружений объекта оценки на действительную дату оценки.
3. Оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли застройщика она прибавляется к стоимости зданий за вычетом износа. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.
4. Оценка величины общего накопленного износа по имеющимся зданиям и сооружениям. В этом разделе учитываются несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.
5. Оценка величины затрат на замещение зданий и сооружений объекта оценки с учетом предпринимательской прибыли и общего износа.
6. Оценка рыночной стоимости.

Возможность применения подхода:

Согласно пп. 19, 20, ФСО №1: «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки»; «В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Согласно п. 24в, ФСО №7, «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

При наличии достаточного количества достоверной информации о стоимости строительства улучшений, прибыли предпринимателя, износе и устареваниях, затратный подход позволяет получить результат, достаточно близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для объектов с небольшими износами при развитом строительстве подобных объектов.

Цели и задачи оценки: определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: реализация имущества в процедуре банкротства.

Допущения: при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом) внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Полнота и достоверность исходной информации: Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной.

У оценщика имеется достаточно информации для расчетов затрат на воспроизводство/замещение улучшений земельного участка (объекта оценки), а также данных для расчета износа и устареваний объекта оценки. У Оценщика имеется достаточно достоверной информации для оценки стоимости прав на земельные участки. Таким образом, Оценщик решил применить затратный подход с учетом требований п.п.18-20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.24 ФСО №1.

14.2.1. Расчет стоимости прав на земельные участки (ФСО №7, п. 24д)

Оцениваемый земельный участок площадью 3 770 кв.м, кадастровым номером 50:23:0090164:3 на дату проведения оценки находится на праве собственности у ООО «Пивной дом «Пятый океан». В отношении земельного участка площадью 3 770 кв.м определяется рыночная стоимость **права собственности**.

Рыночная стоимость прав рассчитывается **методом сравнения продаж**.

Расчет стоимости права собственности в отношении земельных участков основывается на Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, определение рыночной стоимости земельного участка основывается на принципах полезности, спроса и предложения, замещения, ожидания, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II вышеназванных Методических рекомендаций:

- 1) Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).
- 2) Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).
- 3) Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).
- 4) Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).
- 5) Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).
- 6) Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.
- 7) Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).
- 8) Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка.

участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Как правило, **при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:**

- 1) метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, основанные на сравнительном подходе;
- 2) метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования, основанные на доходном подходе;
- 3) метод остатка и метод выделения, в которых используются элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка.

В связи с имеющимися данными об объекте оценки и его особенностях, для определения рыночной стоимости земельного участка Оценщиком были рассмотрены следующие методы:

- 1) В рамках сравнительного подхода: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.
- 2) В рамках доходного подхода: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Выбор единицы сравнения (ФСО №7, п. 22г)

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объекта оценки выбирается количество рублей за квадратный метр общей площади участка. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно

сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Выбор предложений публичной оферты для расчета

В результате анализа рынка земельных участков, Оценщик выявил предложения наиболее сопоставимых объектов недвижимости (земельных участков под застройку объектами коммерческого назначения), расположенных на территории Московской области, актуальных на дату оценки. Ниже представлены описания основных характеристик выбранных предложений. Местоположение и копии источников информации, подтверждающие достоверность и авторитетность используемых предложений приведены далее.

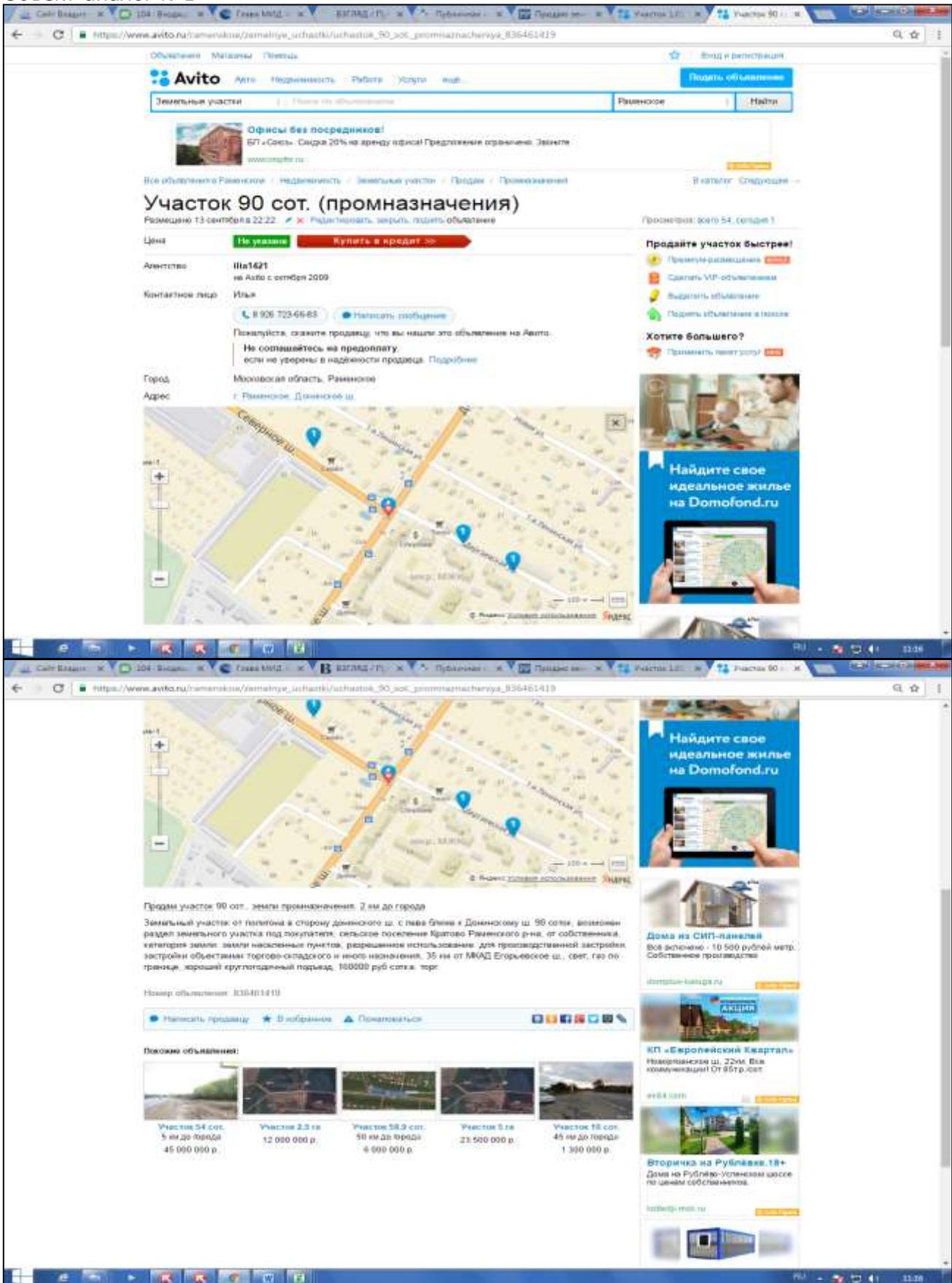
В связи с особенностями рынка продажи объектов коммерческой недвижимости (количество сопоставимых с оцениваемыми объектами объектов ограничено; широкий диапазон стоимостей, п. 12.4.2), Оценщик для расчета рыночной стоимости считает возможным использовать объекты-аналоги, разброс цен между которыми превышает 30 %.

Основными критериями отбора сопоставимых объектов являлись: имущественные права, уровень транспортной инфраструктуры, наличие коммуникаций.

При расчетах Оценщик, учитывая улучшающиеся экономические условия, масштаб объекта, невысокую активность рынка аналогичных объектов в текущих экономических условиях, применяет скидку на торг в размере 12 % (с. 53).

Таким образом, были выявлены наиболее схожие **пять** предложений, представленные на рынке на дату оценки:

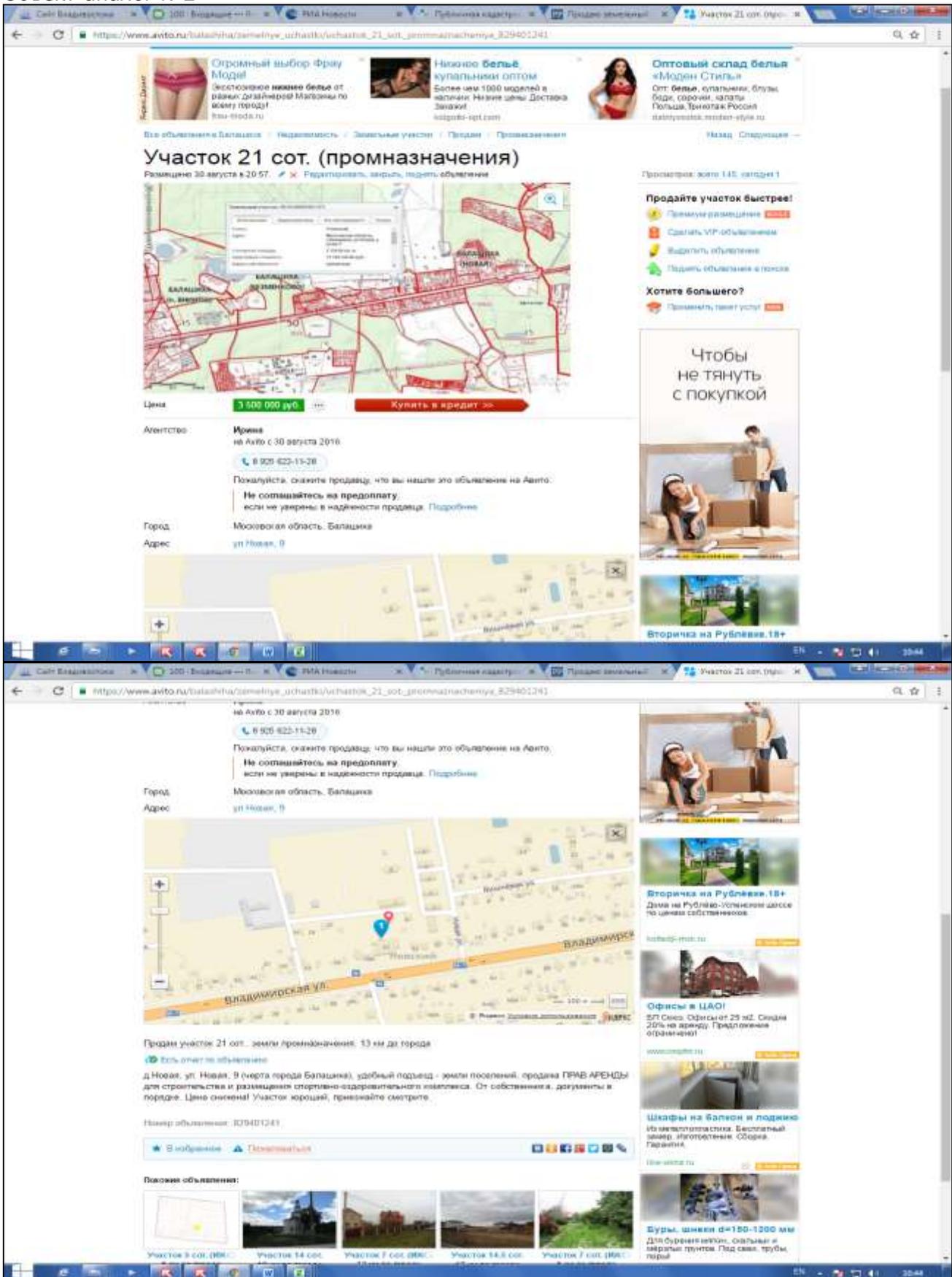
Объект-аналог №1



Источник информации:

https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot._promnznacheniya_836461_419

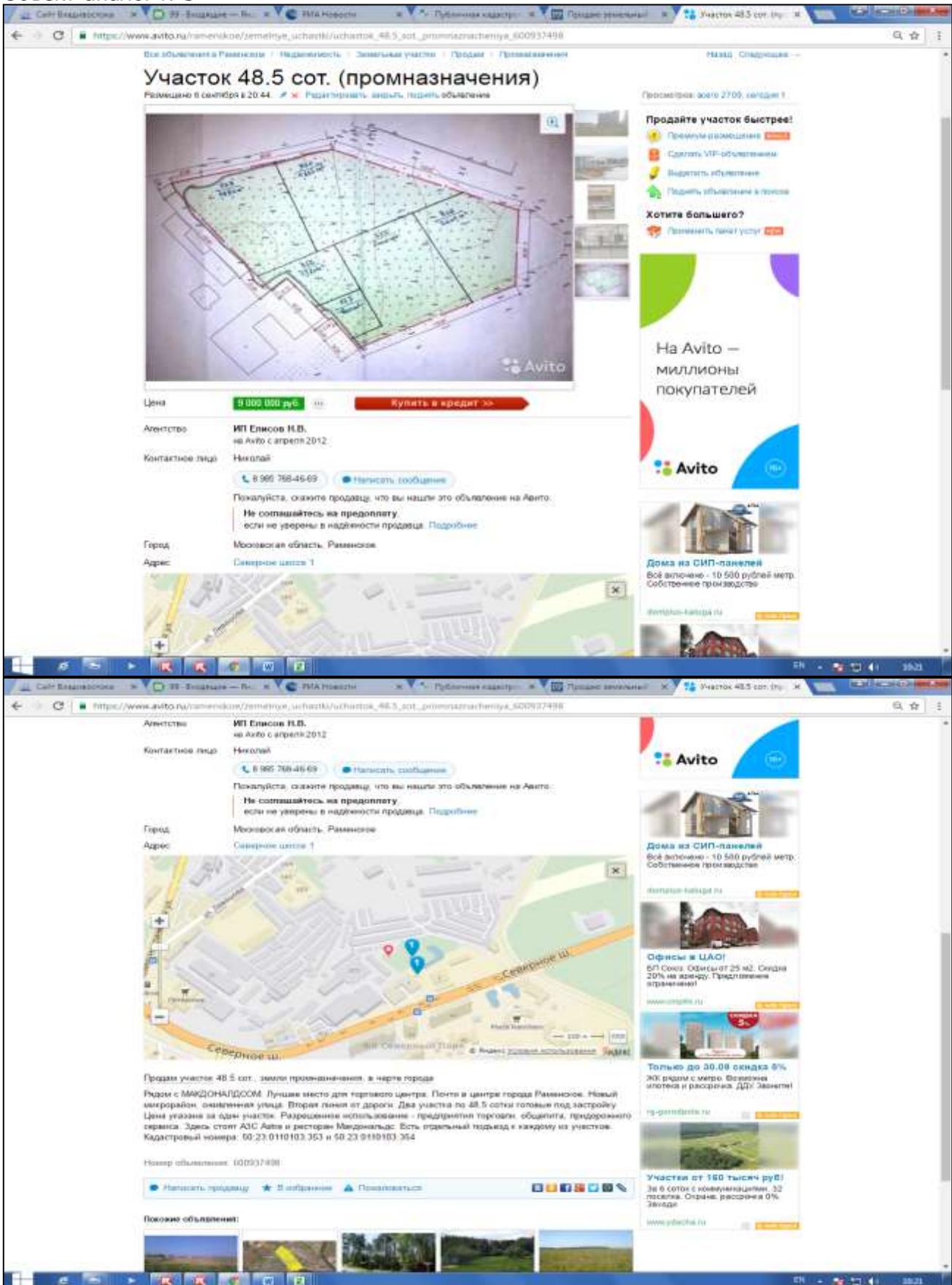
Объект-аналог №2



Источник информации:

https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_promnaznacheniya_8294012_41

Объект-аналог №3



Источник информации:

https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelye_uchastki/uchastok_48.5_sot._promnaznacheniya_600937498

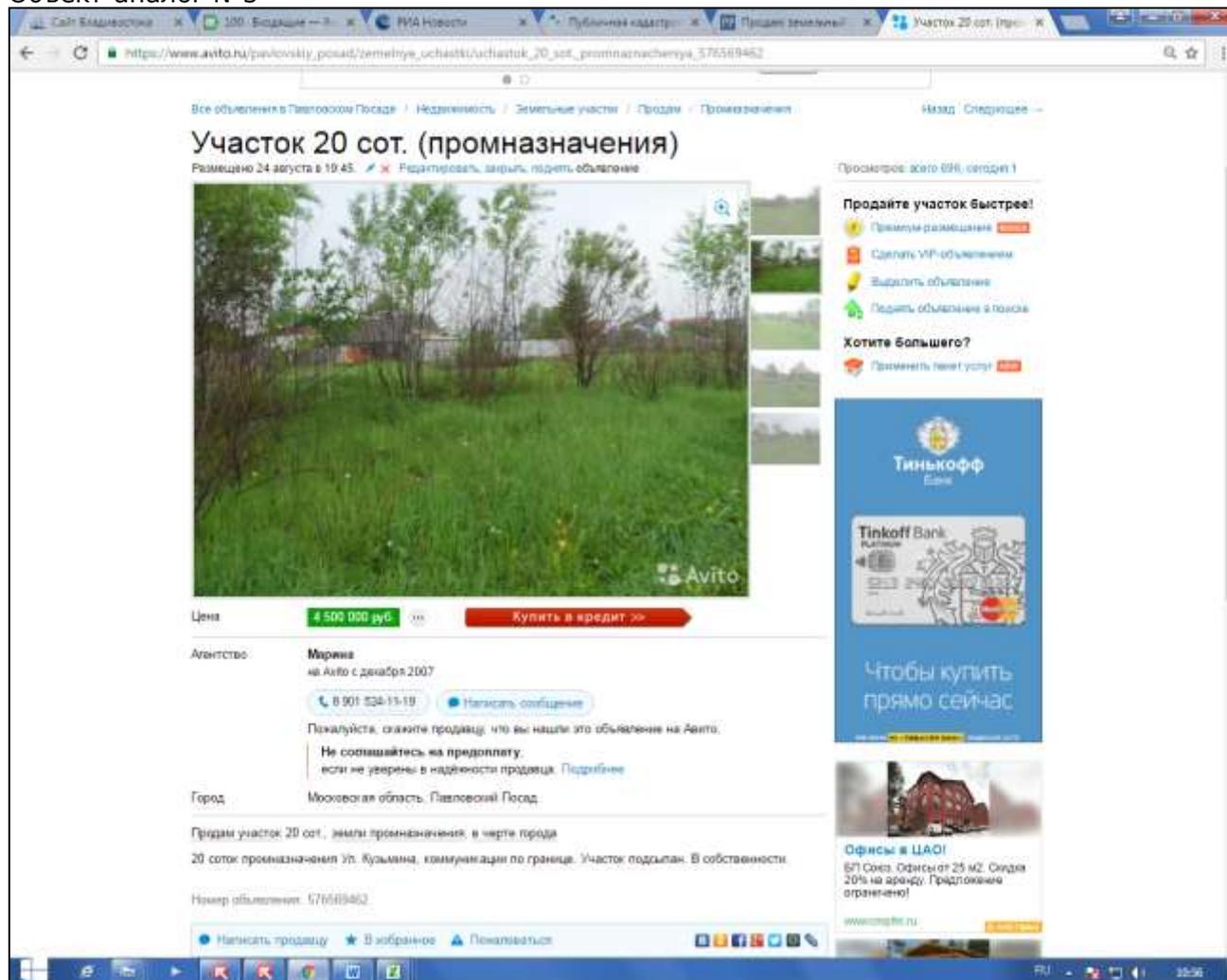
Объект-аналог №4

The screenshot shows a web browser displaying an Avito real estate listing. The main heading is "Участок 1.5 га (промназначения)" (1.5-hectare industrial plot). The price is listed as 20,000,000 rubles. The seller is Alexander, with a phone number 8 906 343-29-92. The listing includes a map of the plot and a sidebar with various promotional banners and related listings. The browser address bar shows the URL: https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_789497771.

Источник информации:

https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_789497771

Объект-аналог №5



Источник информации:

https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_576569462

Таблица 14-1 ♦ Описание объектов-аналогов и объекта оценки для расчета стоимости земельного участка объекта оценки методом сравнения продаж

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Адрес	Московская область, Раменский район, Рабочий поселок Ильинский, ул. Лесная, 2-я, 41	Московская область, г. Балашиха, д. Новая, ул. Новая	Московская область, Раменский район, г. Раменское, Донинское Шоссе	Московская область, Раменский район, г. Раменское, Северное Шоссе, 1	Московская область, Раменский район, г. Еганово, Володарское Шоссе	Московская область, Павловский посад
Цена предложения, руб.		14 400 000	3 500 000	9 000 000	22 000 000	4 500 000
Общая площадь, кв.м	3 770,00	9 000	2 100	4 850	14 500	2 000
Корректировка на торг, %		12%	12%	12%	12%	12%
Цена предложения руб./ кв.м, с учетом корректировки на торг		1 408	1 467	1 633	1 335	1 980
Срок экспозиции		6 месяцев (180 дней)	6 месяцев (180 дней)	6 месяцев (180 дней)	6 месяцев (180 дней)	6 месяцев (180 дней)
Дата оферты		13 сентября 2016 г.	30 августа 2016 г.	06 сентября 2016 г.	22 августа 2016 г.	02 сентября 2016 г.
Источник информации		https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot._promnaznacheniya_836461419	https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_829401241	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_48.5_sot._promnaznacheniya_600937498	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_1.45_ga_promnaznacheniya_830498476	https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniy_a_576569462
Ценообразующие факторы	Характеристика значений ценообразующих факторов (количественная, качественная) оцениваемого объекта и сходных объектов					
Площадь, кв.м	3 770	9 000	2 100	4 850	14 500	2 000
Условия финансирования	Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет
Время продажи		13 сентября 2016 г.	30 августа 2016 г.	06 сентября 2016 г.	22 августа 2016 г.	02 сентября 2016 г.
Имущественные права	Собственность	Собственность	Краткосрочная аренда	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность
Уровень транспортной инфраструктуры	Среднеразвитая	Развитая	Развитая	Развитая	Среднеразвитая	Среднеразвитая
Наличие коммуникаций (электроснабжение)	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

Таким образом, объекты аналоги необходимо скорректировать (довести до состояния факторов) объекта оценки путем применения корректировок по следующим факторам: «Имущественные права», «Уровень транспортной инфраструктуры», «Наличие коммуникаций (электроснабжение)» и «Площадь, кв.м».

Таблица 14-2 ♦ Расчет стоимости земельного участка объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единица измерения	Сравниваемые объекты					
		Московская область, Раменский район, Рабочий поселок Ильинский, ул. Лесная, 2-я, 41	Московская область, г. Балашиха, д. Новая, ул. Новая	Московская область, Раменский район, г. Раменское, Донинское Шоссе	Московская область, Раменский район, г. Раменское, Северное Шоссе, 1	Московская область, Раменский район, г. Еганово, Володарское Шоссе	Московская область, Павловский посад
Цена предложения	руб.		14 400 000	3 500 000	9 000 000	22 000 000	4 500 000
Площадь	кв.м	3 770,00	9 000	2 100	4 850	14 500	2 000
Корректировка на торг			12%	12%	12%	12%	12%
Цена предложения руб./ кв.м, с учетом корректировки на торг	руб./ кв.м		1 408	1 467	1 633	1 335	1 980
Корректировки		Расчет мультипликаторов					
Площадь, кв.м		3 770	9 000	2 100	4 850	14 500	2 000
Корректировка	%		11	-7	3	18	-7
Скорректированная цена	руб./кв.м		1 563	1 364	1 682	1 575	1 841
Условия финансирования		Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		1 563	1 364	1 682	1 575	1 841
Время продажи			13 сентября 2016 г.	30 августа 2016 г.	06 сентября 2016 г.	22 августа 2016 г.	02 сентября 2016 г.
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		1 563	1 364	1 682	1 575	1 841
Имущественные права		Собственность	Собственность	Краткосрочная аренда	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	35	35	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		1 563	1 841	2 271	1 575	1 841

Элементы сравнения	Единица измерения	Сравниваемые объекты					
		Московская область, Раменский район, Рабочий поселок Ильинский, ул. Лесная, 2-я, 41	Московская область, г. Балашиха, д. Новая, ул. Новая	Московская область, Раменский район, г. Раменское, Донинское Шоссе	Московская область, Раменский район, г. Раменское, Северное Шоссе, 1	Московская область, Раменский район, г. Еганово, Володарское Шоссе	Московская область, Павловский посад
Уровень транспортной инфраструктуры		Среднеразвитая	Развитая	Развитая	Развитая	Среднеразвитая	Среднеразвитая
Корректировка	%		-25	-25	-25	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		1 172	1 381	1 703	1 575	1 841
Наличие коммуникаций (электроснабжение)		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		1 172	1 381	1 703	1 575	1 841
Для выводов:							
Общая валовая коррекция	руб./кв.м		546,00	1 517,00	1 795,00	240,00	139,00
в % от цены продажи	%		38,78	103,41	109,92	17,98	7,02
Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции			7,1	2,7	2,5	15,4	39,5
Весовой коэффициент			10,57%	4,02%	3,72%	22,92%	58,78%
Весовая доля			123,88	55,52	63,35	360,99	1 082,14
Цена за 1 кв.м объекта	руб./кв.м	1 686					
Цена за объект	руб.	6 356 220					

Описание введенных корректировок

При определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом применялись корректировки, которые вносились последовательно (одна за одной) в стоимость объектов аналогов.

Значения корректировок определены согласно Справочнику Оценщика недвижимости - 2016. Том. III. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г.

Достаточность информации в данном Справочнике обеспечивается репрезентативностью выборки, на основании которой рассчитываются характеристики рынка и корректирующие коэффициенты. Для формирования репрезентативной выборки составители сборника включили в круг экспертов 236 профессиональных оценщиков из 63 городов России. Кроме того, в опросе помимо оценщиков приняли участие представители банковских структур (Банк ВТБ 24 (ПАО)).

Достоверность информации относительно характеристик и коэффициентов, определенных на основе обработки данных, может быть оценена по ширине доверительного интервала соответствующих параметров. Все численные значения параметров, приведенные в Справочнике, дополнены величинами доверительных интервалов (с доверительной вероятностью, равной 0,95). Приведенные в таблицах данные о нижней и верхней границах доверительного интервала, а также сведения о количестве экспертов, принимавших в участие в опросе, могут служить основанием **для утверждения о достаточности и достоверности используемой информации.**

Информация, содержащаяся в Справочнике, особенно полезна когда конкретных данных рынка недостаточно для определения корректирующих коэффициентов с требуемой степенью точности (достоверности). Отсутствие или недостаточность таких данных может служить обоснованием необходимости применения коллективных экспертных оценок, приведенных в Справочнике. В условиях невысокой активности рынка продажи земельных участков, ограниченным количеством предложений, широким диапазоном стоимостей и рассчитанных на основе этих предложений корректировок (см п. 12.4.2), Оценщик применяет корректировки содержащиеся в Справочнике Оценщика недвижимости - 2016. Том. III. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г.

Таблица 14-3 ♦ Описание введенных корректировок для расчета стоимости земельного участка объекта оценки сравнительным подходом

Ценообразующие факторы	Значение поправки	Обоснование корректировки
Площадь, кв.м	Аналог №1: +11%; Аналог №2: -7%; Аналог №3: +3%; Аналог №4: +18%; Аналог №5: -7%	Площадь объекта оценки составляет 3 770 кв.м, площади объектов-аналогов составляют 9 000, 2 100, 4 850, 14 500 и 2 000 кв.м и существенно отличаются от площади объекта оценки. Понижающая корректировка на площадь в отношении объектов-аналогов №№2 и 5 составила, соответственно, 7% для каждого. Повышающая корректировка на площадь в отношении объектов-аналогов №№1, 3 и 4 составила, соответственно, 11%, 3% и 18%. Расчет корректировок произведен ниже.
Условия финансирования	0%	Продажа всех сравниваемых объектов предполагает рыночные единовременные условия финансирования. Корректировка на условия финансирования не вводится.
Время продажи	0%	Продажа всех сравниваемых объектов производится или была произведена в августе-сентябре 2016 г. Корректировка на время продажи не вводится.
Имущественные права	Аналог №2: +35%; Аналог №3: +35%	Согласно анализу рынка купли-продажи земельных участков, одним из основополагающих фактором, определяющим стоимость, являются имущественные права на земельный участок. Оцениваемый земельный участок, также как и объекты-аналоги №№1, 4, 5 находятся в собственности. Объекты-аналог №№2, 3 находятся в краткосрочной аренде. Оценщик определяет корректировку на имущественные права (другие ценообразующие факторы идентичны) с использованием Справочника Оценщика недвижимости, 2016 г.. Том. III. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г., с. 142. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую производственно-складскую застройку в краткосрочной аренде (срок менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности составило 0,74. Необходимо рассчитать обратную корректировку, которая составит: $(1 / 0,74 - 1) \times 100\% = 35\%$.

Ценообразующие факторы	Значение поправки	Обоснование корректировки
		Таким образом, в отношении объектов-аналогов №№2, 3 вводится повышающая корректировка на имущественные права в размере 35%.
Расположение относительно красной линии	Аналог №1: -25%; Аналог №2: -25%; Аналог №3: -25%	Согласно анализу рынка купли-продажи земельных участков, одним из основополагающих фактором, определяющим стоимость, является уровень транспортной инфраструктуры или расположение относительно красной линии в районе расположения объекта. Объект оценки и объекты-аналоги №№4, 5 характеризуются отдаленным расположением от основных красных линий, объекты-аналоги №№1, 2, 3 – развитым (участки расположены вблизи от основных магистралей). Оценщик определяет корректировку на уровень транспортной инфраструктуры / расположение относительно красной линии (другие ценообразующие факторы идентичны) с использованием Справочника Оценщика недвижимости, 2016 г. Том. III. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г., с. 120. Среднее отношение удельной цены земельных участков граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии составляет 1,33 (расширенный интервал 1,20 -1,46). Таким образом, для объектов-аналогов №№1, 2, 3, вводится понижающая корректировка на расположение относительно красной линии в размере 25%.
Наличие коммуникаций (электроснабжение)	0%	Согласно анализу рынка купли-продажи земельных участков, одним из основных фактором, определяющим стоимость, является наличие коммуникации в районе расположения объекта или на самом объекте. Объект оценки, а также все объекты-аналоги обеспечены электроснабжением. Таким образом, корректировка на наличие коммуникаций (электроснабжение) не вводится.

Площади объектов-аналогов находятся в значительном диапазоне 2 000 – 14 500 кв.м. **Корректировка на площадь** рассчитана Оценщиком по следующей методике.

Поправку на масштаб вносят на итоговую стоимость объекта оценки при условии отличия его площади от общей площади объектов аналогов. Расчет данной корректировки производят методом «двух точек»²². Данный метод заключается в том, что находятся два аналогичных объекта, различающихся только значением данного параметра, все остальные параметры у этих объектов одинаковые.

Расчет поправки на масштаб выполняется по следующей формуле:

Формула 14-1 ♦ Расчет поправки на масштаб

$$K_{mc} = \left(\frac{S_o}{S_a} \right)^b$$

где:

K_{mc} - поправка на масштаб;

S_o - площадь оцениваемого объекта, кв. м;

S_a - площадь аналога, кв. м;

b - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Коэффициент торможения применяется в оценке, когда иные методики определения зависимости между каким-либо ценообразующим фактором, выраженным в абсолютных единицах, и ценой объекта в силу неразвитости рынка и отсутствия необходимого количества «адекватных» аналогов применить не представляется возможным. В рамках данного Отчета ввиду того факта, что площадь объекта оценки существенно отличается от площади объектов-аналогов, Оценщиком было принято решение для учета «нетипичной» площади использовать коэффициент торможения цены (в литературе также встречается название «коэффициент Чилтона»). Формула предполагает, что существует экспоненциальное соотношение между стоимостью и ценообразующим фактором (выраженном в абсолютных величинах).

²² Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А. П. Ковалев, А. А. Кушель, В. С. Хомяков, Ю. В. Андрианов, Б. Е. Лужанский, И. В. Королев, С. М. Чемерикин / 2003 г.

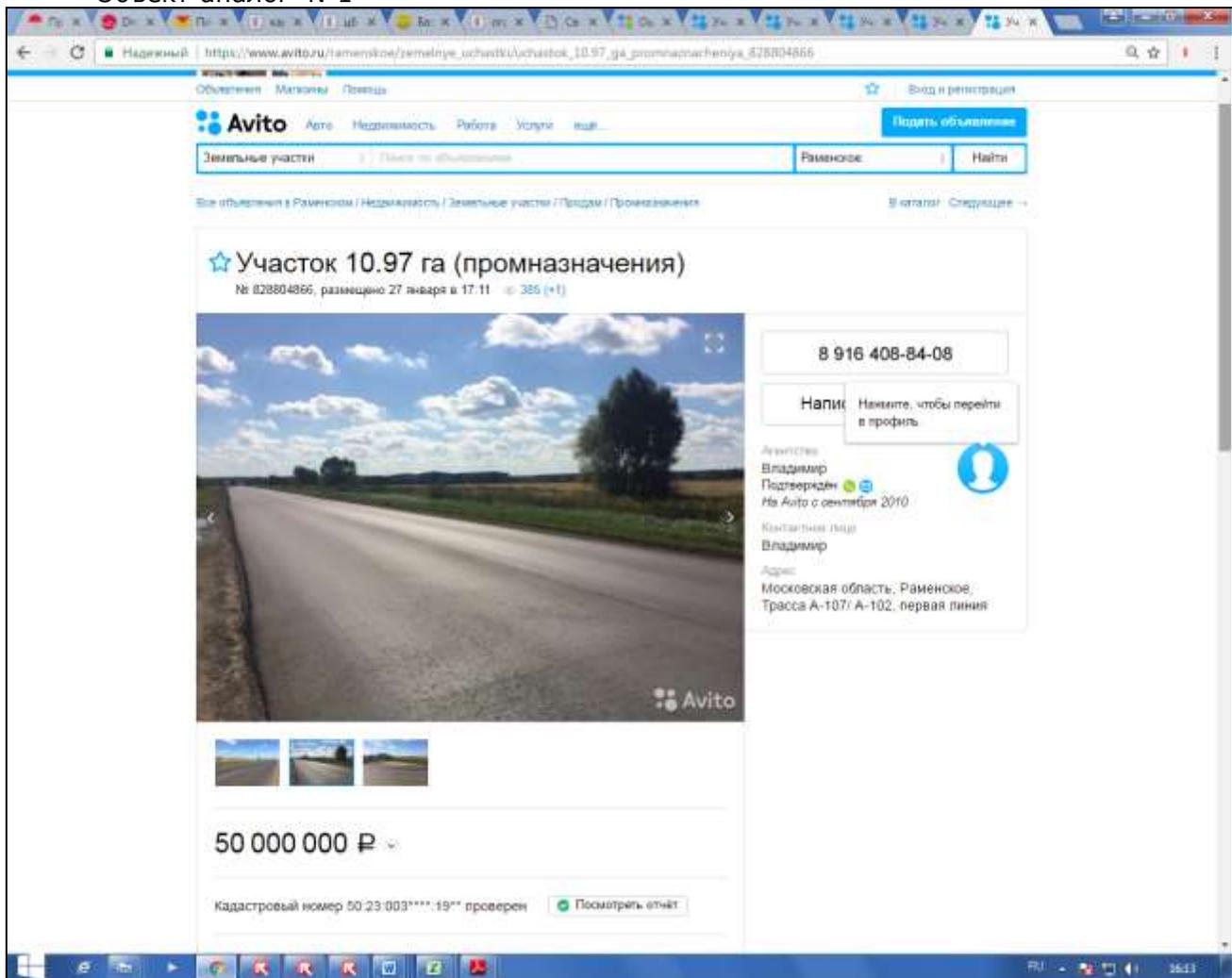
Формула 14-2 ♦ Расчет коэффициента торможения

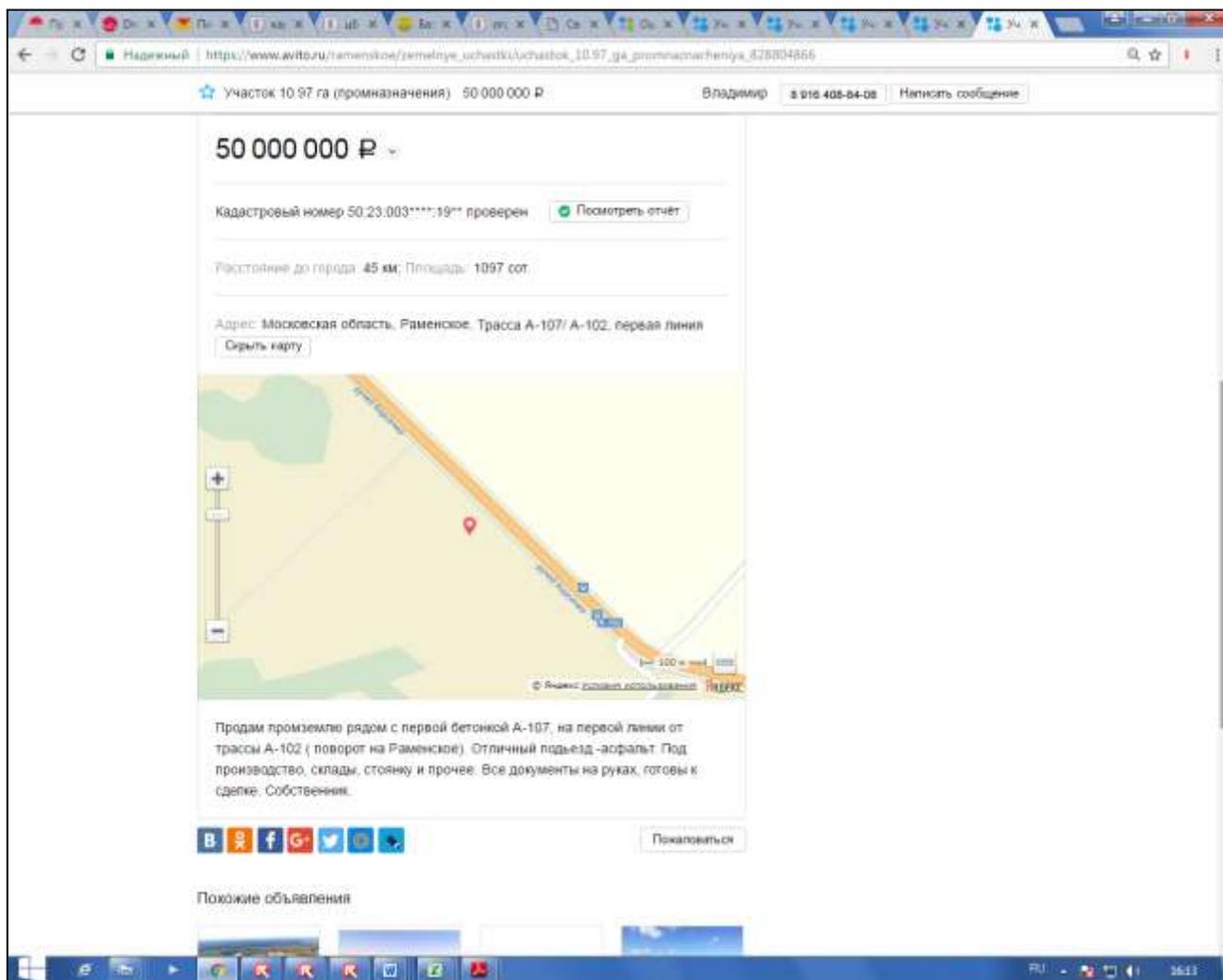
$$b = \frac{\ln\left(\frac{Ц_2}{Ц_1}\right)}{\ln\left(\frac{X_2}{X_1}\right)};$$

где: Ц₁ – минимальная стоимость объекта-аналога на рынке;
Ц₂ – максимальная стоимость объекта-аналога на рынке;
X₁ – площадь объекта-аналога с минимальной стоимостью;
X₂ – площадь объекта-аналога с максимальной стоимостью.

Для расчета корректировки Оценщиком была отобрана пара аналогов, расположенных в Раменском районе, сопоставимых по основным ценообразующим характеристикам, за исключением площади. Информация об объектах-аналогах представлена далее.

Объект-аналог №1

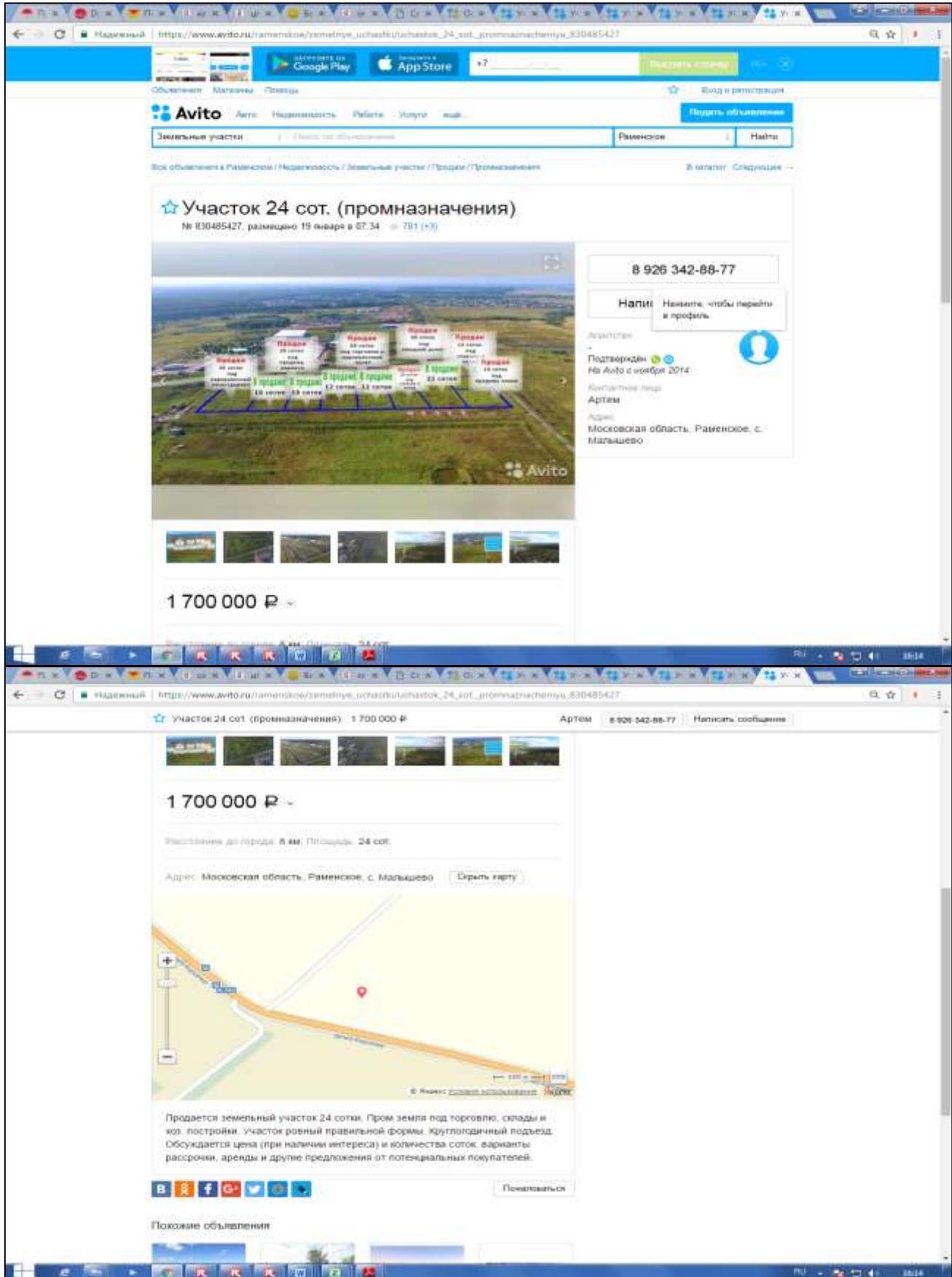




Источник информации:

https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10.97_ga_promnaznacheniya_828804866

Объект-аналог №2



Источник информации:

https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_830485427

Таблица 14-4 ♦ Объекты-аналоги для расчета корректировки на площадь земельного участка

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./1 кв.м (гр. 4 / гр. 3)
1	2	3	4	5
1	Московская область, г. Раменское, трасса А-107	109 700	50 000 000	456
2	Московская область, г. Раменское, с. Малышево	2 400	1 700 000	708

Коэффициент торможения (b) рассчитан с помощью программы Microsoft Excel следующим образом:

$$\ln (456 / 708) / \ln (109\,700 / 2\,400) = -0,12$$

где: 456 руб./кв.м – стоимость аналога №1;
708 руб./кв.м – стоимость аналога №2;
109 700 кв.м – общая площадь аналога №1;
2 400 кв.м – общая площадь аналога №2;

Значение корректировки на масштаб по формуле 14-2 равно:

$$\begin{aligned} K_{мс} &= (3\,770 \text{ кв.м} / 9\,000 \text{ кв.м})^{-0,12} = \mathbf{1,11}; \\ K_{мс} &= (3\,770 \text{ кв.м} / 2\,100 \text{ кв.м})^{-0,12} = \mathbf{0,93}; \\ K_{мс} &= (3\,770 \text{ кв.м} / 4\,850 \text{ кв.м})^{-0,12} = \mathbf{1,03}; \\ K_{мс} &= (3\,770 \text{ кв.м} / 14\,500 \text{ кв.м})^{-0,12} = \mathbf{1,18}; \\ K_{мс} &= (3\,770 \text{ кв.м} / 2\,000 \text{ кв.м})^{-0,12} = \mathbf{0,93}; \end{aligned}$$

где:

3 770 кв.м – общая площадь оцениваемого земельного участка;
9 000; 2 100; 4 850; 14 500; 2 000 кв.м – общие площади объектов-аналогов, кв.м (табл. 14-1);

-0,12 – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (среднее значение значения коэффициента торможения).

Таким образом, для объектов-аналогов вводятся следующие корректировки на площадь:

объект-аналог №1: повышающая корректировка: **+11%** $((1,11-1) \times 100\%)$;
объект-аналог №2: понижающая корректировка: **-7%** $((0,93-1) \times 100\%)$;
объект-аналог №3: повышающая корректировка: **+3%** $((1,03-1) \times 100\%)$;
объект-аналог №4: повышающая корректировка: **+18%** $((1,18-1) \times 100\%)$;
объект-аналог №5: понижающая корректировка: **-7%** $((0,93-1) \times 100\%)$

Для полученных после внесения корректировок стоимостей-индикаторов объектов-аналогов рассчитана чистая и валовая коррекция и экспертно присвоены весовые коэффициенты по принципу: больший вес имеет цена того объекта-аналога, валовая коррекция которого от цены продажи меньше. Больший вес в итоговой рыночной стоимости имеет тот аналог, который потребовал меньшее количество корректировок.

Определение надежности полученных результатов

При определении рыночной стоимости 1 кв.м земельного участка сравнительным подходом требуется указать в отчете предельную ошибку интервального оценивания полученного результата (в абсолютных значениях и процентах от результата – от средней) при уровне доверия 95%.

В общем случае достаточно указать предельную погрешность по набору скорректированных цен объектов-аналогов, воспользовавшись распределением Стьюдента. Поскольку при выполнении индивидуальных оценок количество используемых объектов-аналогов находится в диапазоне от 5 до 10 (редко превышает 30 даже при использовании регрессионных моделей), совокупность скорректированных цен объектов-аналогов может быть отнесена к малым выборкам. При этом вся совокупность рыночных данных, формирующих реальную рыночную стоимость (ставку) может рассматриваться как генеральная совокупность.

Для оценки величины предельной ошибки можно использовать различные методы.

1. **Применение электронных таблиц Excel или иных пакетов прикладных программ**, в т. ч. статистических (STATISTICA, STATGRAPHICS и др.):

- Вычислить **стандартное (среднеквадратическое) отклонение** (в английском варианте, используемом в англоязычном Excel и некоторых статистических пакетах, называется standard deviation) – функция Excel СТАНДОТКЛОН.
- Вычислить **стандартную ошибку** выборки (standard error или S.E.Mean) по формуле:

Стандартная ошибка = Стандартное отклонение / КОРЕНЬ (Количество аналогов)

- Найти критические точки распределения Стьюдента по заданной доверительной вероятности 95% и числу степеней свободы, определяемому как уменьшенное на единицу количество аналогов:

$$t = \text{СТЮДРАСПОБР}(1-0,95; \text{«Число степеней свободы»}).$$

Таблица значений t-критерия Стьюдента для наиболее распространенного размера выборок объектов-аналогов, используемых в индивидуальной оценке и заданного уровня доверительной вероятности 95% приведено в следующей таблице.

Таблица 14-5 ♦ Значения t-критерия Стьюдента

Количество аналогов	4	5	6	7	8	9	10
t-критерий (95 %)	3,1824	2,7765	2,5706	2,4469	2,3646	2,3060	2,2622

- Вычислить предельную ошибку интервального оценивания полученного результата как произведение стандартной ошибки и полученного значения t-критерия. Для определения предельной ошибки в процентах от результата отнести значение полученной предельной ошибки к полученному результату рыночной стоимости и выразить в процентах.
- Доверительный интервал определяется как «рыночная стоимость» плюс/минус «предельная ошибка».

2. **Вычисление вручную** (уместно при малом количестве аналогов – до 10). Выполняется аналогично применению электронных таблиц, с той разницей, что стандартное отклонение рассчитывается без применения стандартных функций Excel.

- а. Вычислить **дисперсию** выборки по формуле:

Формула 14-3 ♦ Расчет дисперсии выборки

$$S^2 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \tilde{X})^2, \text{ где}$$

S^2 – дисперсия выборки;

n – количество аналогов;

x_i – скорректированная стоимость i-го аналога;

\tilde{X} – среднеарифметическое скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

- б. Вычислить **стандартное (среднеквадратическое) отклонение** как корень квадратный из дисперсии ($\sqrt{S^2}$).

- в. Далее выполнить этапы (б) – (д) пункта 1, приняв значение t-критерия Стьюдента по таблице, приведенной выше.

3. **Механизм определения предельной ошибки при применении методов регрессионного анализа** в рамках сравнительного подхода не рассматривается, т.к. применение этих методов само по себе предполагает обязательную проверку адекватности и качества регрессионной модели, включающую в себя помимо анализа коэффициентов корреляции, детерминации, F-критерия и иных статистик, также и анализ ошибки аппроксимации, что означает достаточный для проведения требуемых расчетов уровень подготовки оценщика.

Вычисление погрешности полученных результатов требуется только в том случае, если в расчете сравнительным подходом использовалось не менее 3-х объектов-аналогов. При оценке Оценщиком использовались пять объектов-аналогов.

Доверительный интервал стоимости рассчитан с применением электронных таблиц Excel.

Таблица 14-6 ♦ Расчет доверительного интервала стоимости прав на земельный участок объекта оценки сравнительным подходом

№ п/п	Наименование аналога, используемого в расчете	Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб.	
1	2	3	
2	Аналог 1 (табл. 14-2, аналог №1)	1 172	
3	Аналог 2 (табл. 14-2, аналог №2)	1 381	
4	Аналог 3 (табл. 14-2, аналог №3)	1 703	
5	Аналог 4 (табл. 14-2, аналог №4)	1 575	
6	Аналог 5 (табл. 14-2, аналог №5)	1 841	
7	Показатель	Значение	
8	Количество аналогов, шт.	5	
9	Стандартное среднеквадратичное отклонение (функция Excel СТАНДОТКЛОН (гр. 3: стр. 2; стр. 3; стр. 4; стр. 5; стр. 6)	264,08	
10	Стандартная ошибка (стр. 9 / стр. 8)	118,10	
11	Критические точки распределения (функция Excel СТЬЮДРАСПОБР (1-0,95; стр. 8 - 1))	2,78	
12	Предельная ошибка интервального оценивания (стр. 10 x стр. 11)	328,32	
13	Рассчитанная стоимость, руб. (табл. 14-2)	1 686	
14	Предельная ошибка интервального оценивания, % (стр. 12 / стр. 13) x 100%	19,47%	
15	Доверительный интервал, руб. (стр. 13 - стр. 12; стр. 13 + стр. 12)	1 358	2 014

Таким образом, предельная погрешность по набору скорректированных цен объектов составляет 19,47%. Следовательно, точность расчетов, проведенных в отношении объекта оценки, достаточно высока. Доверительный интервал рыночной стоимости 1 кв.м участка составляет от 1 358 до 2 014 руб.

МЕТОД ВЫДЕЛЕНИЯ

Метод применяется для оценки права собственности застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права собственности методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Согласно Методическим рекомендациям, утвержденным распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. N 568-р условиями применения метода являются:

- 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:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
3. 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;

4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
5. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
6. расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
7. 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.

Данный метод предполагает наличие обширной информации об элементах, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами. Так как в публичной оферте не предоставляется полная информация для осуществления объективного анализа, учитывая, что каждое предложение несет индивидуальный характер с набором определенных характеристик, метод выделения в отчете не использовался.

МЕТОД РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права собственности на земельный участок методом распределения рекомендуется использовать Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав собственности земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

Согласно Методическим рекомендациям условиями применения метода являются:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

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.

Оценщиком была проведена исследовательская работа на предмет обнаружения сделок по продаже аналогичных объекту оценки земельных участков. Однако особенности рынка

коммерческой недвижимости Приморского края таковы, что стоимость, определенная в оферте не разбивается на стоимость улучшений и стоимость земельных участков. Помимо наличия достаточного количества объектов-аналогов, Оценщик должен обладать достоверной информацией о вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта.

Вывод: так как условием применения метода распределения является наличие достаточного количества аналогичных объектов и информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, а Оценщик не располагает такими данными, то этот метод не применяется для определения стоимости рассматриваемого земельного участка.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого прав пользования и владения в отношении земельного участка.

Метод предполагает *следующую последовательность действий*:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

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

При оценке рыночной стоимости прав пользования и владения в отношении земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период.

При этом *величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы* (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

При расчете коэффициента капитализации для дохода создаваемого правом аренды земельного участка, *следует учитывать*:

- безрисковую ставку отдачи на капитал;
- величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды;
- наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении стоимости права аренды – учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права аренды).

Стоимость земельного участка методом капитализации земельной ренты определяется по следующей формуле:

Формула 14-4 ♦ Расчет стоимости земли методом капитализации земельной ренты

$$V_3 = I_3 / R_3,$$

где: I_3 – годовая рента, рассчитывается произведением площади участка на ставку ренты земельного участка;

R_3 – коэффициент капитализации (ставка капитализации для земельного участка).

Применение метода капитализации земельной ренты не представляется возможным, так как рынок аренды земельных участков под объектами коммерческой недвижимости в разрезе рассматриваемого масштаба рынка практически отсутствует.

МЕТОД ОСТАТКА ДЛЯ ЗЕМЛИ

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости земельных участков методом остатка рекомендуется использовать Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав собственности земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р., с учетом *следующих особенностей*:

- в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;
- при расчете коэффициента капитализации для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

Согласно Методическим рекомендациям, метод предполагает следующую *последовательность действий*:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;
- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;
- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости на коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов от земли.

Формула 14-5 ♦ Расчет стоимости земли методом остатка

$$V_z = (I_o - (V_{зд} \times R_{зд})) / R_z,$$

где: I_o – доход, получаемый от эксплуатации всего объекта;

$V_{зд}$ – стоимость улучшений (величина затрат на замещение объекта за вычетом накопленного износа);

$R_{зд}$ – ставка капитализации для улучшений;

R_z – ставка капитализации для земли.

Метод предполагает определение стоимости земельного участка под улучшениями на основе чистого операционного дохода.

Так как Оценщиком было обнаружено достаточное количество объектов-аналогов для расчета стоимости земельного участка сравнительным подходом, метод остатка для земли не применяется; используется метод сравнения продаж, так как он дает более достоверные результаты.

МЕТОД ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных

распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;

При определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

Согласно Методическим рекомендациям, метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, требуемых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного 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.

Расчет производится с учетом анализа наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, а также с учетом данных, полученных доходным подходом. При определении коэффициента дисконтирования, скорректированного на середину периода, используется следующая формула:

Формула 14-6 ♦ Расчет коэффициента дисконтирования, скорректированного на середину периода

$$R = \frac{1}{(1+d)^{i-0,5}}$$

где: R – коэффициент дисконтирования, скорректированный на 0,5;

d – ставка дисконтирования;

i – номер расчетного периода (с поправкой 0,5 на середину периода).

Так как в данном случае текущее использование объекта оценки отвечает анализу наиболее эффективного использования, применение метода предполагаемого использования будет не корректным.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Суть данного метода заключается в совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводственных – в чистом виде не применимо.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки были рассмотрены три подхода, являющиеся стандартными: затратный, сравнительный и доходный.

- 1) Затратный подход для оценки земельных участков в чистом виде не применим.
- 2) Оценка сравнительным подходом в большей степени отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В нашем случае для расчета стоимости земельного участка применялся метод сравнения продаж.
- 3) Доходный подход в данном случае не применялся.

Таким образом, расчетная стоимость права собственности на земельный участок площадью 3 770 кв.м, кадастровым номером 50:23:0090164:3, определенная сравнительным подходом, на дату оценки составляет 6 356 220 руб. РФ.

14.2.2. Расчет стоимости улучшений

Методы затратного подхода

Оценка затратным подходом на дату оценки может проводиться по **величине затрат на воспроизводство**, либо по **величине затрат на замещение**.

Величина затрат на воспроизводство представляет смету затрат на строительство точной копии оцениваемого сооружения с учетом всех его недостатков и избыточных элементов по текущим ценам на дату оценки с использованием тех же строительных материалов, стандартов, дизайна, проекта, качества работ и др.

На практике затраты на воспроизводство иногда сложно определить, поскольку строения могут быть построены из материалов, снятых в настоящее время с производства и не имеющих расценок на нужную дату. Вместе с тем, стоимость воспроизводства более удобна для определения всех видов износа.

Альтернативой стоимости затрат на воспроизводство является **величина затрат на замещение**, которая в отличие от стоимости воспроизводства является стоимостью не идентичного объекта, построенного с применением идентичных материалов и технологий, а стоимость аналогичного объекта, определенная в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Вместе с тем, стоимость воспроизводства более удобна для определения всех видов износа.²³

Существует несколько методов оценки затрат на строительство: метод сравнительной единицы, метод разбивки по компонентам, метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом.

Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы, например, Сборники КО-ИНВЕСТ, «Укрупненные показатели стоимости строительства». Для расчета используется следующая формула:

Формула 14-7 ♦ Расчет величины затрат методом сравнительной единицы

$$BЗ = S \times C \times K_{\text{попр}} \times И \times ПП,$$

где: BЗ – величина затрат на замещение объекта в рублях на дату оценки, не включая НДС;

S – количество единиц измерения (площадь или строительный объем оцениваемого объекта);

C – стоимость единицы измерения базового объекта-аналога (руб. за 1 кв.м (куб.м)), на базовую дату, не включая НДС;

K_{попр} – поправочные коэффициенты;

И – региональный индекс цен в период между базовой датой и датой на момент оценки, рассчитанный по данным справочников «Индексы цен в строительстве» компании КО-ИНВЕСТ, на дату оценки;

ПП – прибыль предпринимателя.

В основе данного метода лежит стоимость единицы сравнения типичного объекта или аналога, при выборе которого необходимо соблюдать сходство функционального назначения, физических характеристик, класса конструктивных систем, даты ввода объекта в эксплуатацию и другие характеристики.

Метод сравнительной единицы оценивает стоимость объекта по стоимости замещения. Это связано с тем, что используемая в расчетах стоимость сравнительной единицы представляет, как правило, не идентичный объект, а близкий аналог.

Информационной базой для приведенной методики расчета могут являться ежеквартальное издание КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», сборники укрупненных

²³ Учебник «Оценка стоимости недвижимости». Институт профессиональной оценки. Национальный фонд подготовки кадров. М.: «Интерреклам», 2003 г. (с. 303, 304).

показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов.

Метод разбивки по компонентам основан на использовании качественно другой информации. Отдельные строительные компоненты здания: фундамент, стены, перекрытия и др. – оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей всех компонентов по формуле:

Формула 14-8 ♦ Расчет величины затрат методом разбивки по компонентам

$$C_{зд.} = \left[\sum_1^n V_j \cdot xC_j \right] \cdot xK_H \cdot xK_{II},$$

где: $C_{зд.}$ – стоимость строительства здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

K_H – коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_H = 1$);

K_{II} – коэффициент, учитывающий совокупный износ.

Метод разбивки по компонентам имеет несколько разновидностей:

- метод субподряда;
- разбивка по профилю работ;
- выделения затрат.

Метод субподряда основан на использовании информации о стоимости работ, выполняемых по договорам субподряда, заключаемых генеральным подрядчиком со специализированными строительными организациями – субподрядчиками. Стоимость затрат рассчитывается как сумма затрат по всем субподрядным строительным работам.

Метод разбивки по профилю предполагает оценку полной стоимости затрат как суммы затрат по найму отдельных специалистов-строителей (каменщиков, штукатуров, плотников и др.) строений.

Метод выделенных затрат предполагает системное использование единиц сравнения для оценки различных компонентов зданий, после чего результаты частных оценок суммируются.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.²⁴

Также для определения величины затрат иногда применяется **индексный метод**. Индексный метод оценки осуществляется посредством умножения балансовой (первоначальной) стоимости объекта на соответствующий индекс для переоценки основных фондов, утвержденный Правительством РФ.

Метод разбивки по компонентам и метод количественного исследования основаны на определении стоимости затрат путем составления сметной документации на возведение аналогичного объекта на дату оценки. Данные методы очень трудоемки и сложны в сборе всей необходимой информации, особенно, что касается крупных объектов недвижимости.

На основании имеющихся в распоряжении Оценщика данных стоимость строительства определялась **методом сравнительной** единицы.

Определение величины затрат на замещение (стоимость строительства) затратным подходом в целях данного отчета произведено на основании следующих материалов:

- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень компании КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуск №97, октябрь 2016 г.;

²⁴ Учебник «Оценка стоимости недвижимости». Институт профессиональной оценки. Национальный фонд подготовки кадров. М.: «Интерреклам», 2003 г. (с. 312, 314).

- Справочник Оценщика компании «КО-ИНВЕСТ»: «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 г.;
- Справочник Оценщика компании «КО-ИНВЕСТ»: «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 г.;
- Справочник Оценщика компании «КО-ИНВЕСТ»: «Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 г.;
- Справочник Оценщика компании «КО-ИНВЕСТ»: «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 г.

Оценка величины затрат на замещение методом сравнительной единицы

Для расчета величины затрат на замещение Оценщиком был выбран метод сравнительной единицы, так как с помощью него, используя различные справочные и нормативные материалы, можно более точно определить величину затрат на замещение объекта оценки.

В зависимости от года возведения объекта, его конструктивных элементов, находится схожий по всем перечисленным параметрам аналог. Далее при расчетах учитываются разные поправочные коэффициенты. Следует отметить, что все поправки учитывали принадлежность оцениваемых объектов к Московской области.

Величина затрат на замещение улучшений определяется на основе данных, содержащихся в Справочниках Оценщика «Складские здания и сооружения», «Общественные здания», «Магистральные сети и транспорт», «Промышленные здания», 2016 г. по следующей формуле по следующей формуле:

Формула 14-9 ♦ Расчет величины затрат на замещение объекта оценки по Справочнику Оценщика «Складские здания и сооружения», «Общественные здания», «Магистральные сети и транспорт», «Промышленные здания», 2016 г.

$$BЗ = S \times C \times K_{\text{попр}} \times И \times ПП,$$

где: BЗ – величина затрат на замещение объекта в рублях на дату оценки, не включая НДС;

S – количество единиц измерения (площадь, строительный объем, протяженность, количество оцениваемого объекта);

C – стоимость единицы измерения базового объекта-аналога (руб. за 1 кв.м (куб.м; п.м; шт.)) для условий строительства в Московской области, в уровне цен на 01.01.2016 г., не включая НДС;

$K_{\text{попр}}$ – поправочные коэффициенты;

И – региональный индекс цен в период между базовой датой и датой на момент оценки, рассчитанный по данным справочников «Индексы цен в строительстве» компании КО-ИНВЕСТ, №97, октябрь 2016 г., на дату оценки;

ПП – прибыль предпринимателя.

Индекс **И** определяется в зависимости от класса конструктивных систем объекта (основной материал конструкции объекта). В данном случае рассматриваемые здания относятся к 1 и 3 классам (КС-1, КС-3, см. п. 11.3.2), элементы сооружения – к 8, 11 и 13 классам (КС-8, КС-11, КС-13, см. п. 11.3.2):

$$\text{КС-1:} \quad \mathbf{И = 8,635 / 8,497 \times 1,024 = 1,041;}$$

$$\text{КС-6:} \quad \mathbf{И = 8,635 / 8,497 \times 1,052 = 1,069;}$$

$$\text{КС-11:} \quad \mathbf{И = 8,635 / 8,497 \times 1,047 = 1,064;}$$

где: 8,635 – прогнозное значение индекса на строительные-монтажные работы на февраль 2017 г. по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000 г. рассчитывается Оценщиком методом экстраполяции следующим образом:

$$8,225 - (8,225 - 8,584) / (15-1) \times (17-1) = 8,635, \text{ где:}$$

8,225 – фактическое значение индекса на строительные-монтажные работы на октябрь 2015 г. по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000 г. (Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень компании КО-ИНВЕСТ «Индексы изменения цен в строительстве», выпуск №97, октябрь 2016 г., с. 70);

8,584 – прогнозное значение индекса на строительные-монтажные работы на декабрь 2016 г. по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000 г. (Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень компании КО-ИНВЕСТ «Индексы изменения цен в строительстве», выпуск №97, октябрь 2016 г., с. 70);

1; 15; 17 – порядковые номера месяцев, начиная с октября 2015 г. по февраль 2017 г. (октябрь 2015 г., декабрь 2016 г., февраль 2017 г., соответственно).

8,497 – фактическое значение индексов цен на строительно-монтажные работы на сентябрь 2016 г. по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000 г. (Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень компании КО-ИНВЕСТ «Индексы изменения цен в строительстве», выпуск №97, октябрь 2016 г., с. 70);

1,024; 1,052; 1,047 – корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.10.2016 г. по сравнению с 01.01.2016 г. для Московской области для КС-1, КС-6, КС-10 (Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень компании КО-ИНВЕСТ «Индексы изменения цен в строительстве», выпуск №97, октябрь 2016 г., с. 43).

Все поправочные коэффициенты приняты в соответствии с рекомендациями по использованию соответствующих Справочников Оценщика компании «КО-ИНВЕСТ» для объектов расположенных в Московской области (Регионально-климатический коэффициент, Коэффициент сейсмичности, Корректировка на объемно-планировочные решения (поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и принятым объектом-аналогом из Справочника (справочное значение)). При определении корректировки на объемно-планировочные решения, определяется отношение площади (объема) оцениваемого объекта к площади (объему) объекта-аналога, данному соотношению соответствует определенный справочный коэффициент (корректировка).

Регионально-экономический коэффициент принят в соответствие с указаниями Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня компании КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве».

Информация об объектах-аналогах, используемых для расчета стоимости затрат на замещение объекта оценки методом сравнительной единицы, представлена в таблице ниже.

Таблица 14-7 ♦ Источники информации (объекты-аналоги) принятые для расчета стоимости затрат на замещение объекта оценки, методом сравнительной единицы

Наименование объекта недвижимости	Единица измерения	Стоимость единицы измерения базового объекта-аналога, руб.	Источник информации
1	2	3	4
Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А	куб.м	8 740,00	Ко-Инвест «Общественные здания, 2016 г.», ru03.03.000.0005, Административные здания, хозяйственный корпус, с. 173
Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б	куб.м	3 071,00	Ко-Инвест «Складские здания и сооружения, 2016 г.», ruС3.19.000.0034, Мини-склады повышенной этажности, с. 179
Здание – тепловыделитель, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В	куб.м	4 286,00	Ко-Инвест «Промышленные здания, 2016 г.», ruПЗ.19.000.0099, Котельные, с. 979
Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв.№3143	п.м	1 911,00	Ко-Инвест «Магистральные сети и транспорт, 2016 г.», ruМЗ.04.018.0003, Заборы постоянные, железобетонные, с. 76

Расчет величины затрат на замещение объекта оценки методом сравнительной единицы, без учета прибыли предпринимателя, представлен далее.

Таблица 14-8 ♦ Расчет затрат на замещение объекта оценки методом сравнительной единицы, не включая НДС, руб.

Объект оценки	Класс конструктивных систем (КС) (п. 11.3.2)	Единица измерения	Количество единиц измерения (п. 11.3.2)	Справочная стоимость единицы измерения базового объекта-аналога, руб./ ед. (табл. 14-7, гр. 2)	Поправочные коэффициенты				Региональный индекс цен, И (с. 103)	Величина затрат на замещение объекта оценки, не включая НДС, руб. (гр. 4 х ... х гр. 10)
					Регионально-экономический коэффициент	Регионально-климатический коэффициент	Коэффициент сейсмичности	Корректировка на объемно-планировочные решения		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А	КС-1	куб.м	3 230,00	8 740,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,041	29 387 638
Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б	КС-6	куб.м	7 230,00	3 071,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,069	23 735 360
Здание – теплопункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В	КС-1	куб.м	254,00	4 286,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,041	1 133 278
Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв.№3143	КС-10	п.м	222,89	1 911,00	1,00	1,00	1,00	2,00	1,054	897 887
Итого:										55 154 163

Таким образом, величина затрат на замещение объекта оценки, определенная методом сравнительной единицы в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет 55 154 163 руб., не включая НДС.

14.2.3. Оценка улучшений

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический, функциональный и экономический.

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданных для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное устаревание может быть как исправимым, так и неисправимым. Функциональное устаревание считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае устаревание считается неисправимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи самой собственности.

Экономическое устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения **накопленного износа** используется формула:

Формула 14-10 ♦ Расчет накопленного износа по взаимонезависимым факторам

$$\text{НИ} = \text{ОФИ} + \text{ФунУ} + \text{ЭУ},$$

где: НИ – накопленный износ;
ОФИ – общий физический износ;
ФунУ – функциональное устаревание;
ЭУ – экономическое устаревание.

Расчет физического износа

Исправимый физический износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его называют иногда **отложенным ремонтом**. При этом считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Однако для восстановления утерянных в процессе эксплуатации основных несущих характеристик отдельных элементов зданий потребуются затраты, значительно превышающие добавляемую после ремонта стоимость. Для определения этих затрат необходимо вычислить неисправимый износ.

При расчете физического износа использовались следующие понятия²⁵:

Срок экономической службы – это период времени, в течение которого здание имеет стоимость и, следовательно, увеличивает стоимость недвижимости. Данный срок охватывает период от постройки до того момента, когда строение перестанет вносить экономический вклад в стоимость объекта.

Фактический возраст – это число лет, прошедших с момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию до даты оценки. Фактический возраст при оценке износа является исходной точкой отсчета для определения действительного возраста, кроме того, он необходим для расчета физического износа долго и коротко живущих компонентов здания.

Действительный возраст – это возраст, соответствующий фактическому состоянию и полезности оцениваемого объекта недвижимости. Аналогичные постройки, введенные в эксплуатацию в одно и то же время, будут иметь при одинаковом способе начисления равную бухгалтерскую амортизацию, однако в силу внутренних и внешних факторов они могут получить различный оценочный износ.

²⁵ Грибовский С.В, Иванова Е.Н, Львов Д.С, Медведева О.Е. «Оценка стоимости недвижимости», М: Интерреклама, 2003 г.

Короткоживущие элементы здания – элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, проемы, отделка, сантехническое оборудование и т.п.).
Долгоживущие элементы здания – элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены, каркас).

Величина исправимого физического износа короткоживущего конструктивного элемента рассчитывается как:

Формула 14-11 ♦ Расчет исправимого физического износа короткоживущих конструктивных элементов

$$\text{ИФИ} = \text{ВЗ} \times \%_{\text{ув}} \times \%_{\text{изн}};$$

где: ИФИ – исправимый физический износ конструктивного элемента, руб.;

ВЗ – величина затрат на замещение объекта оценки объекта, руб.;

%_{ув} – удельный вес конструктивного элемента в величине затрат на замещение объекта, %;

%_{изн} – физический износ конструктивного элемента, %

Удельные веса конструктивных элементов были определены в соответствии с информацией содержащейся в соответствующих справочниках Оценщика КО-ИНВЕСТ. Степень износа конструктивного элемента определялась на основе визуального осмотра объекта недвижимости и данных, предоставленных Заказчиком. Степень физического износа отдельных конструкций, элементов, систем или участков оценивалась путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате инспекции объекта оценки, с их значениями, представленными в ВСН 53-86 «Правила оценки физического износа жилых зданий».

Величина неисправимого физического износа долгоживущих конструктивных элементов рассчитывается как:

Формула 14-12 ♦ Расчет неисправимого физического износа долгоживущих конструктивных элементов

$$\text{НФИ}_{\text{дкэ}} = \text{ВЗ} \times \text{СЭ}_{\text{ф}} / \text{СЭ}_{\text{н}},$$

где: НФИ_{дкэ} – неисправимый физический износ долгоживущих конструктивных элементов, руб.;

ВЗ – величина затрат на замещение объекта, руб.;

СЭ_ф – действительный возраст объекта, лет;

СЭ_н – срок экономической службы, лет (60-125 лет) принят равным нормативному сроку, исходя из группы капитальности объекта оценки, его размеров).

Срок экономической жизни объекта оценки определяется как нормативный. Нормативный срок службы зданий определен исходя из сборника «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений» по состоянию на 1 января 1972 года, утвержденная ЦСУ СССР по согласованию с Госпланом СССР, Министерством финансов СССР, Госстроем СССР, Госбанком СССР и Стройбанком СССР 30 апреля 1970 г. № 9-113.

Таблица 14-9 ♦ Расчет исправимого физического износа короткоживущих конструктивных элементов зданий объекта оценки

Наименование объекта	Величина затрат на замещение объекта оценки, не включая НДС, руб. (табл. 14-8, гр. 11)	Основные конструктивные элементы											
		Стены внутренние, перегородки, сантехкабины			Кровли			Полы			Проемы		
		Удельный вес в общей стоимости, %	% износа	Величина износа, руб., не включая НДС (гр. 2 x гр. 3 x гр. 4)	Удельный вес в общей стоимости, %	% износа	Величина износа, руб., не включая НДС (гр. 2 x гр. 6 x гр. 7)	Удельный вес в общей стоимости, %	% износа	Величина износа, руб., не включая НДС (гр. 2 x гр. 9 x гр. 10)	Удельный вес в общей стоимости, %	% износа	Величина износа, руб., не включая НДС (гр. 2 x гр. 12 x гр. 13)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А	29 387 638	5,02%	20,00%	295 052	8,00%	20,00%	470 202	10,00%	30,00%	881 629	10,00%	35,00%	1 028 567
Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б	23 735 360	1,00%	30,00%	71 206	5,40%	30,00%	384 513	0,10%	30,00%	7 121	26,09%	50,00%	3 096 278
Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В	1 133 278	4,03%	40,00%	18 268	5,00%	50,00%	28 332	2,01%	40,00%	9 112	9,03%	70,00%	71 635

Таблица 14-10 ♦ Расчет исправимого физического износа короткоживущих конструктивных элементов зданий объекта оценки

Наименование объекта	Величина затрат на замещение объекта оценки, не включая НДС, руб. (табл. 14-8, гр. 11)	Основные конструктивные элементы									Исправимый физический износ короткоживущих элементов, не включая НДС, руб. (гр. 5 + гр. 8 + гр. 11 + гр. 14 + гр. 17 + гр. 20 + гр. 23)
		Внутренняя отделка			Прочие конструкции			Инженерные коммуникации			
		Удельный вес в общей стоимости, %	% износа	Величина износа, руб., не включая НДС (гр. 2 x гр. 15 x гр. 16)	Удельный вес в общей стоимости, %	% износа	Величина износа, руб., не включая НДС (гр. 2 x гр. 18 x гр. 19)	Удельный вес в общей стоимости, %	% износа	Величина износа, руб., не включая НДС (гр. 2 x гр. 21 x гр. 22)	
1	2	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А	29 387 638	12,01%	50,00%	1 764 728	13,19%	60,00%	2 325 738	8,74%	70,00%	1 797 936	8 563 852
Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б	23 735 360	0,15%	60,00%	21 362	0,00%	-	-	34,80%	70,00%	5 781 934	9 362 414
Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В	1 133 278	5,97%	70,00%	47 360	0,97%	60,00%	6 596	16,95%	70,00%	134 463	315 766

Таблица 14-11 ♦ Расчет неисправимого физического износа долгоживущих конструктивных элементов зданий объекта оценки

Наименование объекта	Величина затрат на замещение объекта оценки, не включая НДС, руб. (табл. 14-8, гр. 11)	Действительный возраст здания (см. п. 11.3.2)	Основные конструктивные элементы					
			Фундаменты (подземная часть)			Каркас		
			Удельный вес в общей стоимости, %	Нормативный возраст	Величина физического износа долгоживущих элементов, руб. (гр. 2 x гр. 4 x гр. 3 / гр. 5)	Удельный вес в общей стоимости, %	Нормативный возраст	Величина физического износа долгоживущих элементов, руб. (гр. 2 x гр. 7 x гр. 3 / гр. 8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А	29 387 638	12	4,02%	125	113 413	0,00%	125	-
Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б	23 735 360	12	14,90%	60	707 314	10,48%	60	497 493
Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В	1 133 278	12	12,01%	125	13 066	0,00%	125	-

Таблица 14-12 ♦ Расчет неисправимого физического износа долгоживущих конструктивных элементов зданий объекта оценки

Наименование объекта	Величина затрат на замещение объекта оценки, не включая НДС, руб. (табл. 14-8, гр. 11)	Действительный возраст здания (см. п. 11.3.2)	Основные конструктивные элементы						Исправимый физический износ долгоживущих элементов, не включая НДС, руб. (гр. 6 + гр. 9 + гр. 12 + гр. 15)
			Стены наружные, возможна отделка			Перекрытия и покрытие			
			Удельный вес в общей стоимости, %	Нормативный возраст	Величина физического износа долгоживущих элементов, руб. (гр. 2 x гр. 4 x гр. 3 / гр. 5)	Удельный вес в общей стоимости, %	Нормативный возраст	Величина физического износа долгоживущих элементов, руб. (гр. 2 x гр. 4 x гр. 3 / гр. 5)	
1	2	3	10	11	12	13	14	15	16
Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А	29 387 638	12	18,00%	125	507 818	11,01%	125	310 616	931 847
Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б	23 735 360	12	4,46%	60	211 719	2,65%	60	125 797	1 542 323
Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В	1 133 278	12	30,00%	125	32 638	14,03%	125	15 264	60 968

Величина общего физического износа объекта недвижимости рассчитывается как:

Формула 14-13 ♦ Расчет общего физического износа объекта недвижимости

$$\text{ОФИ} = \text{ИФИ} + \text{НФИ}_{\text{дкэ}}$$

где: ОФИ – общий физический износ, руб.;

ИФИ – исправимый физический износ короткоживущих конструктивных элементов, руб.;

НФИ_{дкэ} – неисправимый физический износ долгоживущих конструктивных элементов, руб.

Таблица 14-13 ♦ Расчет общего физического износа зданий объекта оценки

Наименование объекта	Исправимый физический износ короткоживущих элементов, не включая НДС, руб. (табл. 14-10, гр. 24)	Исправимый физический износ долгоживущих элементов, не включая НДС, руб. (табл. 14-12, гр. 16)	Общий физический износ, не включая НДС, руб. (гр. 2 + гр. 3)
1	2	3	4
Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А	8 563 852	931 847	9 495 699
Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б	9 362 414	1 542 323	10 904 737
Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В	315 766	60 968	376 734
Итого:	18 242 032	2 535 138	20 777 170

Таким образом, физический износ зданий объекта оценки, по состоянию на дату оценки, составляет 20 777 170 руб., не включая НДС.

Основными методами определения физического износа объектов специализированного назначения (ограждения) являются **метод расчета срока жизни** и **экспертный**.

Величина физического износа методом срока жизни рассчитывается по формуле:

Формула 14-14 ♦ Расчет физического износа методом срока жизни

$$\text{ФИ}_{\text{об}} = \text{СЭ}_{\text{ф}} / \text{СЭ}_{\text{н}},$$

где: СЭ_ф – действительный возраст объекта, лет;

СЭ_н – срок экономической службы объекта, лет;

Срок экономической службы объекта, в данном случае, определяется как нормативный срок эксплуатации, согласно данным, представленным в единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, в соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 22 октября 1990 года № 1072 (<http://zakon.kuban.ru/private4/enao1072.htm>).

В целом нормативный срок службы аналогичных объектов зависит от качества конструкций после изготовления и монтажа, качества содержания по принятой стратегии эксплуатации, работ по постоянному уходу за объектом, реальных транспортных и природно-климатических условий функционирования объекта. Условия эксплуатации, проведенные ремонтные работы продляют нормативный срок службы объекта оценки и улучшают его эксплуатационные характеристики, обеспечивая нормальный режим функционирования.

На дату проведения оценки сооружение эксплуатируется в качестве ограждения, находится в удовлетворительном состоянии.

Оценщик для определения величины физического износа сооружения применяет **экспертный метод** с использованием шкалы экспертных оценок физического износа (табл. 11-3) с целью определить наиболее близкое к реальности физическое состояние оцениваемого объекта. На дату оценки сооружение эксплуатируется, находится в рабочем, удовлетворительном состоянии, физический износ принимается оценщиком экспертно на уровне 40%.

Таблица 14-14 ♦ Определение физического износа сооружения объекта оценки, руб.

Наименование объекта недвижимости	Величина затрат на замещение объекта оценки, не включая НДС, руб. (табл. 14-8, гр. 11)	Физический износ, % (экспертно, см. табл. 11-3)	Физический износ, руб., не включая НДС (гр. 2 x гр. 3)
1	2	3	4
Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв.№3143	897 887	40%	359 155

Таким образом, физический износ сооружения объекта оценки, по состоянию на дату оценки, составляет 359 155 руб., не включая НДС.

Функциональное (моральное) устаревание

Понятие функционального износа определяется как: «Снижение функциональной эффективности».

Функциональное устаревание (износ) так же как и физический износ, подразделяется на два вида – устранимое и неустранимое. В рамках перечисленных вариантов с учетом двух видов можно выделить шесть типов функционального устаревания (износа).

Первый тип – устранимое функциональное устаревание, связанное с отсутствием каких-либо элементов, без которых улучшения не могут соответствовать современным стандартам. Оно равно разности между затратами на установку недостающих элементов в старых (существующих) улучшениях и затратами на установку этих элементов в улучшениях при новом строительстве на дату оценки.

Второй тип – неустранимое функциональное устаревание, обусловленное теми же причинами, что и устаревание первого типа. Оно равно сумме текущих стоимостей потерь чистого операционного дохода и любых издержек, вызванных отсутствием некоторых элементов улучшений.

Третий тип – устранимое устаревание, обусловленное избыточностью того или иного элемента улучшений, понижающего потребительские качества объекта недвижимости в целом. Оно равно сумме стоимости воспроизводства данного элемента улучшения с учетом его совокупного износа, затрат на ликвидацию этого элемента.

Четвертый тип – неустранимое функциональное устаревание, обусловлено теми же причинами, что и устаревание третьего типа. Оно равно сумме стоимости воспроизводства данного элемента улучшения с учетом его совокупного износа, текущих стоимостей потерь чистого операционного дохода и любых издержек, вызванных наличием избыточных элементов улучшений, минус текущая стоимость любых выгод, связанная с наличием этих объектов.

Пятый тип – устранимое функциональное устаревание, требующее замены или модернизации некоторых элементов улучшений, которые еще могут выполнять свои функции, но уже не соответствуют современным требованиям и ожиданиям рынка. Оно равно сумме стоимости воспроизводства заменяемых или модернизируемых элементов улучшений за вычетом их совокупного износа, затрат на ликвидацию всех или части элементов, разности между затратами на установку недостающих элементов в старых улучшениях и затратами, приходящимися на эти элементы при новом строительстве на дату оценки.

Шестой тип – неустранимое функциональное устаревание, обусловленное теми же причинами, что и устаревание пятого типа. Оно равно сумме текущих стоимостей потерь чистого операционного дохода и издержек, вызванных наличием морально устаревших элементов улучшений.

По результатам осмотра и анализа информации, предоставленной Заказчиком, установлено, что объекты недвижимости, относящиеся к объекту оценки, не имеют какой-либо из вышеперечисленных типов функционального устаревания.

В данном случае функциональный износ всех объектов будет равен 0%.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание выражается в снижении функциональной пригодности недвижимости, вызванном внешними по отношению к ней негативными факторами: общим упадком района, неудачным местоположением объекта и т.д. Если физический износ и в определенной степени функциональное устаревание можно устранить путем реконструкции или модернизации здания, то экономическое устаревание в большинстве случаев практически неустранимо.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости от изменения внешних условий:

- изменение окружения объектов;
- изменение экономической ситуации;
- влияние правовых отношений, обременения.

Методы определения экономического устаревания:

1) Метод связанных пар продаж, который заключается в следующем: сравниваются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки экономического износа, а другой – нет. Разница в ценах продаж трактуется как внешний износ.

2) Метод капитализации рентных потерь с использованием валового рентного мультипликатора. Осуществляется сравнение доходов от арендной платы сопоставимых объектов, причем один подвергается негативному внешнему воздействию, а другой – нет. Таким образом, экономическое устаревание определяется по формуле:

Формула 14-15 ♦ Расчет экономического устаревания методом капитализации внешних потерь

$$Э_{\text{изн.}} = P_{\text{аренд.}} \times M_{\text{вал.}}$$

где: $Э_{\text{изн.}}$ – экономическое устаревание;
 $P_{\text{аренд.}}$ – потери в арендной плате;
 $M_{\text{вал.}}$ – валовой рентный мультипликатор.

3) Определение экономического устаревания объекта методом расчета срока жизни. При применении этого метода оперируют следующими понятиями:

- 1) Срок экономической жизни – это временной отрезок, в течение которого объект (здание) можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в его стоимость вследствие общего устаревания объекта.
- 2) Срок физической жизни объекта – это период времени, в течение которого здание существует. Срок физической жизни заканчивается сносом здания.
- 3) Эффективный возраст (экспертно оцениваемый) основан на оценке внешнего вида объекта с учетом его состояния. Это возраст, который соответствует его физическому состоянию.
- 4) Срок оставшейся экономической жизни здания составляет период от даты оценки и до окончания экономической жизни объекта.
- 5) Нормативный срок службы – это определенный нормативными актами срок службы зданий и сооружений.

Взаимосвязь между износом, стоимостью затрат на замещение, эффективным возрастом и типичным сроком экономической жизни здания выражается следующей формулой:

Формула 14-16 ♦ Расчет экономического устаревания методом расчета срока жизни

$$И/ВЗ = ЭВ/ЭЖ$$

где: $И$ – износ;
 $ВЗ$ – величина затрат на замещение;
 $ЭВ$ – эффективный возраст;
 $ЭЖ$ – срок экономической жизни.

Метод срока жизни используется как для расчета совокупного износа, так и для вычисления какого-либо одного вида износа. Метод срока жизни используется в исключительных случаях, когда экономическое устаревание оказывает влияние на

фактический срок жизни объекта. Подтверждение данному обстоятельству Оценщиком найдено не было.

Расчет экономического устаревания производится по формуле:

Формула 14-17 ♦ Расчет экономического устаревания

$$\text{ЭУ} = (\text{ВЗ} - \text{ОФИ} - \text{ФунУ}) \times \%_{\text{ви}},$$

где: ВЗ – величина затрат на замещение объекта, руб.;

ОФИ – общий физический износ объекта, руб.;

ФунУ – функциональное устаревание объекта, руб.;

$\%_{\text{ви}}$ – экономическое устаревание, %.

Объект оценки расположен в пос. Ильинский Раменского района Московской области. Пос. Ильинский расположен рядом с административным центром района – г. Раменское (население около 100 тыс. жителей). Спрос на объекты недвижимости производственно-складского назначения устойчив, поэтому экономическое устаревание отсутствует. Влияние иных правовых отношений на объект оценки не зафиксировано.

Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А эксплуатируется в качестве административного здания на территории производственного предприятия. Так как, данное здание расположено на территории производственного предприятия, в отношении его возникает экономическое устаревание, возникающее в данном случае из-за более низкого уровня деловой активности на территории предприятия по сравнению с другими частями города. Так, отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом, составляет 0,78.²⁶

Таким образом, экономическое устаревание объекта – Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А равно 22 % (100%-78%).

14.2.4. Расчет стоимости объекта оценки (ФСО №7, п. 24г)

Расчетная стоимость объекта оценки определяется затратным подходом по следующей формуле:

Формула 14-18 ♦ Расчет стоимости недвижимого имущества затратным подходом

$$\text{РС} = \text{ВЗ} - \text{НИ} = \text{ВЗ} - \text{ФИ} - \text{ФунУ} - \text{ЭУ},$$

где: РС – стоимость, определенная затратным подходом, руб.;

ВЗ – величина затрат на замещение объекта оценки, руб.;

НИ – накопленный износ объекта оценки, руб.;

ФИ – физический износ, руб.;

ФунУ – функциональное устаревание, руб.;

ЭУ – экономическое устаревание, руб.

²⁶ Справочник Оценщика недвижимости, Том.1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., 2014 г., с.111

Таблица 14-15 ♦ Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом, руб.

Объект оценки	Величина затрат на замещение объекта оценки, не включая НДС, руб. (табл. 14-8, гр. 11)	Физический износ, не включая НДС, руб. (табл. 14-13, гр.4; табл. 14-14, гр.4)	Функциональное устаревание, не включая НДС, руб. (с. 113)	Экономическое устаревание, не включая НДС, руб. (гр. 2 – гр. 3 – гр. 4 x (22%)) (с. 115)	Накопленный износ, не включая НДС, руб. (гр. 3 + гр. 4 + гр. 5)	Стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, не включая НДС, руб. (гр. 2 – гр. 6)	Стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, включая НДС, руб. (гр. 7 x 1,18))
1	2	3	4	5	6	7	8
Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А	29 387 638	9 495 699	-	4 376 227	13 871 926	15 515 712	18 308 540
Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б	23 735 360	10 904 737	-	-	10 904 737	12 830 623	15 140 135
Здание – тепловыпуск, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В	1 133 278	376 734	-	-	376 734	756 544	892 722
Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв.№3143	897 887	359 155	-	-	359 155	538 732	635 704
Итого:	55 154 163	21 136 325		4 376 227	25 512 552	29 641 611	34 977 101

Таким образом, расчетная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, по состоянию на дату оценки, составляет 34 977 101 руб.

14.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО №1, ПП.12-14; ФСО №3, ПП.8И; ФСО №7, П.22)

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Выбор предложений публичной оферты для расчета

В качестве объектов-аналогов Оценщиком были выбраны преимущественно **комплексы зданий (производственно-складские)**, которые в своем составе имеют как производственно-складские, так и административно-бытовые здания, расположенные в Московской области.

Общая площадь зданий объекта оценки (комплекса) **составляет 2 464,10 кв.м.**

В связи с особенностями рынка продажи объектов коммерческой недвижимости (количество сопоставимых с оцениваемыми объектами объектов ограничено; широкий диапазон стоимостей), Оценщик для расчета рыночной стоимости считает возможным использовать объекты-аналоги, разброс цен между которыми превышает 30 %.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. **Отрицательная** корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** – если по данному показателю аналог ему уступает.

Выбор единицы сравнения (ФСО №7, п. 22г)

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объекта оценки выбирается **количество рублей за квадратный метр общей площади улучшений (зданий)**. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки).

Информация об объектах-аналогах представлена далее. Таким образом, были выявлены наиболее схожие **пять** предложений, представленные на рынке на дату оценки.

При расчетах Оценщик, учитывая текущие экономические условия, масштаб объекта, применяет скидку на торг в размере 12% (с. 53).

Объект-аналог №1

Avito
Коммерческая недвижимость | Поиск по объявлениям | Дмитров | Найти

Экспресс-Офис
ОФИСНАЯ МЕБЕЛЬ
В МОСКВЕ
ул. Ленинская Слобода, 19,
офис 21-я (БЦ "Омега Плаза")
+7 (495) 783-23-57

Производственное помещение, 680 м²
Размещено 9 сентября в 05:14

Продайте недвижимость быстрее!
Премия размещения
Сделать VIP-объявление
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить платный инструмент

Domofond.ru
Поиск квартир по районам
Начать поиск

Цена: 12 550 000 руб.
Получить решение по ипотеке ONLINE

Продавец: Роман
на Avito с мая 2015.
Идет загрузка...
Написать сообщение

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город: Московская область, Дмитров

Город: Московская область, Дмитров
Адрес: Поселок Горьковского

Продам производственное помещение 680 м²
СОБСТВЕННИК продает АЗС-производственно-офисное здание с цехом пищевого производства Собзд. ~380 кв. м из них 148 кв. м свободного назначения, 232 кв. м цех пищевого производства с лабораторией, душевой и санузлом, комнатой отдыха и кабинетами. Высота цеха 8 метров. Завята 4320 кв. м. в СОБСТВЕННОСТИ, с утепленным ангаром 300 кв. м. (не оформлен идет бонусом) Свои площадки. Подъезд, охрана, электроэнергия, коммуникации все. Прямая продажа от собственника. ТОРГ!

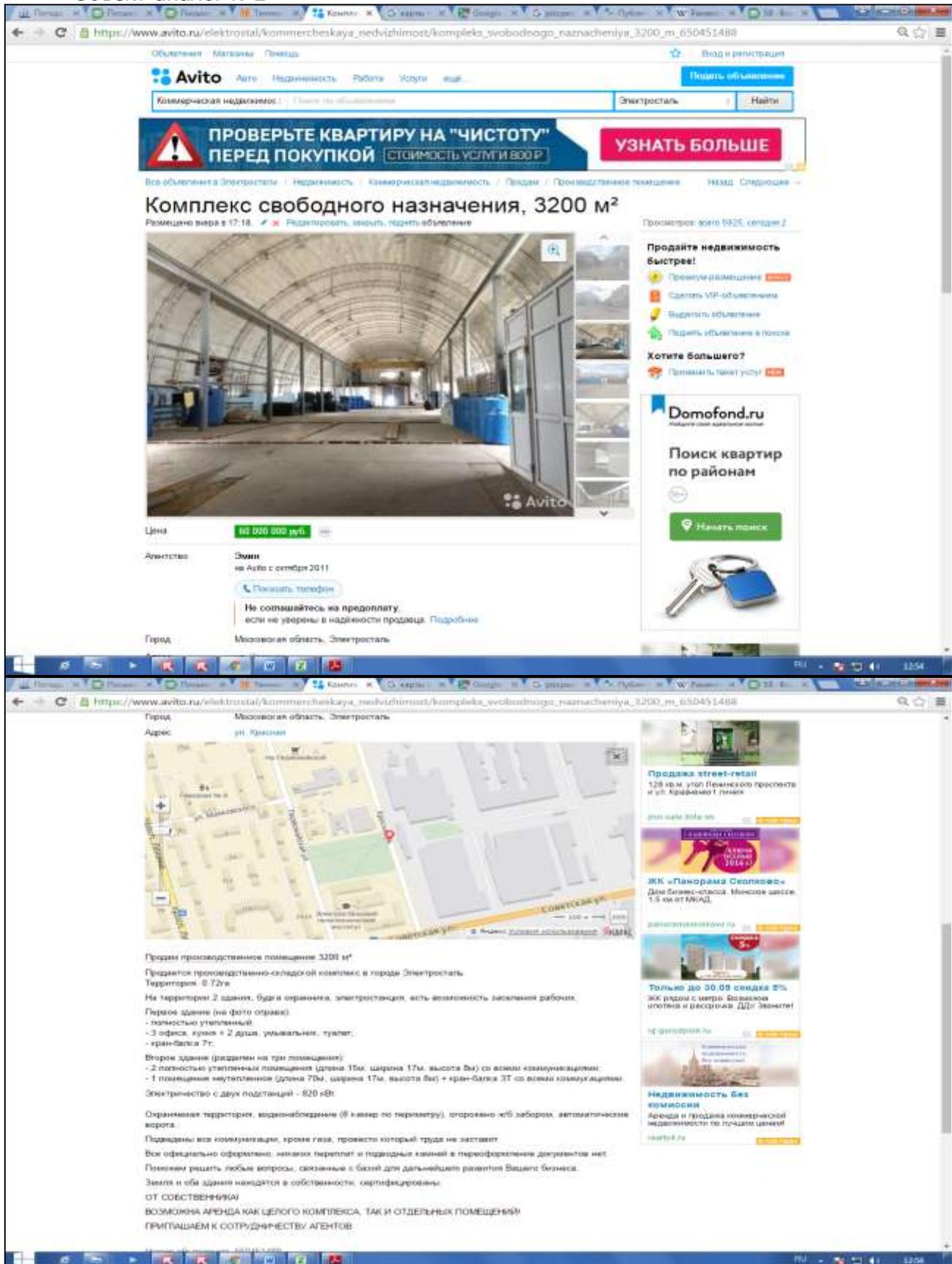
Показать объявления:
Продажи в колл. Спаро, трасса А 11. 13 300 000 р.
Повышение слободы Д. Катарки. 12 000 000 р.
Помещение слободы Ново-Куликово. 12 300 000 р.
Здание под офис ул. Леона Березина. 5 300 000 р.
Производ. помещение Дмитровское шоссе. 45 000 000 р.

Источник информации:

https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_680_m_809355326

Тел. 8 903 970 98 57, Роман

Объект-аналог №2



The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing for a commercial building complex. The URL is https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_svobodnogo_naznacheniya_3200_m_650451488. The listing features a large photo of the building's interior, a price tag of 89,990,000 rubles, and various promotional banners. The main title is "Комплекс свободного назначения, 3200 м²". The location is listed as "Московская область, Электросталь". The listing includes a detailed description of the property, its features, and contact information for the seller.

Цена 89 990 000 руб.

Адрес Электросталь
на Avito с октября 2011

Город Московская область, Электросталь

Адрес ул. Коммуналь

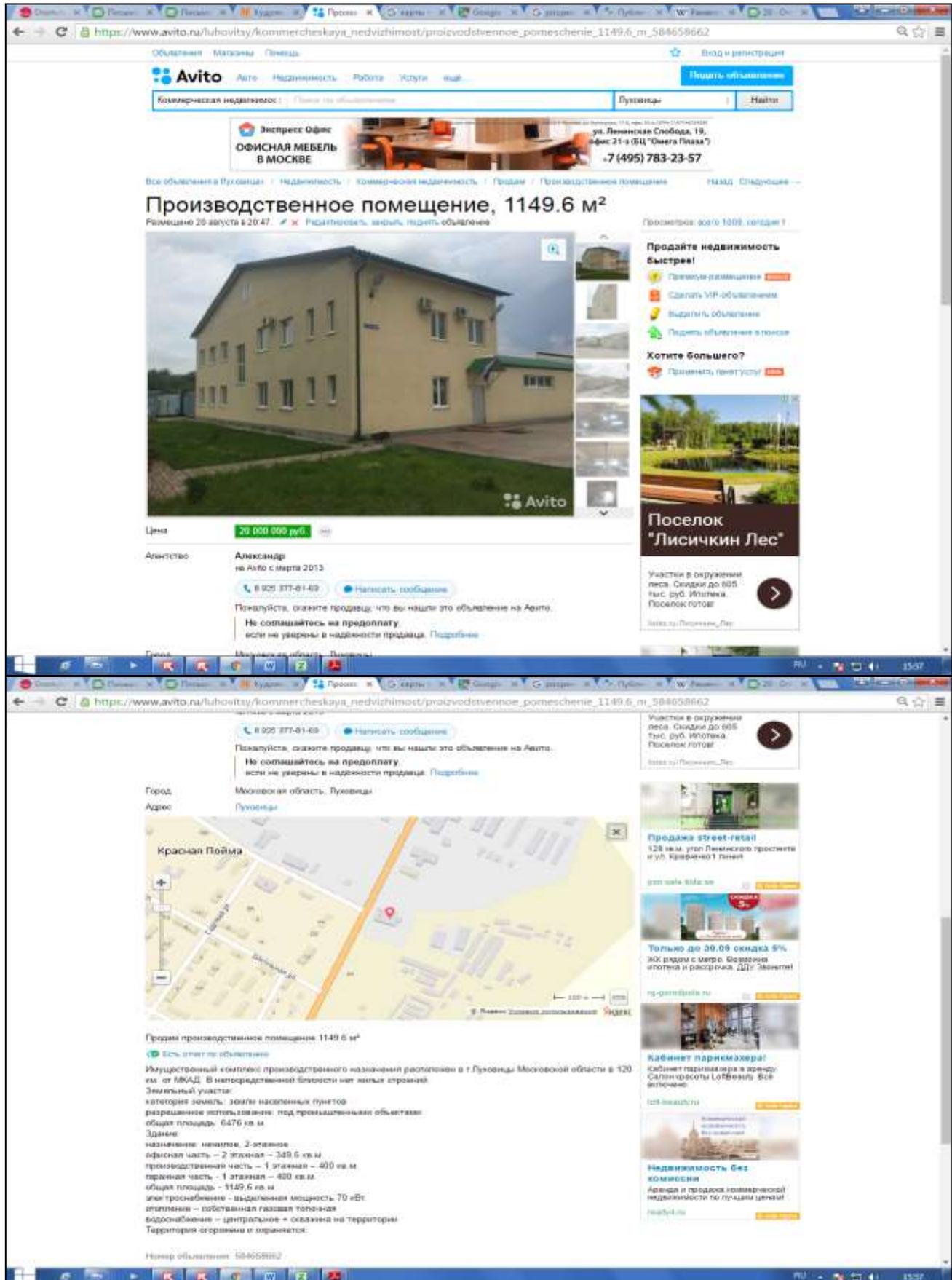
Продам производственное помещение 3200 м²
Предается производственно-складской комплекс в городе Электросталь.
Территория 0,72га
На территории 2 здания, будки охранника, электростанция, есть возможность застройки рабочих.
Первое здание (на фото справа)
- полностью утепленный
- 3 офиса, кухня + 2 душа, умывальник, туалет,
- кран-балка 7т;
Второе здание (разделен на три помещения)
- 2 полностью утепленных помещения (длина 15м, ширина 17м, высота 6м) со всеми коммуникациями;
- 1 помещение неутепленное (длина 7м, ширина 17м, высота 6м) + кран-балка 3Т со всеми коммуникациями
Электростанция с двух подстанций - 820 кВт
Огражденная территория, видеонаблюдение (8 камер на периметре), огорожено ч/б забором, автоматическое ворота.
Подведены все коммуникации, кроме газа, провести который труда не составит
Все официально оформлено, никаких переделок и подделок, копии в первоформенном документном виде.
Помогим решить любые вопросы, связанные с базой для дальнейшего развития Вашего бизнеса.
Земля и оба здания находятся в собственности, сертифицированы.
ОТ СОБСТВЕННИКА!
ВОЗМОЖНА АРЕНДА КАК ЦЕЛОГО КОМПЛЕКСА, ТАКИ ОТДЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ!
ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ АГЕНТОВ

Источник информации:

https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_svobodnogo_naznacheniya_3200_m_650451488

Тел. 8 929 676 34 43

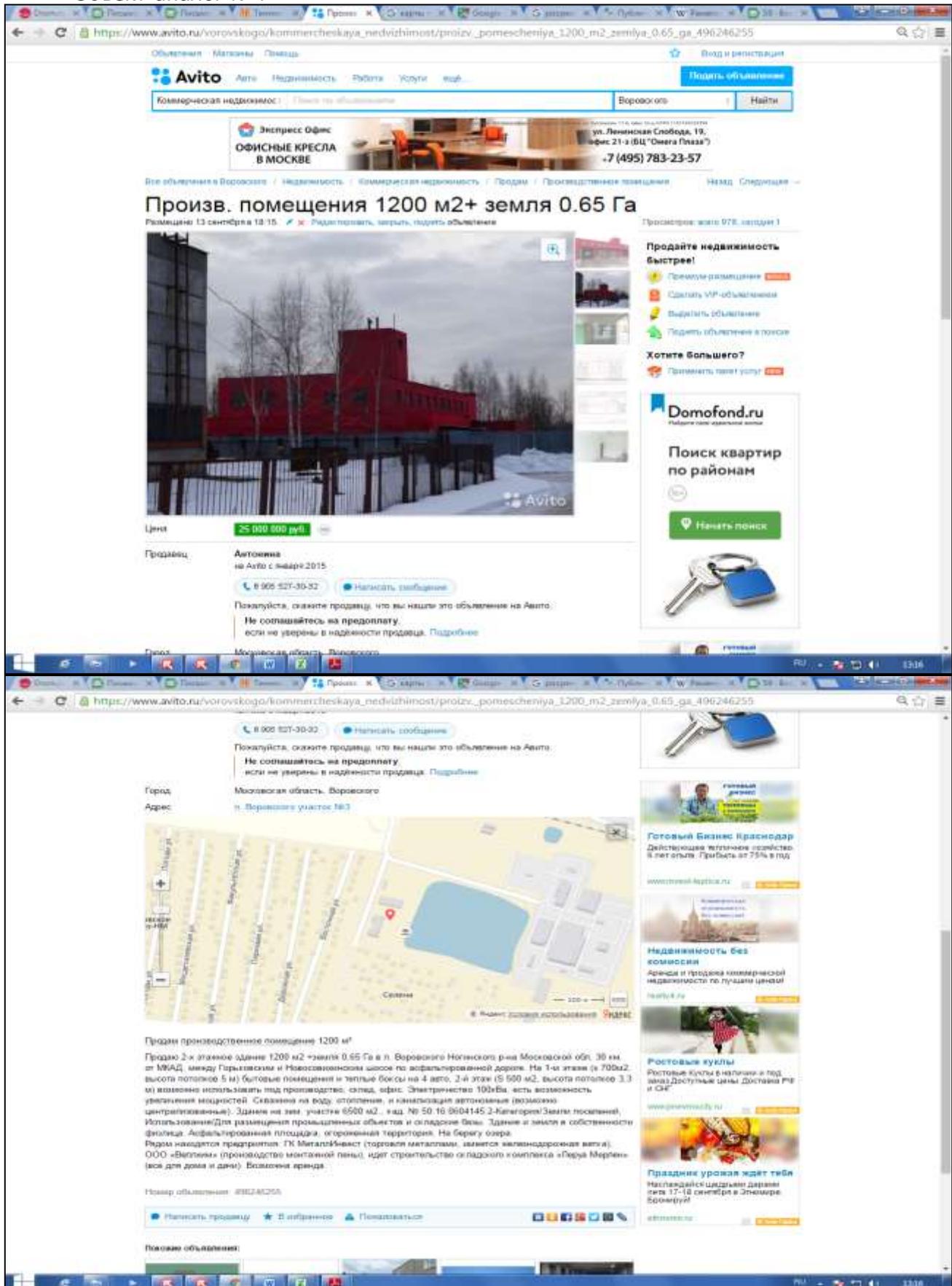
Объект-аналог №3



Источник информации:

https://www.avito.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1149.6_m_584658662

Объект-аналог №4

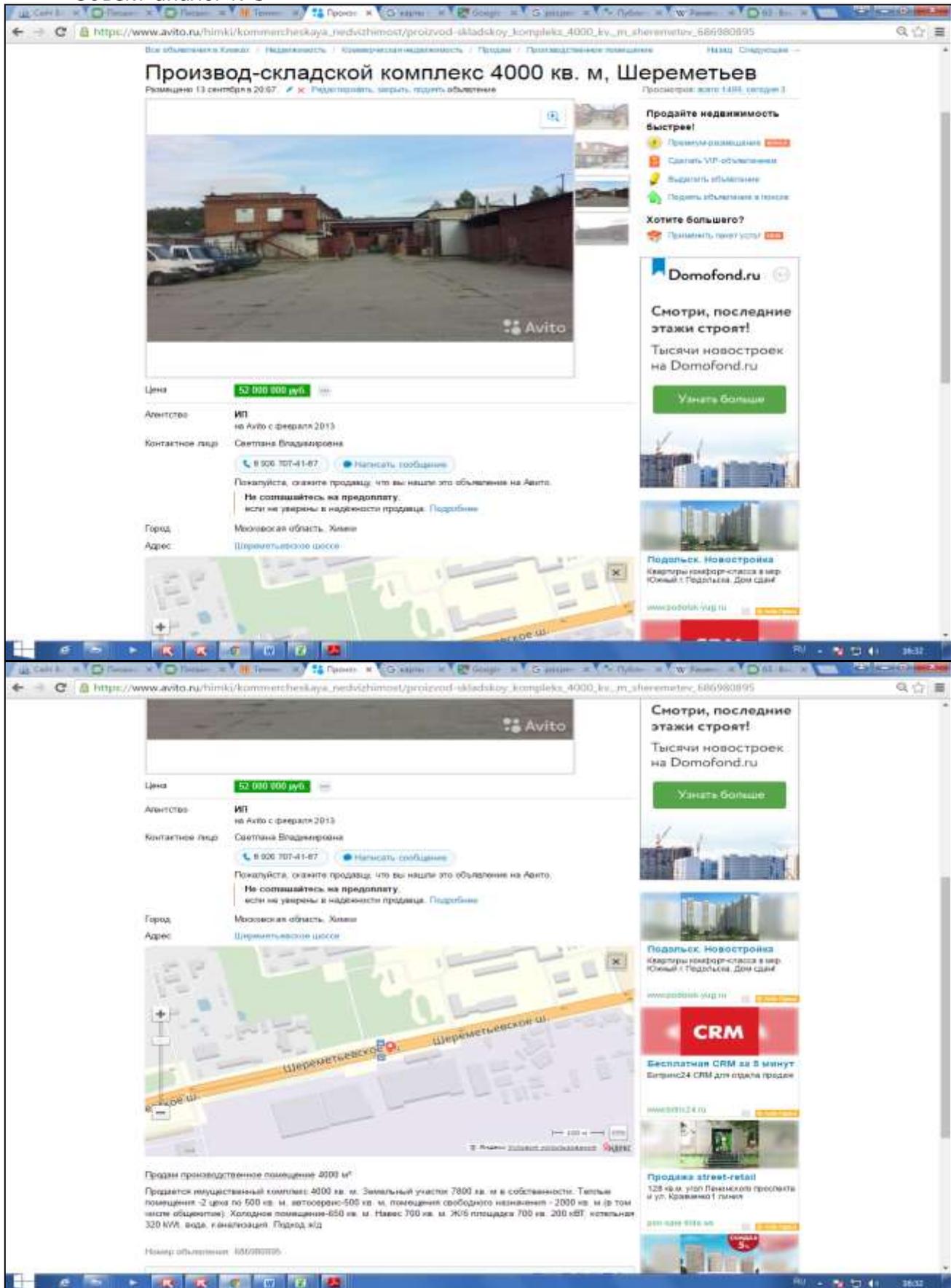


The image shows two screenshots of an Avito advertisement. The top screenshot displays the main listing for a commercial building and land plot. The title is "Произв. помещения 1200 м2+ земля 0.65 Га". The price is listed as 35,000,000 RUB. The seller is identified as "Автома" on Avito since January 2015, with a contact number 8 905 527-30-32. The bottom screenshot shows a detailed description of the property, including its location in the Voronezh region, near the intersection of the Voronezh-Nizhnyaya and Moscow highways, and a map of the area. The description mentions a 2-story building with 1209 m² of area and 0.65 hectares of land. It also notes the presence of a parking lot, a pond, and various utility connections.

Источник информации:

https://www.avito.ru/vorovskogo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizv._pomescheniya_1200_m2_zemlya_0.65_ga_496246255

Объект-аналог №5



Источник информации:

https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvod-skladskoy_kompleks_4000_kv._m_sheremetev_686980895

Таблица 14-16 ♦ Описание сопоставимых объектов-аналогов по ценообразующим факторам

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Адрес	Московская область, Раменский район, Рабочий поселок Ильинский, ул. Лесная, 2-я, 41	Московская область, г. Дмитров, пос. Горшково	Московская область, г. Электросталь, ул. Красная	Московская область, г. Луховицы	Московская область, Ногинский район, п. Воровского	Московская область, г. Химки, Шереметьевкое Шоссе
Цена предложения, руб., включая НДС		12 590 000	60 000 000	20 000 000	25 000 000	52 000 000
Общая площадь зданий объекта, кв.м	2 464,10	680,00	3 200,00	1 150,00	1 200,00	4 000,00
Корректировка на торг, %		12%	12%	12%	12%	12%
Цена предложения с учетом скидки на торг единого объекта, руб.		11 079 200	52 800 000	17 600 000	22 000 000	45 760 000
Цена предложения с учетом скидки на торг, руб./ кв.м		16 293	16 500	15 304	18 333	11 440
Срок экспозиции	6 месяцев (180 дней)	6 месяцев (180 дней)	6 месяцев (180 дней)	6 месяцев (180 дней)	6 месяцев (180 дней)	6 месяцев (180 дней)
Дата оферты		17 сентября 2016 г.	30 августа 2016 г.	1 сентября 2016 г.	2 сентября 2016 г.	6 сентября 2016 г.
Источник информации		https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_680_m_809355326	https://www.avito.ru/electrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_svobodnogo_naznacheniya_3200_m_650451488	https://www.avito.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1149.6_m_584658662	https://www.avito.ru/noginskoye/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomescheniya_1200_m_2_zemlya_0.65_ga_496246255	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomescheniya_4000_kv_m_sheremetev_686980895
Ценообразующие факторы	Характеристика значений ценообразующих факторов (количественная, качественная) оцениваемого объекта и сходных объектов					
Условия финансирования	единовременный расчет	единовременный расчет	единовременный расчет	единовременный расчет	единовременный расчет	единовременный расчет
Время продажи		17 сентября 2016 г.	30 августа 2016 г.	1 сентября 2016 г.	2 сентября 2016 г.	6 сентября 2016 г.
Материал стен (конструктивные особенности объекта)	кирпич (28%) / металл (72%)	кирпич (56%) / металл (44%)	металл (100%)	металл (100%)	кирпич (100%)	кирпич (84%) / металл (16%)
Состояние транспортной и	среднеразвитая	среднеразвитая	развитая	слаборазвитая	среднеразвитая	среднеразвитая

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
инженерной инфраструктуры						
Физическое состояние	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Площадь, кв.м	2464,1	680,0	3 200,0	1 150,0	1 200,0	4 000

Таблица 14-17 ♦ Шкала оценки физического состояния помещения ²⁷

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное / хорошее	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты,	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического	требует частичной

²⁷ Техническое задание ФАУГИ на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений (версия от 01.06.2006 г.)

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
	устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).			ремонта	замены
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требуется ремонта	требуется ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

Таблица 14-18 ♦ Расчет стоимости зданий объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единица измерения	Сравниваемые объекты					
		Московская область, Раменский район, Рабочий поселок Ильинский, ул. Лесная, 2-я, 41	Московская область, г. Дмитров, пос. Горшково	Московская область, г. Электросталь, ул. Красная	Московская область, г. Луховицы	Московская область, Ногинский район, п. Воровского	Московская область, г. Химки, Шереметьевкое Шоссе
Цена предложения за 1 кв.м с учетом скидки на торг (табл. 14-16)	руб.		16 293	16 500	15 304	18 333	11 440
Корректировки		Расчет мультипликаторов					
Условия финансирования		единовременный расчет	единовременный расчет	единовременный расчет	единовременный расчет	единовременный расчет	единовременный расчет
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		16 293	16 500	15 304	18 333	11 440
Время продажи			17 сентября 2016 г.	30 августа 2016 г.	1 сентября 2016 г.	2 сентября 2016 г.	6 сентября 2016 г.
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		16 293	16 500	15 304	18 333	11 440
Материал стен (конструктивные особенности объекта)		кирпич (28%) / металл (72%)	кирпич (56%) / металл (44%)	металл (100%)	металл (100%)	кирпич (100%)	кирпич (84%) / металл (16%)
Корректировка	%		-5	7	7	-14	-11
Скорректированная цена	руб./ кв.м		15 478	17 655	16 375	15 766	10 182
Состояние транспортной инфраструктуры		среднеразвитая	среднеразвитая	развитая	слаборазвитая	среднеразвитая	среднеразвитая
Корректировка	%		0	-13	15	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		15 478	15 360	18 831	15 766	10 182
Физическое состояние		удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	%		-20	0	-20	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		12 382	15 360	15 065	15 766	10 182

Элементы сравнения	Единица измерения	Сравниваемые объекты					
		Московская область, Раменский район, Рабочий поселок Ильинский, ул. Лесная, 2-я, 41	Московская область, г. Дмитров, пос. Горшково	Московская область, г. Электросталь, ул. Красная	Московская область, г. Луховицы	Московская область, Ногинский район, п. Воровского	Московская область, г. Химки, Шереметьевское Шоссе
Площадь, кв.м		2 464,1	680,0	3 200,0	1 150,0	1 200,0	4 000
Корректировка	%		-10	2	-6	-6	4
Скорректированная цена	руб./ кв.м		11 144	15 667	14 161	14 820	10 589
Для выводов:							
Общая валовая коррекция	руб./ кв.м		5964	2602	9268	6080	2923
в % от цены продажи	%		36,60	15,77	60,56	33,16	25,55
Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции			4,7	10,9	2,8	5,2	6,7
Весовой коэффициент			15,51%	35,97%	9,24%	17,16%	22,11%
Весовая доля			1728	5635	1308	2543	2341
Цена за 1 кв. м	руб./ кв.м	13 555					
Цена	Руб.	33 400 876					

Таким образом, расчетная стоимость зданий объекта оценки, с учетом стоимости прав на земельный участок, на дату оценки, составляет 33 400 876 руб.

Описание введенных корректировок

При определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом применялись корректировки, которые вносились последовательно (одна за одной) в стоимость объектов аналогов.

Значения корректировок определены согласно Справочнику Оценщика недвижимости - 2016. Том. I, часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г.

Достаточность информации в данном Справочнике обеспечивается репрезентативностью выборки, на основании которой рассчитываются характеристики рынка и корректирующие коэффициенты. Для формирования репрезентативной выборки составители сборника включили в круг экспертов 236 профессиональных оценщиков из 63 городов России. Кроме того, в опросе помимо Оценщиков приняли участие представители банковских структур (Банк ВТБ 24 (ПАО)).

Достоверность информации относительно характеристик и коэффициентов, определенных на основе обработки данных, может быть оценена по ширине доверительного интервала соответствующих параметров. Все численные значения параметров, приведенные в Справочнике, дополнены величинами доверительных интервалов (с доверительной вероятностью, равной 0,95). Приведенные в таблицах данные о нижней и верхней границах доверительного интервала, а также сведения о количестве экспертов, принимавших в участие в опросе, **могут служить основанием для утверждения о достаточности и достоверности используемой информации.**

Таким образом, Оценщик при определении рыночной стоимости объекта сравнительным подходом использует корректировки содержащиеся в Справочнике Оценщика недвижимости - 2016. Том. I, часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г.

При определении рыночной стоимости объекта сравнительным подходом применялись следующие корректировки:

Таблица 14-19 ♦ Описание введенных корректировок для расчета стоимости зданий объекта оценки сравнительным подходом

Ценообразующие факторы	Значение поправки	Обоснование корректировки
Условия финансирования	0%	Продажа всех сравниваемых объектов предполагает рыночные единовременные условия финансирования. Корректировка на условия финансирования не вводится.
Время продажи	0%	Продажа всех сравниваемых объектов производится или была произведена в августе-сентябре 2016 г. Корректировка на время продажи не вводится.
Материал стен (конструктивные особенности объекта)	Аналог №1: -5%; Аналог №2: +7%; Аналог №3: +7%; Аналог №4: -14%; Аналог №5: -11%	Капитальность здания, материал основных ограждающих и несущих конструкции здания значительно влияет на срок службы здания и, соответственно, на его стоимость. Объект оценки состоит из капитальных зданий (623,0 кв.м и 58,20 кв.м) и здания из металлических конструкций и сэндвич-панелей (площадью 1 782,90 кв.м), объекты-аналоги №№1, 5 представляю собой также объекты из смешанных либо облегченных конструкций. Объекты-аналоги №№2, 3 здания из металлических конструкций и сэндвич-панелей, объект-аналог является кирпичным зданием. Оценщик определяет корректировку на материал стен (конструктивные особенности объекта) (другие ценообразующие факторы идентичны) с использованием Справочника Оценщика недвижимости - 2016. Том. I, часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г., с. 203. Отношение цен производственно-складских объектов, выполненных их сэндвич-панелей, к ценам аналогичных объектов выполненных из кирпича, ж/б панелей составляет 0,81 (расширенный диапазон 0,73 – 0,88). Корректировка на материал стен составит для объектов-аналогов №№2, 3 составит: $(1/0,81 - 1) \times 100\% \times 28\% = +7\%$, где 28% $((623,0 \text{ кв.м} + 58,20 \text{ кв.м}) / 2 464,10 \text{ кв.м})$ – доля не капитальных площадей объекта оценки. Корректировка для объекта-аналога №3 составит: $(0,81 - 1) \times$

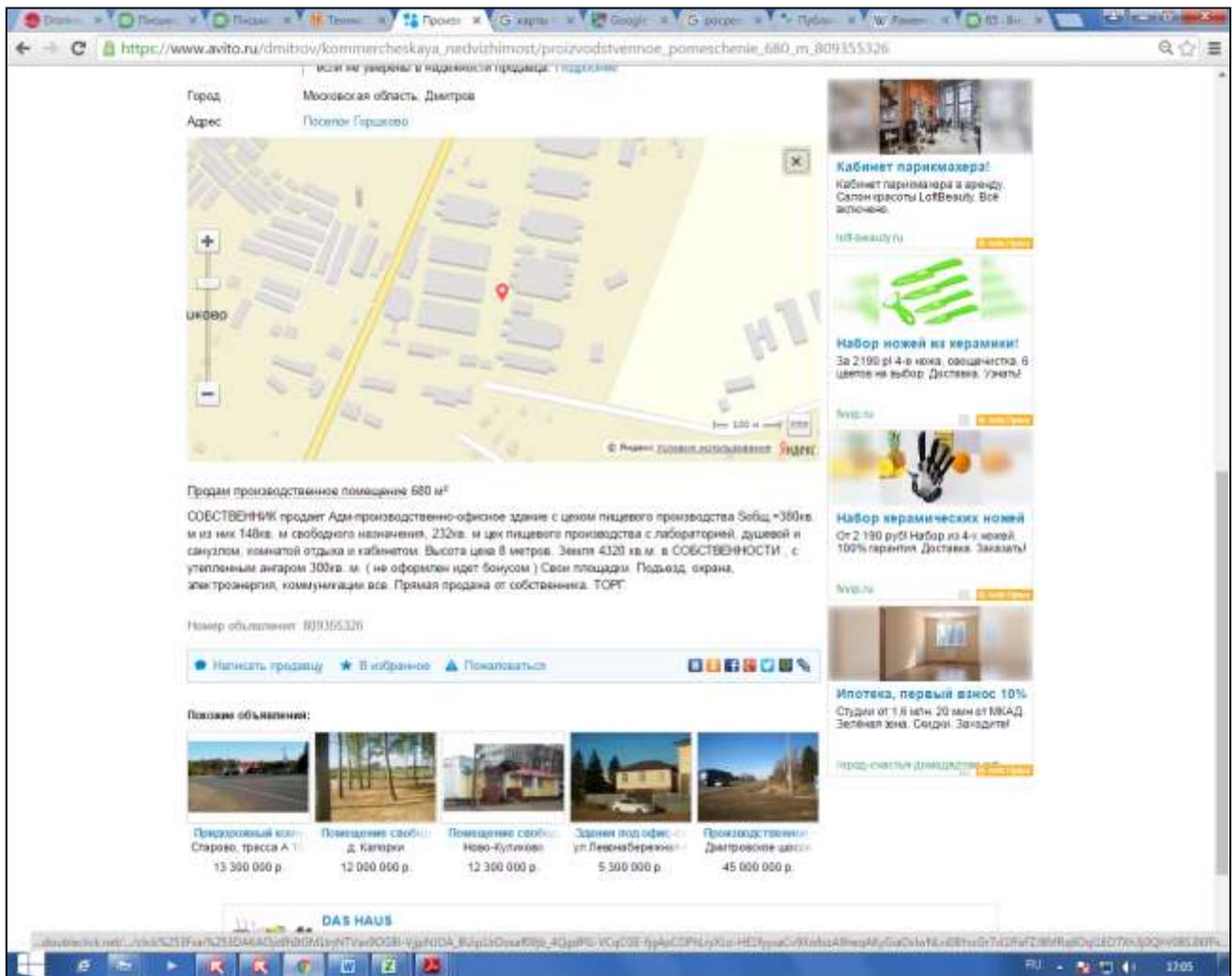
Ценообразующие факторы	Значение поправки	Обоснование корректировки
		<p>$72\% / 100\% \times 100\% = -14\%$, где 72% – доля не капитальных площадей объекта оценки.</p> <p>Корректировка для объекта-аналога №1 составит: $(0,81 - 1) \times (0,72 - 0,44) \times 100\% = -5\%$, где 0,72 – доля не капитальных площадей объекта оценки, 0,44 – доля некапитальных площадей объекта-аналога.</p> <p>Корректировка для объекта-аналога №5 составит: $(0,81 - 1) \times (0,72 - 0,16) \times 100\% = -11\%$, где 0,72 – см выше, 0,16 – доля некапитальных площадей объекта-аналога.</p> <p>Таким образом, для объектов-аналогов №№1, 4, 5 вводится понижающая корректировка на материал стен в размере 5%, 14%, 11%, соответственно. Для объектов-аналогов №№2, 3 - повышающая корректировка в размере 7%.</p>
Состояние транспортной инфраструктуры	Аналог №2: -13%; Аналог №3: +15%	<p>Согласно анализу рынка купли-продажи земельных участков, одним из основополагающих фактором, определяющим стоимость, является уровень транспортной инфраструктуры в районе расположения объекта.</p> <p>Объект оценки и объекты-аналоги №№1, 4, 5 характеризуются среднеразвитым уровнем транспортной, объект-аналог №2 – развитым уровнем, объект-аналог №3 - слаборазвитым.</p> <p>Оценщик определяет корректировку на уровень транспортной инфраструктуры (другие ценообразующие факторы идентичны) с использованием Справочника Оценщика недвижимости - 2016. Том. I, часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г., с. 118.</p> <p>Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району, составляет – центр города /центры административных районов – 0,87, центр города / спальные микрорайоны среднеэтажной застройки 0,77.</p> <p>Таким образом, для объекта-аналога №2 вводится понижающая корректировка на состояние транспортной инфраструктуры в размере 13% $(0,87-1) \times 100\%$.</p> <p>Таким образом, для объекта-аналога №3 вводится повышающая корректировка на состояние транспортной инфраструктуры в размере 15% $(1 / 0,77-1) \times 100\%/2$ (принимается половина корректировки так как объекты различаются незначительно).</p>
Физическое состояние	Аналог №1: -20%; Аналог №3: -20%	<p>Согласно анализу рынка купли-продажи объектов производственно-складского назначения, одним из основополагающих фактором, определяющим стоимость является физическое состояние улучшений.</p> <p>Объект оценки и объекты-аналоги №№2, 4, 5 находятся в удовлетворительном состоянии, объекты-аналоги №№1, 3 в хорошем состоянии.</p> <p>Оценщик определяет корректировку на наличие физическое состояние (другие ценообразующие факторы идентичны) с использованием Справочника Оценщика недвижимости, 2016. Том. I, часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г., с. 166.</p> <p>Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии составляет 1,25.</p> <p>Таким образом, для объектов-аналогов №№1, 3 вводится понижающая корректировка на физическое состояние в размере 20 % $(1/1,25 - 1) \times 100\%$.</p>
Площадь, кв.м	Аналог №1: -10%; Аналог №2: +2%; Аналог №3: -6%; Аналог №4: -6%; Аналог №5: +4%	<p>Площадь комплекса зданий объекта оценки составляет 2 464,10 кв.м, площади объектов-аналогов составляют 680, 3 200, 1 150, 1 200 и 4 000 кв.м и существенно отличаются от площади объекта оценки.</p> <p>Понижающая корректировка на площадь в отношении объектов-аналогов №№1, 3, 4, составила, соответственно, 10%, 6%, 6%. Повышающая корректировка на площадь в отношении объектов-аналогов №№2, 5, составила, соответственно, 2% и 4%.</p> <p>Расчет корректировок произведен ниже.</p>

Площади объектов-аналогов находятся в значительном диапазоне, **корректировка на площадь** рассчитана Оценщиком далее.

Для расчета корректировки Оценщиком была отобрана пара аналогов, расположенных в Московской области, сопоставимых по основным ценообразующим характеристикам, за исключением площади. Информация об объектах-аналогах представлена далее.

Объект-аналог №1

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 'Производственное помещение, 680 м²' (Industrial building, 680 m²) in Dmitrov, Moscow region. The listing is dated September 9, 2015, at 05:14. The price is listed as 12,590,000 rubles. The seller is Roman, who has been on Avito since May 2015. The listing includes a large photo of the interior of the building, which appears to be a workshop or factory floor with various equipment and materials. The page also features several promotional banners and a sidebar with navigation options and a search for apartments by district.



Источник информации:

https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_680_m_809355326

Объект-аналог №2

Подольск. Новостройка
Кварталы «Вектор-Слос» в тер. Южный / Подольск. Дев. стад. 1
www.vkroto.ru/udr.ru

Все объявления в Солнечногорске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Промышл. / Производственные помещения / Назад Следующие

Производственно складской комплекс, 33000 м²

Размещено 9 сентября в 20:46. Редизайнер, зарплата, падать объявления

Просмотров всего 383, сегодня 1

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выдвигать объявления
- Поднять объявления в поиске

Хотите большего?

- Применить наш сервис

Domofond.ru
Найдите свою идеальную квартиру

Поиск квартир по районам

Начать поиск

Цена: **455 000 000 руб.**

Агентство: **IDT Development**
на Avito с 01 июля 2016

Контактное лицо: **Глеб Виторович**
+7 977 278-31-01

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город: Московская область, Солнечногорск
Адрес: Солнечногорский р-н, д. Березовка 1

Только до 30.09 скидка 5% ЖК рядом с метро, Восточная

Цена: **455 000 000 руб.**

Агентство: **IDT Development**
на Avito с 01 июля 2016

Контактное лицо: **Глеб Виторович**
+7 977 278-31-01

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город: Московская область, Солнечногорск
Адрес: Солнечногорский р-н, д. Березовка 1

Только до 30.09 скидка 5% ЖК рядом с метро, Восточная

Продам производственные помещения 33000 м²
На продажу выставлен Производственно складской комплекс, общей площадью 7.9 Га земли и 32 тыс. м² зданий и сооружений.
Объект обеспечен всеми необходимыми для комфортной и бесперебойной работы:
- Подземные пути (1200 м от Ленинградского шоссе (собственность));
- мощность 2 МВт;
- охраняемая территория;
- МТП;
- вод. ветка 540 м (собственность);
- парковка.
Приобретая комплекс Поварово, Вы получаете действующий налаженный бизнес, с полной загрузкой помещений арендаторами, а так же, отличный объект для последующего развития.
Будем рады сотрудничеству!

Проекты домов за 2999р.
Создать армию готовых проектов: Дома, Бесшум, Бани, ТР...

Пассивный доход!
Инвестируем в работающий бизнес, ООО МФО "Инвест-Проект"

Источник информации:

https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_skladskoy_ompleks_33000_m_803359950

Таблица 14-20 ♦ Объекты-аналоги для расчета корректировки на площадь зданий

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./1 кв.м (гр. 4 / гр. 3)
1	2	3	4	5
1	Московская область, г. Дмитров	33 000	455 000 000	13 788
2	Московская область, г. Солнечногорский район, г. Солнечногорск	680	12 590 000	18 515

Коэффициент торможения (b) рассчитан с помощью программы Microsoft Excel следующим образом:

$$\ln(13\,788 / 18\,515) / \ln(33\,000 / 680) = -0,08$$

где: 13 788 руб./кв.м – стоимость аналога №1;
 18 515 руб./кв.м – стоимость аналога №2;
 33 000 кв.м – общая площадь аналога №1;
 680 кв.м – общая площадь аналога №2;

Значение корректировки на масштаб по формуле 14-2 равно:

$$\begin{aligned} K_{мс} &= (2\,464,10 \text{ кв.м} / 680,0 \text{ кв.м})^{-0,08} = \mathbf{0,90}; \\ K_{мс} &= (2\,464,10 \text{ кв.м} / 3\,200,0 \text{ кв.м})^{-0,08} = \mathbf{1,02}; \\ K_{мс} &= (2\,464,10 \text{ кв.м} / 1\,150,0 \text{ кв.м})^{-0,08} = \mathbf{0,94}; \\ K_{мс} &= (2\,464,10 \text{ кв.м} / 1\,200,0 \text{ кв.м})^{-0,08} = \mathbf{0,94}; \\ K_{мс} &= (2\,464,10 \text{ кв.м} / 4\,000,0 \text{ кв.м})^{-0,08} = \mathbf{1,04}; \end{aligned}$$

где:

2 464,10 кв.м – общая площадь оцениваемых зданий;
 680,0; 3 200,0; 1 150,0; 1 200,0; 4 000,0 кв.м – общие площади объектов-аналогов, кв.м (табл. 14-1);
 -0,08 – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (среднее значение значения коэффициента торможения).

Таким образом, для объектов-аналогов вводятся следующие корректировки на площадь:
 объект-аналог №1: понижающая корректировка: **-10%** ((0,90-1) x 100%);
 объект-аналог №2: повышающая корректировка: **+2%** ((1,02-1) x 100%);
 объект-аналог №3: понижающая корректировка: **-6%** ((0,94-1) x 100%);
 объект-аналог №4: понижающая корректировка: **-6%** ((0,94-1) x 100%);
 объект-аналог №5: повышающая корректировка: **+4%** ((1,04-1) x 100%)

Для полученных после внесения корректировок стоимостей-индикаторов объектов-аналогов рассчитана чистая и валовая коррекция и экспертно присвоены весовые коэффициенты по принципу: больший вес имеет цена того объекта-аналога, валовая коррекция которого от цены продажи меньше. Больший вес в итоговой рыночной стоимости имеет тот аналог, который потребовал меньшее количество корректировок.

Определение надежности полученных результатов

При определении рыночной стоимости 1 кв.м объекта оценки сравнительным подходом требуется указать в отчете предельную ошибку интервального оценивания полученного результата (в абсолютных значениях и процентах от результата – от средней) при уровне доверия 95%.

Вычисление погрешности полученных результатов требуется только в том случае, если в расчете сравнительным подходом использовалось не менее 3-х объектов-аналогов. При оценке Оценщиком использовались пять объектов-аналогов.

Доверительный интервал стоимости рассчитан с применением электронных таблиц Excel.

Таблица 14-21 ♦ Расчет доверительного интервала стоимости зданий объекта оценки сравнительным подходом

№ п/п	Наименование аналога, используемого в расчете	Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб.
1	2	3
2	Аналог 1 (табл. 14-18, аналог №1)	11 144
3	Аналог 2 (табл. 14-18, аналог №2)	15 667
4	Аналог 3 (табл. 14-18, аналог №3)	14 161
5	Аналог 4 (табл. 14-18, аналог №4)	14 820
6	Аналог 5 (табл. 14-18, аналог №5)	10 589
7	Показатель	Значение
8	Количество аналогов, шт.	5
9	Стандартное среднеквадратичное отклонение (функция Excel СТАНДОТКЛОН (гр. 3: стр. 2; стр. 3; стр. 4; стр. 5; стр. 6))	2 272
10	Стандартная ошибка (стр. 9 / стр. 8)	1 016
11	Критические точки распределения (функция Excel СТЬЮДРАСПОБР (1-0,95; стр. 8 - 1))	2,78
12	Предельная ошибка интервального оценивания (стр. 10 x стр. 11)	2 824
13	Рассчитанная стоимость, руб. (табл. 14-18)	13 555
14	Предельная ошибка интервального оценивания, % (стр. 12 / стр. 13) x 100%	20,83%
15	Доверительный интервал, руб. (стр. 13 – стр. 12; стр. 13+ стр. 12)	10 731 16 379

Таким образом, предельная погрешность по набору скорректированных цен объектов составляет 20,83%. Точность расчетов, проведенных в отношении объекта оценки, достаточно высока. Доверительный интервал рыночной стоимости 1 кв.м здания составляет от 10 731 до 16 379 руб.

Таким образом, стоимость комплекса зданий общей площадью 2 464,10 кв.м, определенная сравнительным подходом, с учетом стоимости прав на земельный участок, составляет 33 400 876 руб. Без учета стоимости прав на земельный участок стоимость комплекса зданий составит 27 044 656 руб. (33 400 876 руб. – 6 356 220 руб., см. с. 101).

Расчет итоговой стоимости зданий комплекса общей площадью 2 464,10 кв.м в рамках сравнительного подхода, без учета стоимости прав на земельный участок под ними, представлен в таблице ниже.

Стоимость каждого здания имущественного комплекса определена пропорционально стоимости каждого из данных зданий, определенных затратным подходом.

Таблица 14-22 ♦ Расчет рыночной стоимости зданий объекта оценки сравнительным подходом

Наименование объекта	Расчетная стоимость, полученная затратным подходом, руб. (табл. 14-15, гр. 8)	Стоимость полученная сравнительным подходом, руб. (27 044 656 x гр. 2 / гр. Итого)
1	3	4
Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А	18 308 540	14 418 405
Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б	15 140 135	11 923 212
Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В	892 722	703 040
Итого:	34 341 397	27 044 656

Проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в обзоре рынка

Диапазон цен предложений производственно-складских объектов, расположенных в Московской области, составляет от 11 616 руб./кв.м до 47 938 руб./кв.м общей площади зданий, включая НДС. Рассчитанная стоимость 1 кв.м имущественного комплекса зданий торгово-складской базы, с учетом скидки на торг, с учетом стоимости прав на земельный участок, определенная сравнительным подходом, составила 13 555 руб., включая НДС. Таким образом, рассчитанная стоимость удовлетворяет рыночным данным, находится в представленном диапазоне.

14.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО №1, ПП.15-17; ФСО №7, П.23)

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые будет генерировать данный объект.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

Метод прямой капитализации – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года стоимости путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимости путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентов их преобразования в текущую стоимость. Необходимо отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, используемых наиболее эффективным образом и не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. При оценке же методом прямой капитализации по норме отдачи на капитал отдельно учитывается тенденция изменения чистого дохода во времени и анализируются отдельно все составляющие коэффициента капитализации.

Метод отдачи на капитал, в свою очередь, с формальной (математической) точки зрения может иметь две разновидности:

- метод анализа дисконтированных денежных потоков;
- метод капитализации по расчетным моделям

Метод анализа дисконтированных денежных потоков – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на анализе тенденций их изменения в будущем.

Выбор того или иного метода зависит от вида чистого операционного дохода и условий его получения. Метод капитализации дохода используется для таких объектов оценки, для которых вариант их наиболее эффективного использования не предполагает внесения изменений в объект. Метод дисконтированных денежных потоков используется в тех случаях, когда вариант наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает внесение

изменений в объект. А также для объектов незавершенного строительства и объектов, требующих дополнительных вложений для дальнейшей эксплуатации.

Объект оценки представляет собой комплекс объектов недвижимости мини-пивзавод, на дату оценки не действующий. Общее физическое состояние объекта оценки – удовлетворительное.

Анализ рынка аналогичной недвижимости показал недостаточное количество предложений аренды по объектам схожим по конструктивным, эксплуатационным характеристикам, площади, а также по физическому состоянию с объектом оценки в районе расположения объекта оценки.

Немаловажным является тот факт, что отсутствуют как таковые предложения аренды крупных промышленных объектов аналогичных оцениваемому, поскольку подобные комплексы используются в целях получения прибыли, в аренду не сдаются. Расчет в рамках доходного подхода отдельно по каждому объекту приведет к некорректно завышенному результату.

Наиболее распространенным и общепринятым является метод кумулятивного построения, который при этом обладает высокой долей субъективизма. Метод рыночной экстракции основан на анализе среднерыночного значения стоимости квадратного метра, а также ставки аренды объектов аналогичных объекту оценки. Данный метод расчета по своей методике поиска рыночной информации схож с методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, что вызвано развитостью рынка коммерческой недвижимости. Использование схожей рыночной информации в рамках двух подходов приведет к ассимиляции методики и основ расчета доходным подходом методикой сравнительного.

Таким образом, расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода не производился.

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №3, П. 8К; ФСО №1, П. 23Г; ФСО №7, Ч. VIII)

Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки были рассмотрены три подхода, являющиеся стандартными:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный

1) Затратный подход полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует ликвидного рынка, либо для объектов с незначительным износом. Объект оценки – не уникален, однако, обладает умеренным физическим износом.

2) Оценка сравнительным подходом в большей степени отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В рамках данного отчета сравнительный подход рассматривается, так как было найдено достаточное количество сопоставимых объектов, максимально близких по своим характеристикам к объекту оценки и позволяющих получить адекватную и мотивированную стоимость при расчете сравнительным подходом.

3) Результаты, полученные в рамках доходного подхода, имеют большую погрешность, использование данного подхода в данном случае не дает надежных результатов.

Для расчета согласования результатов применяется **метод анализа иерархий (МАИ)** с помощью матрицы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям.

Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство;
- 7 – значительное превосходство;
- 9 – очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 – промежуточные значения

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого из подходов к оценке рассматриваемого имущественного комплекса определяются по следующим критериям:

- 1) Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца (в расчете параметр А);
- 2) Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ (в расчете параметр Б);
- 3) Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (в расчете параметр В);
- 4) Способность используемых методов учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность (в расчете параметр Г)

Приоритеты синтезируются, начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

При определении значимости критериев для оценки объекта недвижимости, Оценщик предположил, что наибольшую значимость при определении удельного веса подходов оценки имеют критерии А (37,50 %, возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца) и Г (37,50 %). Способность используемых методов учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие, как местоположение, размер, потенциальная доходность), так как в случае продажи объекта, именно эти параметры будут оказывать решающую роль на определение цены объекта.

Критерий В, наоборот, имеет минимальное значение для определения рыночной стоимости объекта, так как параметры используемых методов в наименьшей степени учитывают конъюнктурные колебания (12,50 %).

Критерий Б имеет среднее значение по сравнению с другими критериями. При определении рыночной стоимости объекта, объективная оценка возможна только при наличии достоверной и адекватной информации, на основе которой проводится анализ (12,50 %).

Таблица 15-1 ♦ Матрица сравнения и расчет значения приоритетов

	А	Б	В	Г	Вес критерия		
А	1	3	3	1	$(1 \times 3 \times 3 \times 1)$	$^{1/4} =$ 1,7321	$1,732 / 4,619 =$ 37,50%
Б	1/3	1	1	1/3	$(1/3 \times 1 \times 1/1 \times 1/3)$	$^{1/4} =$ 0,5774	$0,577 / 4,619 =$ 12,50%
В	1/3	1	1	1/3	$(1/3 \times 1 \times 1 \times 1/3)$	$^{1/4} =$ 0,5774	$0,577 / 4,619 =$ 12,50%
Г	1	3	3	1	$(1/1 \times 3 \times 3/1 \times 1)$	$^{1/4} =$ 1,7321	$1,732 / 4,619 =$ 37,50%
СУММА					4,619		100,00%

Таблица 15-2 ♦ Определение факторов влияния на подходы оценки

№ п/п	Подход оценки	Факторы влияния
1	Затратный	Год ввода в эксплуатацию; экономическая ситуация в регионе на начало эксплуатации; способность реально отразить первоначальную стоимость в текущих ценах; конструктивные характеристики; накопленный износ.
2	Сравнительный	Ситуация на рынке недвижимости, обширность проведенных исследований, источники информации, качество подобранных аналогов.

Далее приведен расчет удельного веса затратного и сравнительного подходов, на основе которых формируется рыночная стоимость объектов при использовании данных подходов. В следующей таблице представлено обоснование интенсивности проявления критериев, определенных Оценщиком.

Таблица 15-3 ♦ Обоснование интенсивности проявления критериев при использовании затратного и сравнительного подходов

Критерии	Приоритетный подход	Интенсивность проявления элемента	Обоснование интенсивности проявления критериев
А	Сравнительный	Умеренное превосходство над затратным	Сравнительный подход в большей степени отражает действительные намерения потенциального покупателя и продавца, так как отражает реально сложившуюся рыночную ситуацию. Затратный подход в меньшей степени учитывает пожелания покупателя и продавца.
Б	Сравнительный	Умеренное превосходство над затратным	Расчеты, проводимые в затратном подходе, основывались на использовании данных справочника Оценщика «Ко-Инвест», информационно-аналитических бюллетеней «Индексы цен в строительстве», расчетов по сведениям и данным документов, предоставленных Заказчиком, а также определенным Оценщиком визуально (износ). Расчеты, проводимые в сравнительном подходе, основаны на данных, полученных в средствах массовой информации и по результатам телефонных опросов (т. е. являются усредненными).
В	Сравнительный	Существенное превосходство над затратным	Конъюнктурные колебания в данном случае учитываются только в сравнительном подходе при анализе условий рынка коммерческой недвижимости.

Критерии	Приоритетный подход	Интенсивность проявления элемента	Обоснование интенсивности проявления критериев
Г	Сравнительный	Существенное превосходство над затратным	Специфические особенности объекта оценки, влияющие на его стоимость, такие как его местоположение, размер, функциональная пригодность в наибольшей степени отражаются в сравнительном подходе через цену продажи. Рыночная реакция на физическое состояние, функциональная пригодность и зависимость от внешних факторов относительно слабо проявляется в затратном подходе.

Таблица 15-4 ♦ Расчет по критерию А

	С	З	Вес метода по критерию Б	
С	1	3	$(1 \times 3)^{1/2} =$	1,7321
З	1/3	1	$(1/3 \times 1)^{1/2} =$	0,5774
Сумма			2,3095	100,0%

Таблица 15-5 ♦ Расчет по критерию Б

	С	З	Вес метода по критерию Б	
С	1	3	$(1 \times 3)^{1/2} =$	1,7321
З	1/3	1	$(1/3 \times 1)^{1/2} =$	0,5774
Сумма			2,3095	100,0%

Таблица 15-6 ♦ Расчет по критерию В

	С	З	Вес метода по критерию А	
С	1	5	$(1 \times 5)^{1/2} =$	2,2361
З	1/5	1	$(1/5 \times 1)^{1/2} =$	0,4472
Сумма			2,6833	100,0%

Таблица 15-7 ♦ Расчет по критерию Г

	С	З	Вес метода по критерию А	
С	1	5	$(1 \times 5)^{1/2} =$	2,2361
З	1/5	1	$(1/5 \times 1)^{1/2} =$	0,4472
Сумма			2,6833	100,0%

Таблица 15-8 ♦ Расчет итогового значения весов

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для всех подходов	
	0,375000	0,125000	0,125000	0,375000		
С	0,750000	0,750000	0,833333	0,833333	$0,3750 \times 0,7500 + 0,1250 \times 0,7500 + 0,1250 \times 0,8333 + 0,3750 \times 0,8333 =$	79,20%
З	0,250000	0,250000	0,166667	0,166667	$0,3750 \times 0,2500 + 0,1250 \times 0,2500 + 0,1250 \times 0,1667 + 0,3750 \times 0,1667 =$	20,80%
СУММА						100%

Итоговые результаты оценки приведены в таблице далее.

Таблица 15-9 ♦ Расчет итогового значения рыночной стоимости, руб.

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход		Сравнительный подход		Взвешенное значение, руб. (гр. 3 x гр. 4 + гр. 5 x гр. 6)	Рыночная стоимость, руб., округленно
		Расчетная стоимость, руб. (табл. 14-15, гр. 7)	Значимость (вес), %	Расчетная стоимость, руб. (с. 101; табл. 14-22, гр. 4)	Значимость (вес), %		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А	18 308 540	20,80%	14 418 405	79,20%	15 227 553	15 200 000
2	Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б	15 140 135	20,80%	11 923 212	79,20%	12 592 332	12 600 000
3	Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В	892 722	20,80%	703 040	79,20%	742 494	700 000
4	Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв.№3143	635 704	100,00%	-	-	635 704	600 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение мини-пивзавода, общая площадь 3 770 кв.м, кадастровым номером 50:23:0090164:3	-	-	6 356 220	100,00%	6 356 220	6 400 000
6	Итого:	34 977 101		33 400 877		35 554 303	35 500 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки, округленно, составляет 35 500 000 руб.

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

16.1. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

- 1) Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями);
- 2) Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- 3) Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- 4) Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету по оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №299;
- 5) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- 6) Правила оценочной деятельности СРО «ДСО» от 20.12.2010 г.;
- 7) Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 1.01 «Цели, сфера применения и организация стандартов»;
- 8) Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке» от 20.12.2010 г.;
- 9) Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества» от 20.12.2010 г.;
- 10) Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки);
- 11) Налоговый кодекс Российской Федерации часть II (с изменениями на дату оценки);
- 12) Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки);
- 13) Учебник «Оценка стоимости недвижимости». Институт профессиональной оценки. Национальный фонд подготовки кадров. М.: «Интерреклама», 2003 г. (с. 312, 314);
- 14) Учебник «Введение в теорию оценки недвижимости». Центр Менеджмента, Оценки и Консалтинга МОК центр. В. С. Болдырев, А. С. Галушка, А. Е. Федоров. Москва, 1998 г.;
- 15) Учебник «Оценка стоимости недвижимости». «Институт профессиональной оценки», «Национальный фонд подготовки кадров». Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. М.: «Интерреклама», 2003 г.;
- 16) Справочник Оценщика недвижимости. Том.1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л. А., Стерлин А. М., Кашникова З. А., Яковлев Д. А., Пономарев А. М., Шегурова Д. А.: Нижний Новгород, 2014 г.;
- 17) Справочник Оценщика недвижимости - 2016. Том III. Земельные участки, издание четвертое, под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г.;
- 18) Справочник Оценщика недвижимости - 2016. Том I, часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое, под редакцией Лейфера Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г.;
- 19) Методы оценки недвижимости. Е. И. Тарасевич, Санкт-Петербург, 1995 г.

16.2. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ

- <http://www.avito.ru>;
- <http://farpost.ru>;
- <http://www.domofond.ru>.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1
к Договору на оказание услуг по оценке
№01.867 от 28.07.2016 г.

Задание на оценку

<p>Объект оценки (ФСО №1, п. 21а):</p>	<p>Объекты недвижимого имущества в количестве 5 единиц:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А; 2) Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б; 3) Здание – тепловыделительный пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В; 4) Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв.№3143; 5) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение мини-пивзавода, общая площадь 3 770 кв.м, кадастровым номером 50:23:0090164:3
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (ФСО №7, п. 8):</p>	<p>Объекты недвижимого имущества в количестве 5 единиц, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а.</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (ФСО №7, п. 8):</p>	<p>Характеристики объекта оценки приведены в следующих документах:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А, серия 50-АВ, №027454 от 04.08.2011 г.; 2) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б, серия 50-АВ, №027453 от 04.08.2011 г.; 3) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Здание – тепловыделительный пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В, серия 50-АВ, №027452 от 04.08.2011 г.; 4) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв. №3143, серия 50-АВ, №027451 от 04.08.2011 г.; 5) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение мини-пивзавода, общая площадь 3 770 кв.м, кадастровый номер 50:23:0090164:3, серия 50-АД, №408422 от 08.10.2012 г.;

	6) Копия Технического паспорта на здание – Административно-хозяйственный корпус, по состоянию на 29.01.2014 г.; 7) Копия Технического паспорта на здание – Пивоваренный корпус, по состоянию на 29.01.2014 г.; 8) Копия Технического паспорта на здание – Теплопункт, по состоянию на 29.01.2014 г.; 9) Копия Технического паспорта на сооружение – Ограждение, по состоянию на 29.01.2014 г.; 10) Копия Договора №025/020-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 13.03.2013 г.; 11) Копия Договора №086/044-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2013 г.
Имущественные права на объект оценки (ФСО №1, п. 176):	Право собственности – ООО «Пивной дом «Пятый океан».
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (ФСО №1, п. 216, ФСО №7, п. 8)	Оцениваемое право – право собственности. Ограничения (обременения) оцениваемых прав – залог.
Цель оценки (ФСО №1, п. 21в):	Определение стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (ФСО №1, п. 21г):	Реализация имущества в процедуре банкротства.
Вид стоимости (ФСО №1, п. 21д):	Рыночная.
Дата оценки (ФСО №1, п. 21е):	28.02.2017 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка (ФСО №1, п. 21ж):	1) <i>Содержание Отчета</i> должно соответствовать требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации и Договора об оказании услуг по оценке. 2) <i>Отчет</i> не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение, а представленная в нем информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена. 3) Предполагается, что <i>информация</i> , полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной 4) Анализ законности получения Собственником объекта оценки и аффилированными с ним лицами имущества и имущественных прав предметом исследования Оценщика не является. Оценщики не берут на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на Дату оценки в отношении имущества и имущественных прав Собственника, а также за анализ

	<p>юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5) Оценщики не проводят экспертизу <i>качественных характеристик объекта оценки.</i></p> <p>6) Оценщики не занимаются измерениями <i>физических параметров</i> оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, должны рассматриваться как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера. В исключительных случаях Оценщики принимают на себя ответственность за измерение физических параметров, но лишь тогда, когда ни Заказчик, ни Собственник объекта оценки не может предоставить документально подтвержденные данные об этих параметрах. Тогда Оценщик должен подробно раскрыть произведенные расчеты и ввести необходимые в связи с этим допущения.</p> <p>7) При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом) внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за неучет подобных факторов, либо в случае их обнаружения.</p> <p>8) <i>Оцениваемые права</i> должны рассматриваться <i>свободными от каких-либо претензий или ограничений</i>, кроме оговоренных в Отчете.</p> <p>9) Стоимость Объекта оценки должна определяться с учетом особенностей его правового титула, наличия возможных ограничений и действующих/текущих обременений, наличие которых (в т. ч. невозможность их устранения Собственником имущества в одностороннем порядке) окажет влияние на вероятную стоимость его отчуждения. Все допущения, связанные с особенностями правового титула объекта оценки, оказывающие влияние на его стоимость, указываются в отчете.</p> <p>10) <i>Итоговое значение рыночной стоимости</i> объекта оценки, выраженное в рублях, должно быть указано с <i>учетом округления</i>, не оказывающего существенного влияния на итоговое значение, но приближающего его к рыночным условиям.</p>
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки (ФСО №1, п. 21з)	Отсутствует
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО №7, п. 30):	Не приводит.

«Заказчик» _____

М П

«Исполнитель» _____

М П



ЗАПРОС И СПРАВКА О ПОЛУЧЕНИИ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Конкурному управляющему
ООО «Пивной дом «Пятый океан»
Аглинишкене С. А.

ЗАПРОС

28 июля 2016 г.
(дата запроса)

Уважаемая Светлана Анатольевна, просим Вас предоставить ООО «Центр развития инвестиций», в лице Макеевой Марины Юрьевны (Оценщик) копии документов, необходимых для выполнения работ по оценке объекта, согласно представленному ниже перечню.

Перечень документов, необходимых для выполнения работ по оценке объекта оценки:

1. Документы, подтверждающие право на объект: свидетельство на право собственности либо договор аренды, либо другой правоустанавливающий документ;
2. Документы БТИ на объект, в том числе:
 - технический паспорт БТИ;
 - выписка из технического паспорта;
 - поэтажный план;
 - экспликация;
 - справка о физическом состоянии (при наличии)
3. Документы, подтверждающие наличие/отсутствие обременений у объекта оценки, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и др. (если есть);
4. Инвентаризационная опись основных средств в части объектов недвижимости. Ведомость учета (карточки учета). Справка бухгалтерии о движении (приобретении, выбытии) основных средств;
5. Документы, подтверждающие права на земельный участок: свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.;
6. Данные об имуществе (если такое имеется), не являющемся недвижимым, но подлежащем оценке в составе последнего;
7. Ситуационный план земельного участка;
8. Кадастровый план участка с указанием его границ (при наличии);
9. Справка по коммунальным платежам и операционным расходам по содержанию оцениваемого объекта, или здания в котором он находится (в свободной форме).

Генеральный директор



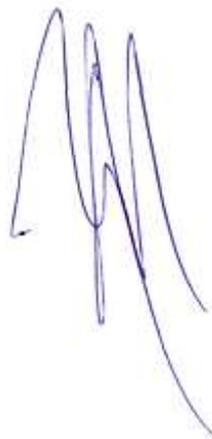
Макеева М. Ю.

**СПРАВКА
о получении документов**28 июля 2016 г.
(дата заполнения)

В результате осуществленного 28 июля 2016 г. запроса ООО «Центр развития инвестиций», в лице Макеевой Марины Юрьевны (Оценщик), принял от Заказчика следующие документы:

- 1) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3232:070-3143, лит. А, серия 50-АВ, №027454 от 04.08.2011 г.;
- 2) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б, серия 50-АВ, №027453 от 04.08.2011 г.;
- 3) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В, серия 50-АВ, №027452 от 04.08.2011 г.;
- 4) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв. №3143, серия 50-АВ, №027451 от 04.08.2011 г.;
- 5) Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение мини-пивзавода, общая площадь 3 770 кв.м, кадастровый номер 50:23:0090164:3, серия 50-АД, №408422 от 08.10.2012 г.;
- 6) Копия Технического паспорта на здание – Административно-хозяйственный корпус, по состоянию на 29.01.2014 г.;
- 7) Копия Технического паспорта на здание – Пивоваренный корпус, по состоянию на 29.01.2014 г.;
- 8) Копия Технического паспорта на здание – Тепловый пункт, по состоянию на 29.01.2014 г.;
- 9) Копия Технического паспорта на сооружение – Ограждение, по состоянию на 29.01.2014 г.;
- 10) Копия Договора №025/020-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 13.03.2013 г.
- 11) Копия Договора №086/044-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2013 г.

Генеральный директор



Макеева М. Ю.

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

«28» февраля 2017 г.

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**Лица, ответственные за осмотр (состав комиссии):**

	ФИО	Телефон
Представитель Оценщика	Лаврентьев О. В.	8 (423) 222-01-27
Представитель Заказчика		
Представитель Балансодержателя		

Общие сведения об объекте оценки:

Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А

Наименование	Значение	
Название объекта оценки	Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А	
Инвентарный номер	3231:070-3143	
Идентификация объекта	визуально по наличию инв. №	_____
	по адресу	_____√_____
	по информации представителя Заказчика	_____√_____
	иное	_____
Адрес	Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а	
Подъездные пути	Асфальтированная дорога в хорошем состоянии	
Текущее использование	Офис	_____
	Торговое	_____
	Склад	_____
	Производство	_____
	Иное: <u>не эксплуатируется</u>	_____√_____
Подвал:	Не используемый	_____
	Используемый	_____
Техническое состояние	Пригодно к эксплуатации, проведение капитального ремонта не требуется	_____√_____
	Пригодно к эксплуатации, требуется проведение капитального ремонта	_____
	Непригодно к эксплуатации, требуется проведение капитального ремонта	_____
	Непригодно к эксплуатации, восстановлению не подлежит	_____

Дефектная ведомость

Элемент	Конструктивные особенности	Современное состояние
Фундамент	Бетонный	Мелкие повреждения цокольной части, следы увлажнения
Стены	Кирпичные	Повреждений не обнаружено, следы увлажнения
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон	Повреждений не обнаружено
Перекрытия	Железобетонные	Повреждений не обнаружено следы увлажнения
Крыша	Совмещенная; рубероид; металлическая	Одиночные мелкие повреждения
Окна	2-е створные; пластиковые	Мелкие повреждения отливов
Двери	Филенчатые; простые	Повреждений не обнаружено
Полы	Цементные, дощатые, линолеум	Отставание материала в стыках и вздутие местами, мелкие повреждения плинтусов
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, побелка	Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден. Мелкие трещины и сколы в плитках
Фактический возраст здания	11 лет	
Системы инженерного обеспечения		
Водопровод	Присутствует	Массовые течи в местах присоединения приборов, массовые повреждения

Элемент	Конструктивные особенности	Современное состояние
Канализация	Присутствует	
Отопление	Присутствует	Неисправность системы: выход из строя запорной арматуры, смесителей
Электроосвещение	Присутствует	Состояние удовлетворительное
Телефонизация	Присутствует	Состояние удовлетворительное

Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б

Наименование	Значение	
Название объекта оценки	Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б	
Инвентарный номер	231:070-3143	
Идентификация объекта	визуально по наличию инв. №	_____
	по адресу	_____√_____
	по информации представителя Заказчика	_____√_____
	иное	_____
Адрес	Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а	
Подъездные пути	Асфальтированная дорога в хорошем состоянии	
Текущее использование	Офис	_____
	Торговое	_____
	Склад	_____
	Производство	_____
	Иное: <u>не эксплуатируется</u>	_____√_____
Подвал:	Не используемый	_____
	Используемый	_____
Техническое состояние	Пригодно к эксплуатации, проведение капитального ремонта не требуется	_____√_____
	Пригодно к эксплуатации, требуется проведение капитального ремонта	_____
	Непригодно к эксплуатации, требуется проведение капитального ремонта	_____
	Непригодно к эксплуатации, восстановлению не подлежит	_____

Дефектная ведомость

Элемент	Конструктивные особенности	Современное состояние
Фундамент	Бетонный	Мелкие повреждения цокольной части
Стены	Металлические	Незначительные повреждения
Перекрытия	Металлические	Незначительные повреждения
Крыша	Металлические	Незначительные повреждения
Окна	Пластиковые	Мелкие повреждения
Двери	Металлические	Коробки местами повреждены, наличники местами утрачены
Полы	Бетонные	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, потеки
Фактический возраст здания	11 лет	
Системы инженерного обеспечения		
Водопровод	Присутствует	Массовые течи в местах присоединения приборов, массовые повреждения
Канализация	Присутствует	
Отопление	Присутствует	Неисправность системы: выход из строя запорной арматуры, смесителей
Электроосвещение	Присутствует	Состояние удовлетворительное
Телефонизация	Присутствует	Состояние удовлетворительное

Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В

Наименование	Значение
Название объекта оценки	Здание – тепловый пункт, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В
Инвентарный номер	3143

Наименование	Значение	
Идентификация объекта	визуально по наличию инв. №	_____
	по адресу	___√___
	по информации представителя Заказчика	___√___
	иное	_____
Адрес	Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а	
Подъездные пути	Асфальтированная дорога в хорошем состоянии	
Текущее использование	Офис	_____
	Торговое	_____
	Склад	_____
	Производство	_____
	Иное: <u>не эксплуатируется</u>	___√___
Подвал:	Не используемый	_____
	Используемый	_____
Техническое состояние	Пригодно к эксплуатации, проведение капитального ремонта не требуется	___√___
	Пригодно к эксплуатации, требуется проведение капитального ремонта	_____
	Непригодно к эксплуатации, требуется проведение капитального ремонта	_____
	Непригодно к эксплуатации, восстановлению не подлежит	_____

Дефектная ведомость

Элемент	Конструктивные особенности	Современное состояние
Фундамент	Бетонный	Состояние удовлетворительное
Стены	Кирпичные	Ослабление и частичное разрушение кладки, увлажнение поверхности стен, отпадение штукатурки
Перегородки	-	-
Перекрытия	Железобетонные	Состояние удовлетворительное
Крыша	Совмещенная; рубероид; металлическая	Состояние удовлетворительное
Окна	Присутствует	Состояние удовлетворительное
Двери	Филленчатые; простые	Коррозия деталей дверных полотен и коробки
Полы	Цементные	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины
Внутренняя отделка	Окраска, побелка	Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился
Фактический возраст здания	11 лет	
Системы инженерного обеспечения		
Водопровод	Присутствует	Массовые течи в местах присоединения приборов, массовые повреждения
Канализация	Присутствует	
Отопление	Присутствует	
Электроосвещение	Присутствует	Состояние удовлетворительное
Телефонизация	Отсутствует	-

Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв.№3143

Наименование	Значение	
Название объекта оценки	Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв.№3143	
Инвентарный номер	3143	
Идентификация объекта	визуально по наличию инв. №	_____
	по адресу	___√___
	по информации представителя Заказчика	___√___
	иное	_____
Адрес	Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41 а	
Подъездные пути	Асфальтированная дорога в хорошем состоянии	
Текущее использование	Офис	_____
	Торговое	_____
	Склад	_____
	Производство	_____
	Иное: <u>ограждение</u>	___√___

Наименование	Значение
Подвал:	Не используемый _____
	Используемый _____
Техническое состояние	Пригодно к эксплуатации, проведение капитального ремонта не требуется <input checked="" type="checkbox"/>
	Пригодно к эксплуатации, требуется проведение капитального ремонта _____
	Непригодно к эксплуатации, требуется проведение капитального ремонта _____
	Непригодно к эксплуатации, восстановлению не подлежит _____

Эксперт-оценщик

Должность

Лаврентьев О. В.

Ф.И.О

Должность

Ф.И.О



Подпись

Подпись

«28» февраля 2017 г.

Дата

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623 кв.м, инв. №3231:070-3143, лит. А, серия 50-АВ, №027454 от 04.08.2011 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 Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия НА № 0019590 , дата выдачи 17.06.2005

Дата выдачи: "04" августа 2011 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 16.06.2004г., утвержденный постановлением Главы Раменского района Московской области № 556 от 22.02.2005

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Пивной дом "Пятый океан", ИНН: 5040054019, ОГРН: 1035007909067, дата гос.регистрации: 26.02.2003, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией №1 по Московской области, КПП: 504001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Раменский район, пос.Ильинский, ул.2-я Лесная, д.41 а

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 623 кв. м, инв.№ 3231:070-3143, лит. А, адрес объекта: Московская область, Раменский район, пос.Ильинский, ул.2-я Лесная, д.41 а

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-23/005/2005-330

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июня 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-23/005/2005-330

Регистратор Озеров А.


50-АВН 027454

Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 782,9 кв.м, инв. №231:070-3143, лит. Б, серия 50-АВ, №027453 от 04.08.2011 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 Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия НА № 0019592 . дата выдачи 17.06.2005

Дата выдачи: "04" августа 2011 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 16.06.2004г., утвержденный постановлением Главы Раменского района Московской области № 556 от 22.02.2005

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Пивной дом "Пятый океан", ИНН: 5040054019, ОГРН: 1035007909067, дата гос.регистрации: 26.02.2003, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией №1 по Московской области. КПП: 504001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Раменский район, пос.Ильинский, ул.2-я Лесная, д.41 а

Вид права: Собственность

Объект права: Сооружение - ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв.№ 3143, адрес объекта: Московская область, Раменский район, пос.Ильинский, ул.2-я Лесная, д.41 а

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-23/005/2005-332

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июня 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-23/005/2005-332

Регистратор

Озеров А. В.



50-АВН 027451

Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Здание – тепловыпуск, общая площадь 58,20 кв.м, инв. №3143, лит. В, серия 50-АВ, №027452 от 04.08.2011 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 Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия НА № 0019591 , дата выдачи 17.06.2005

Дата выдачи: "04" августа 2011 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 16.06.2004г., утвержденный постановлением Главы Раменского района Московской области № 556 от 22.02.2005

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Пивной дом "Пятый океан", ИНН: 5040054019, ОГРН: 1035007909067, дата гос.регистрации: 26.02.2003, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией №1 по Московской области, КПП: 504001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Раменский район, пос.Ильинский, ул.2-я Лесная, д.41 а

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - тепловыпуск, общая площадь 58,20кв.м, инв.№ 3143, лит. В, адрес объекта: Московская область, Раменский район, пос.Ильинский, ул.2-я Лесная, д.41 а

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-23/005/2005-331

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июня 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-23/005/2005-331


 Озеров А. В. (инст.)

Регистратор

50-АВН 027452

Копия Свидетельства о государственной регистрации права на объект права – Сооружение – ограждение общей протяженностью 222,89 п/м, инв. №3143, серия 50-AB, №027451 от 04.08.2011 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 Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия НА № 0019589 , дата выдачи 17.06.2005

Дата выдачи: "04" августа 2011 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 16.06.2004г., утвержденный постановлением Главы Раменского района Московской области № 556 от 22.02.2005

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Пивной дом "Пятый океан", ИНН: 5040054019, ОГРН: 1035007909067, дата гос.регистрации: 26.02.2003, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией №1 по Московской области, КПП: 504001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Раменский район, пос.Ильинский, ул.2-я Лесная, д.41 а

Вид права: Собственность.

Объект права: Здание - ливоваренный корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 1782,9 кв. м, инв.№ 231:070-3143, лит. Б, адрес объекта: Московская область, Раменский район, пос.Ильинский, ул.2-я Лесная, д.41 а

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-23/005/2005-329

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июня 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-23/005/2005-329

Регистратор

Озеров А.И. (подпись)

50-ABN 027453

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	6
6	План зданий и сооружений М 1:500	6
7	План 1-го этажа здания административно-хозяйственного корпуса М 1:200	7
8	План 2-го этажа здания административно-хозяйственного корпуса М 1:200	8
9	Экспликация к планам зданий и сооружений	9
10	Экспликация к плану этажей	10
11	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	11

стр. 2

3. Общие сведенияНаименование административно-хозяйственный корпусНазначение гражданское**3.1 Краткое описание****3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)*Сведений не имеется***3.4. Стоимость**

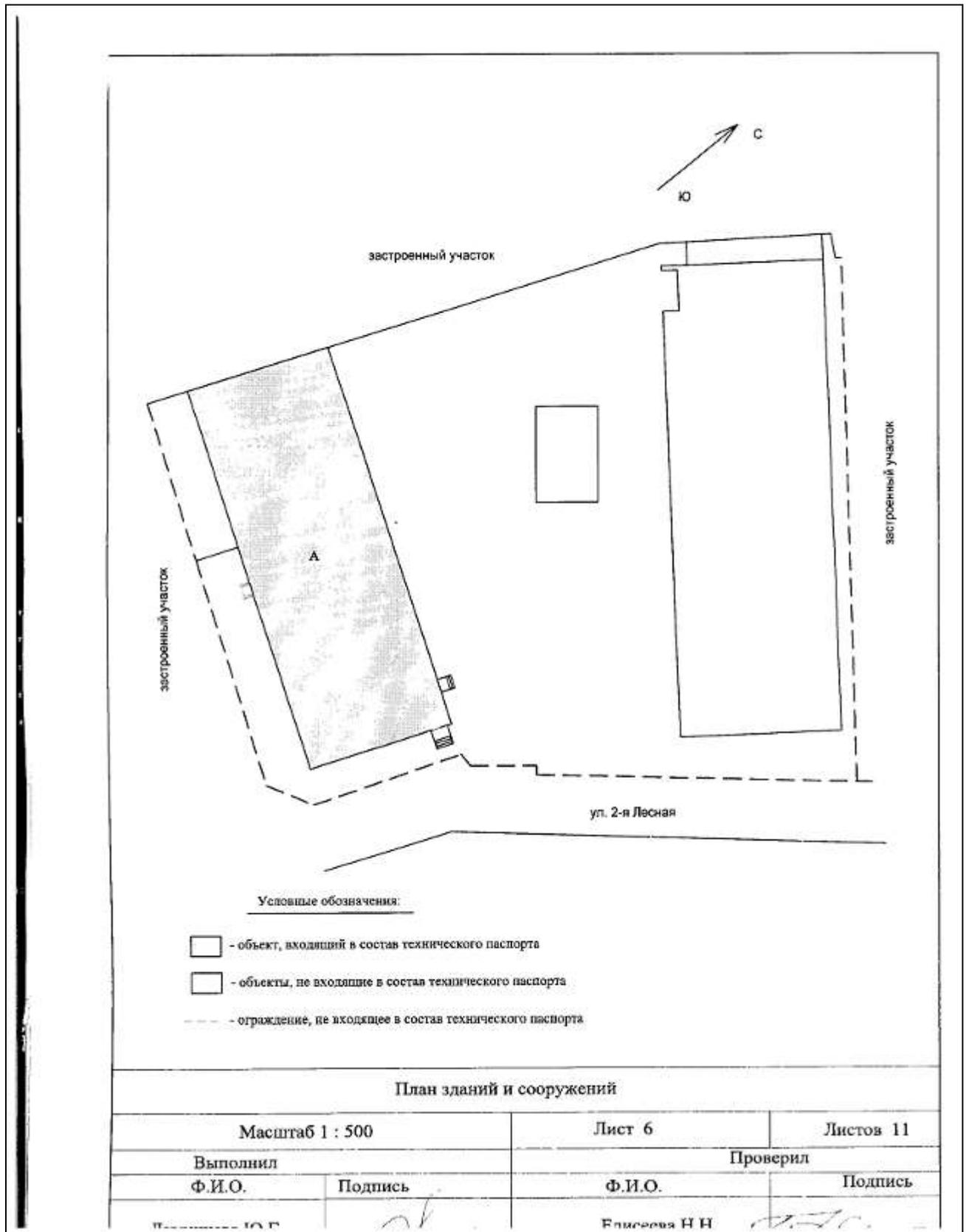
Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

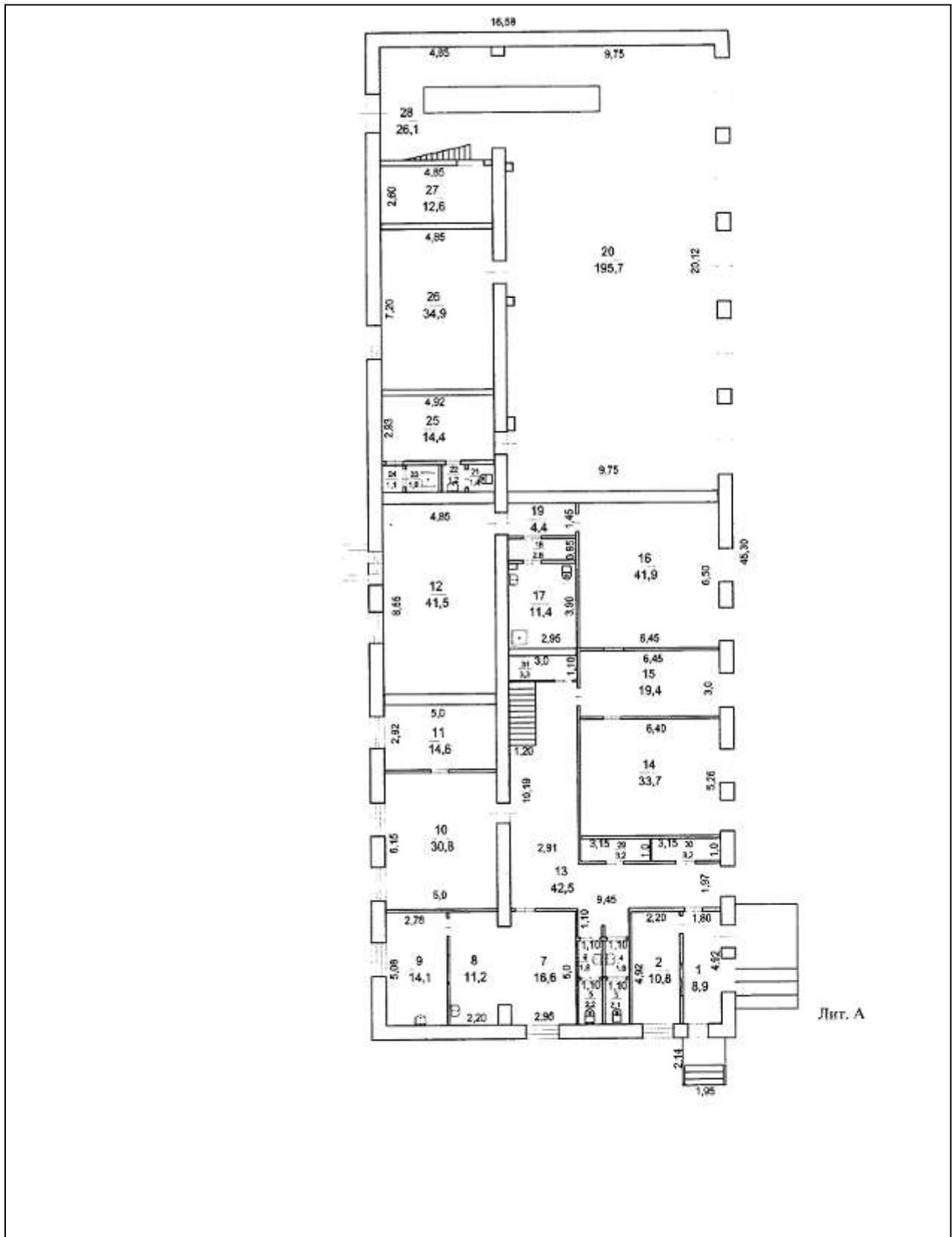
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) _____ руб.**3.5. Примечание***Балансовая стоимость не предъявлена.*

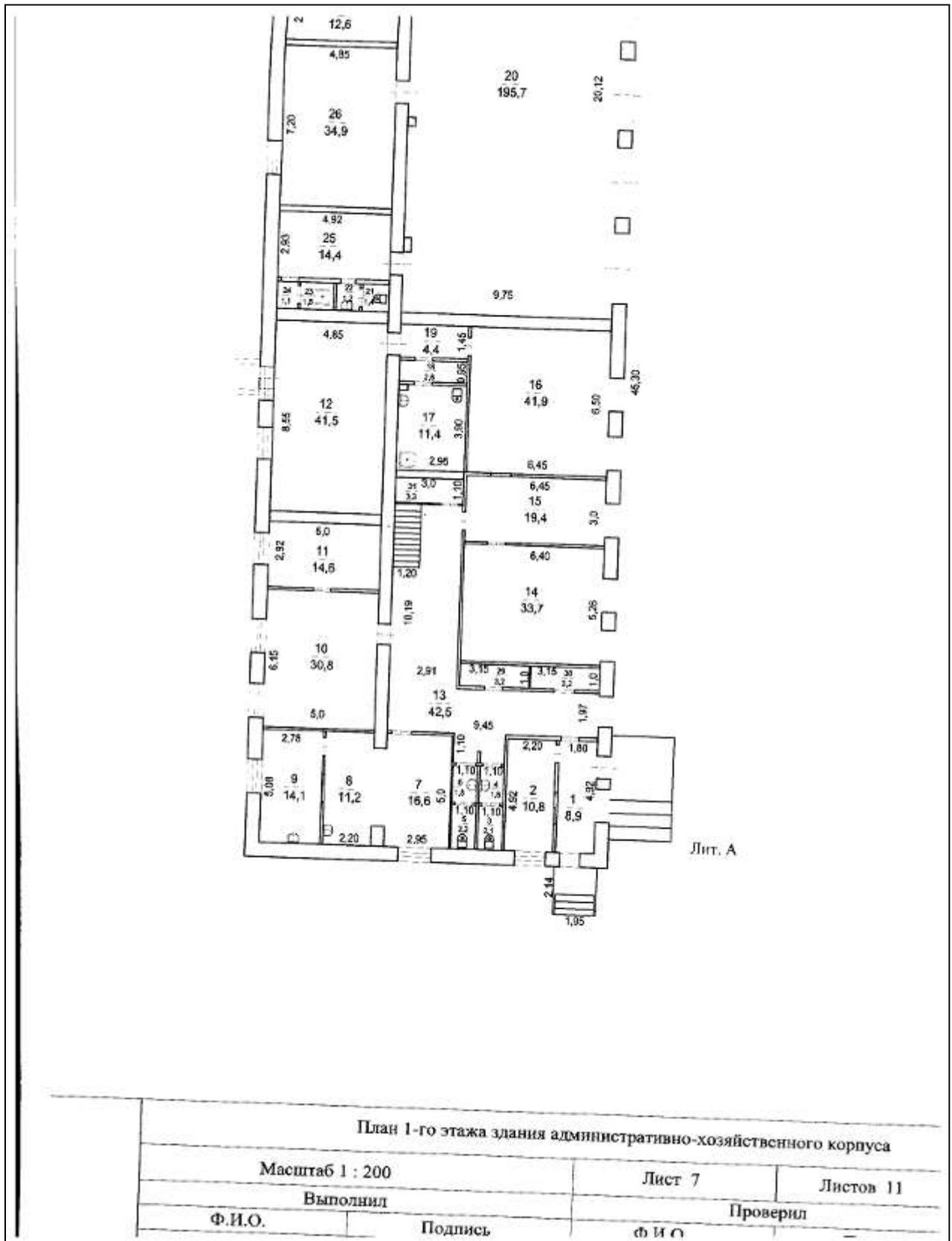
4. Состав объекта

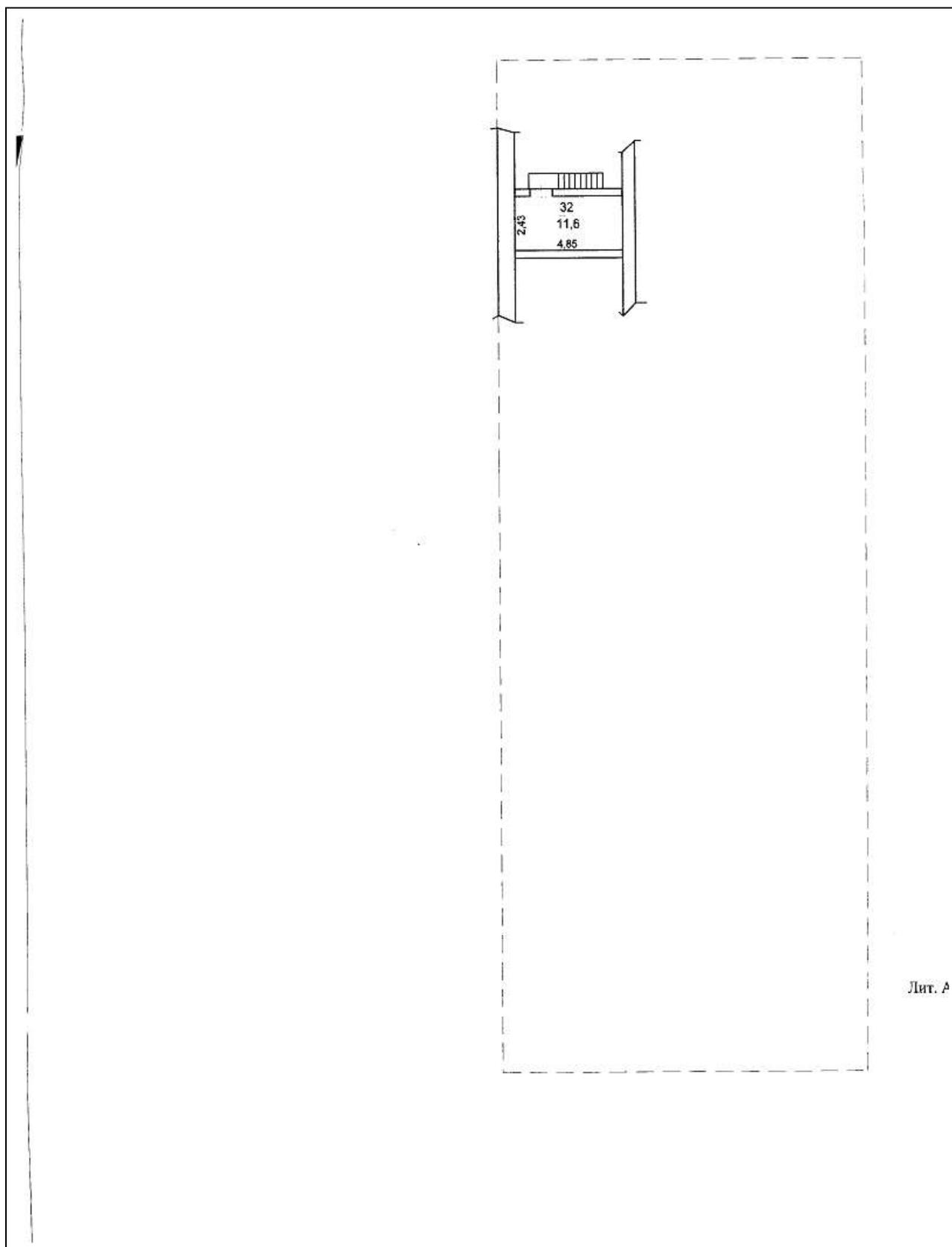
№ на плане Литера	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 29 января 2014 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А	административно- хозяйственный корпус	2005	---	---

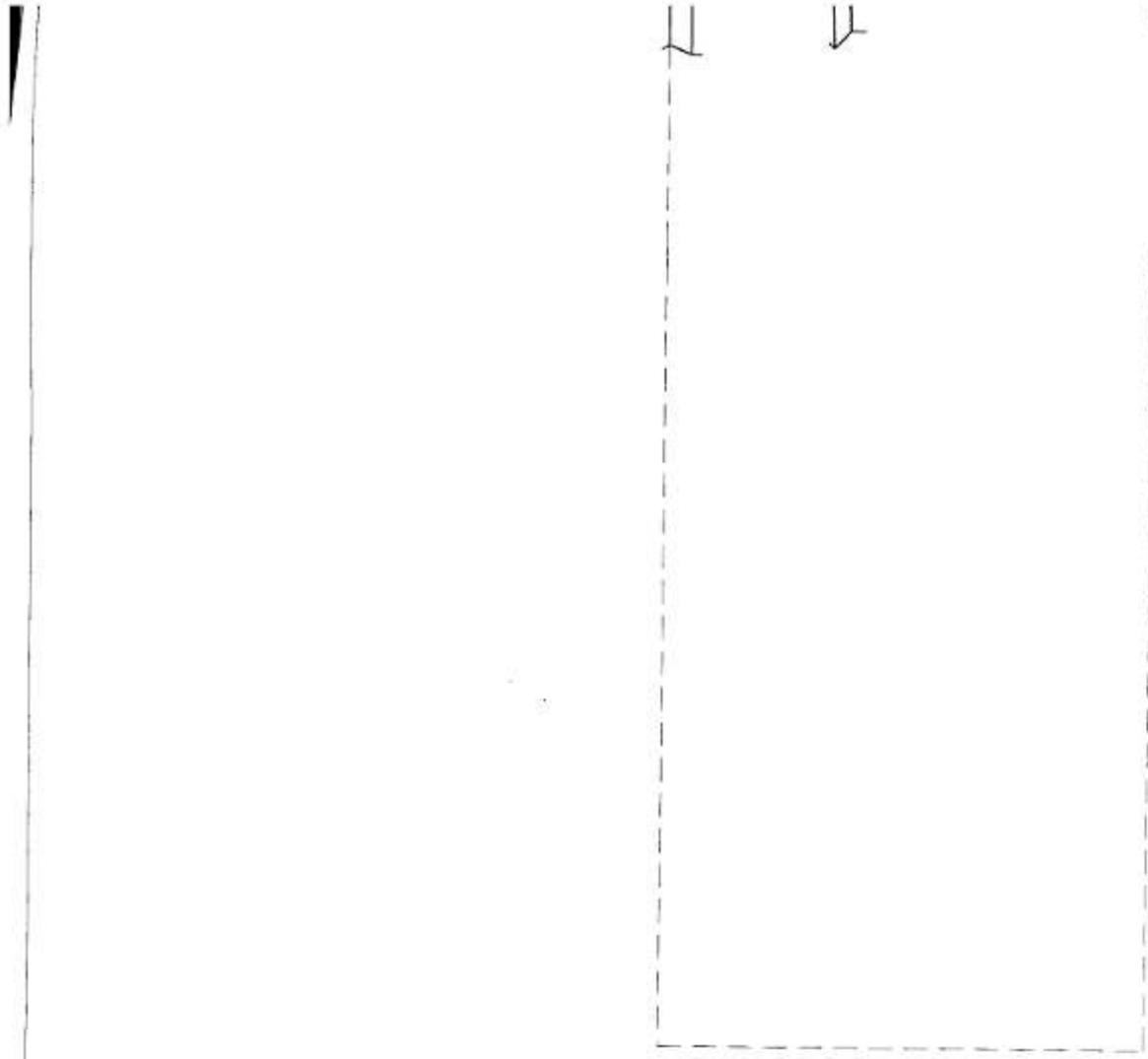
стр. 4











Лит. П

План 2-го этажа здания административно-хозяй		
Масштаб 1 : 200		Лист 8
Выполнил		П
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.
Лаврищева Ю.Г.		Елисеева Н.Н.

8. Экспликация к планам зданий и сооружений
(инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов,
электрических и телефонных сетей,
дорог, проездов, площадок и ограждений)

№ и литера на плане	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
A	административно-хозяйственный корпус	Назначение здания (сооружения)	<i>гражданское</i>
		Этажность (надземная)	2
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	623,0
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	751,10
		Объем (куб.м)	3 230,00
		Материал стен	<i>кирпичные</i>
		Материал фундамента	<i>бетонный</i>
		Год ввода в эксплуатацию	2 005
		Балансовая стоимость (руб)	

стр. 9

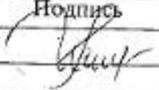
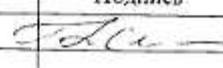
9. Экспликация к плану этажей

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	1	1	1	вспомогательное	8,9	4,00	
А			2	основная	10,8		
А			3	вспомогательное	2,1		
А			4	вспомогательное	1,8		
А			5	вспомогательное	2,2		
А			6	вспомогательное	1,8		
А			7	основная	16,6		
А			8	основная	11,2		
А			9	основная	14,1		
А			10	основная	30,8		
А			11	основная	14,6		
А			12	основная	41,5		
А			13	вспомогательное	42,5		
А			14	основная	33,7		
А			15	основная	19,4		
А			16	основная	41,9		
А			17	вспомогательное	11,4		
А			18	вспомогательное	2,8		
А			19	вспомогательное	4,4		
А			20	основная	195,7		
А			21	вспомогательное	1,4		
А			22	вспомогательное	1,2		
А			23	вспомогательное	1,8		
А			24	вспомогательное	1,1		
А			25	основная	14,4		
А			26	основная	34,9		
А			27	основная	12,6	1,90	
А			28	основная	26,1	4,00	
А			29	основная	3,2		
А			30	основная	3,2		
А			31	основная	3,3		
А	2	1	32	основная	11,6	1,80	
<i>Всего:</i>					623,0		

10. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО 'Пивной дом 'Пятый океан'	собственность	Акт приемочной комиссии о приеме в эксплуатацию законченного строительством объекта от 16.06.2004г., утвержденный Постановлением Главы Раменского района Московской области №556 от 22.02.2005г., Свидетельство о гос. регистрации права от 04.08.2011г., запись регистрации № 50-50-23/005/2005-330 от 17.06.2005г.	здание-административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 623,0 кв.м, лит.А

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Лаврищева Ю.Г.		Елисеева И.Н.	

Копия Технического паспорта на здание – Пивоваренный корпус, по состоянию на 29.01.2014 г.;

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

пивоваренный корпус

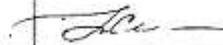
наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Раменский р-н	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Ильинский
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	2-я Лесная
Номер дома	41а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	231:070-3143

Технический паспорт составлен по состоянию на 29 января 2014 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Раменский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Елисеева Н.Н.	

М. П.

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Описание (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	5
6	План зданий и сооружений М 1:500	6
7	План 1-го этажа здания пивоваренного корпуса М 1:200	7
8	План 2-го этажа здания пивоваренного корпуса М 1:200	8
9	Экспликация к планам зданий и сооружений	9
10	Экспликация к плану этажей	10
11	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	11

стр. 2

3. Общие сведенияНаименование пивоваренный корпусНазначение производственное**3.1 Краткое описание****3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)*Сведений не имеется***3.4. Стоимость**

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

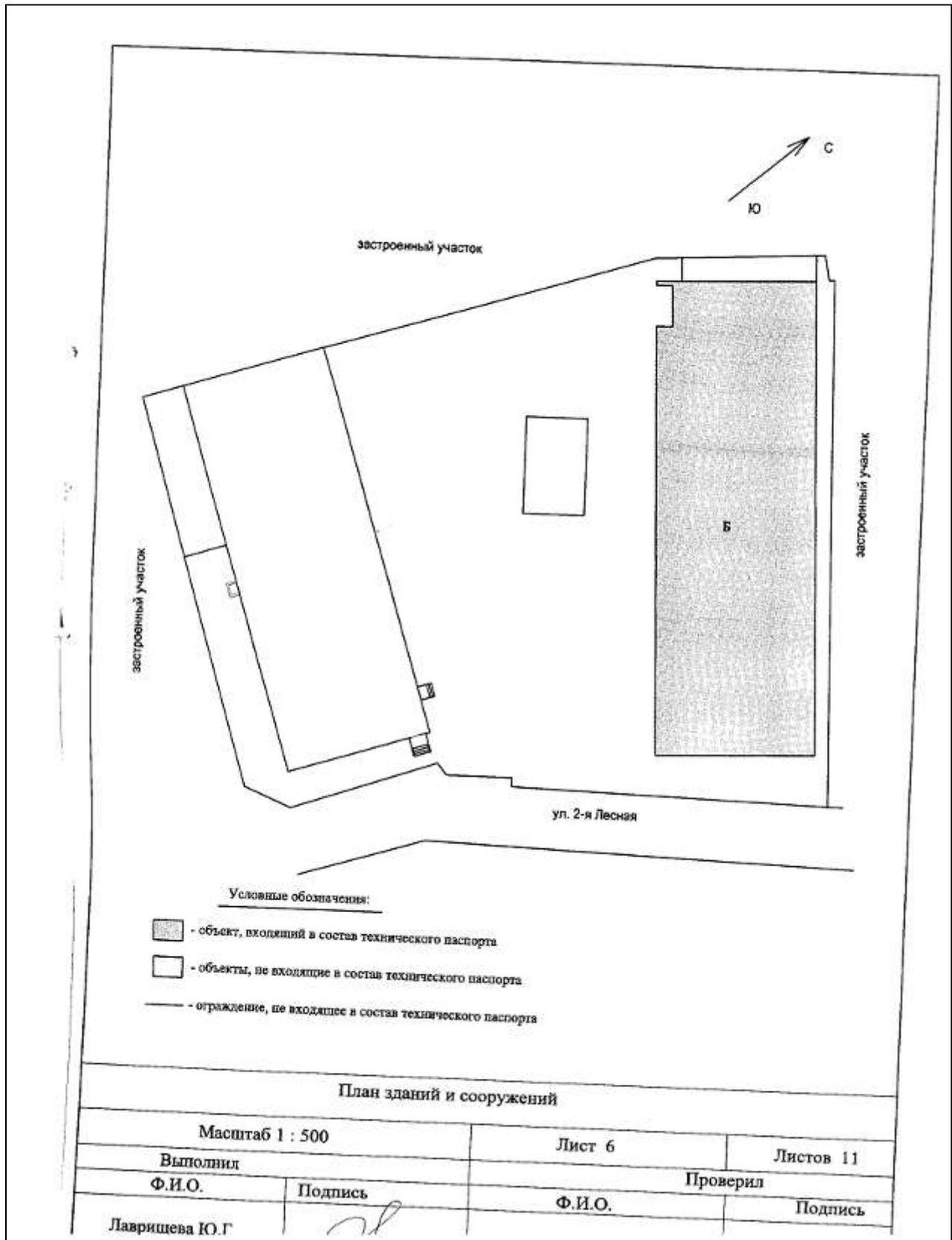
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) _____ руб.**3.5. Примечание***Балансовая стоимость не предъявлена.*

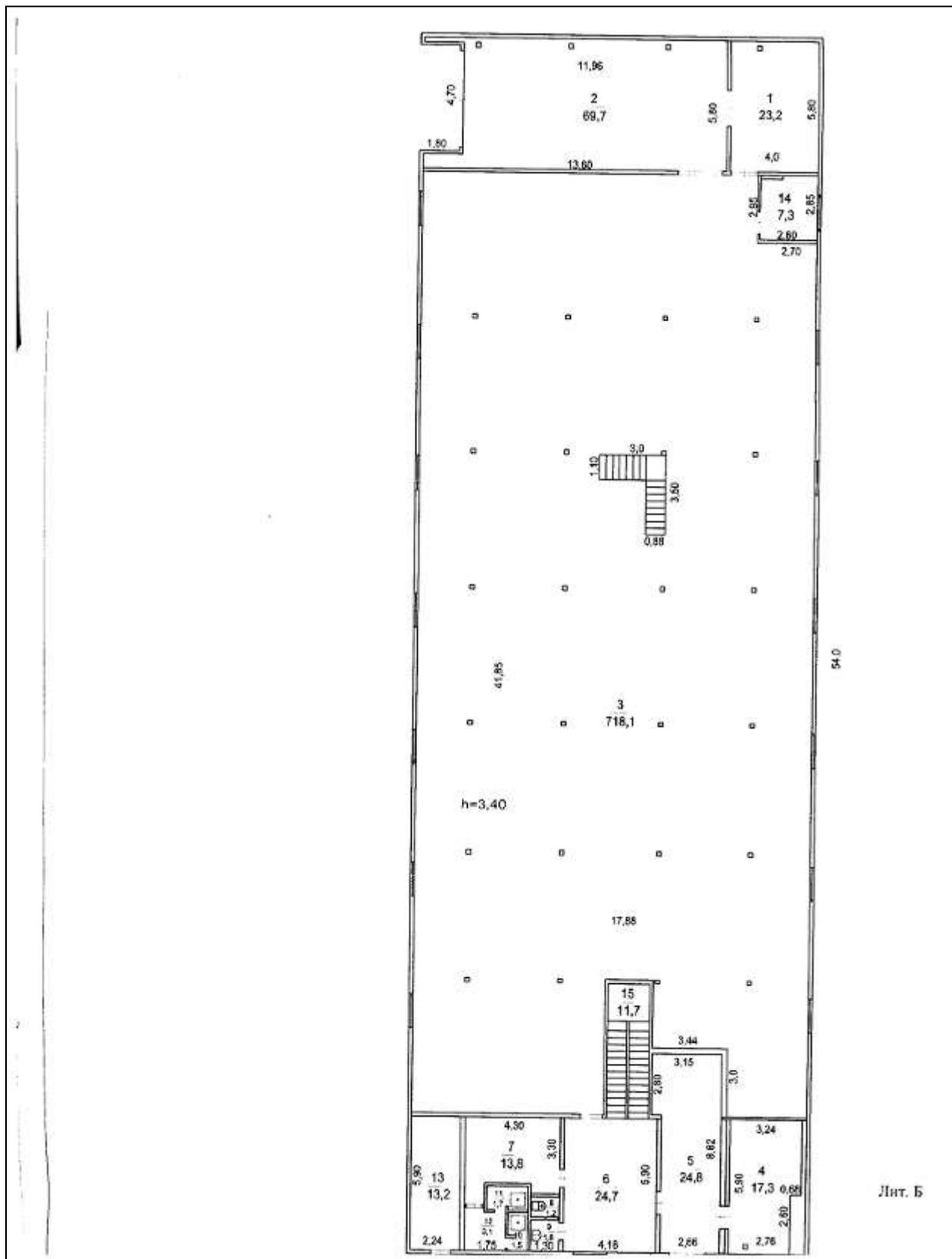
стр. 3

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 29 января 2014 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	пивоваренный корпус	2005	---	---

стр. 4





**8. Экспликация к планам зданий и сооружений
(инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов,
электрических и телефонных сетей,
дорог, проездов, площадок и ограждений)**

№ и литера на плане	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
Б	плавяренный корпус	Назначение здания (сооружения)	<i>производственное</i>
		Этажность (надземная)	2
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	1 782,9
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	977,40
		Объем (куб.м)	7 230,00
		Материал стен	<i>металлические</i>
		Материал фундамента	<i>бетонный</i>
	Год ввода в эксплуатацию	2 005	

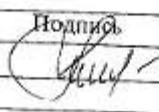
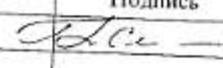
9. Экспликация к плану этажей

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	1	1	1	основная	23,2	3,40	
Б			2	основная	69,7		
Б			3	основная	718,1		
Б			4	основная	17,3		
Б			5	основная	24,8		
Б			6	основная	24,7		
Б			7	основная	13,8		
Б			8	вспомогательное	1,2		
Б			9	вспомогательное	1,8		
Б			10	вспомогательное	1,5		
Б			11	вспомогательное	1,7		
Б			12	вспомогательное	3,1		
Б			13	основная	13,2		
Б			14	основная	7,3		
Б			15	вспомогательное	11,7		
Б	2	1	16	основная	183,6	4,05	
Б			17	основная	59,8	3,40	
Б			18	основная	27,2		
Б			19	основная	94,5	4,05	
Б			20	основная	236,4		
Б			21	основная	9,5		
Б			22	основная	12,8		
Б			23	основная	68,5		
Б			24	основная	145,5		
Б			25	вспомогательное	12,0		
<i>Всего:</i>					1782,9		

10. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО 'Пивной дом 'Пятый океан'	собственность	Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительства объекта от 16.06.2004г., утвержденный Постановлением Главы Раменского района Московской области №556 от 22.02.2005г., Свидетельство о гос. регистрации права от 04.08.2011г., запись регистрации № 50-50-23/005/2005-329 от 17.06.2005г.	здание-пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1782,9 кв.м, лит. Б

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Лаврищева Ю.Г.		Елисеева Н.Н.	

Исполню, поручения
на *С.С. Козлов*
«*С.С. Козлов*»
индивидуальной предпринимательской
форме собственности (ИП)
Самарского филиала ГУУ
№ *16-01.867*
«*16*» *01* 2016 г.
М.П. *С.С. Козлов*

Копия Технического паспорта на здание – Теплопункт, по состоянию на 29.01.2014 г.;

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

теплопункт

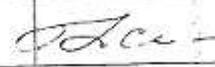
наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Раменский р-н	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Ильинский
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	2-я Лесная
Номер дома	41а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	231.070-3143

Технический паспорт составлен по состоянию на 29 января 2014 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Раменский филиал ГУП МО "МОБИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Елисева Н.Н.	

М. П.

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Описание (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	5
6	План зданий и сооружений М 1:500	6
7	Полэтажный план здания тепловыделителя М 1:100	7
8	Экспликация к планам зданий и сооружений	8
9	Экспликация к плану этажей	9
10	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	10

3. Общие сведенияНаименование теплопункт

Назначение

гражданское**3.1 Краткое описание****3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)*Сведений не имеется***3.4. Стоимость**

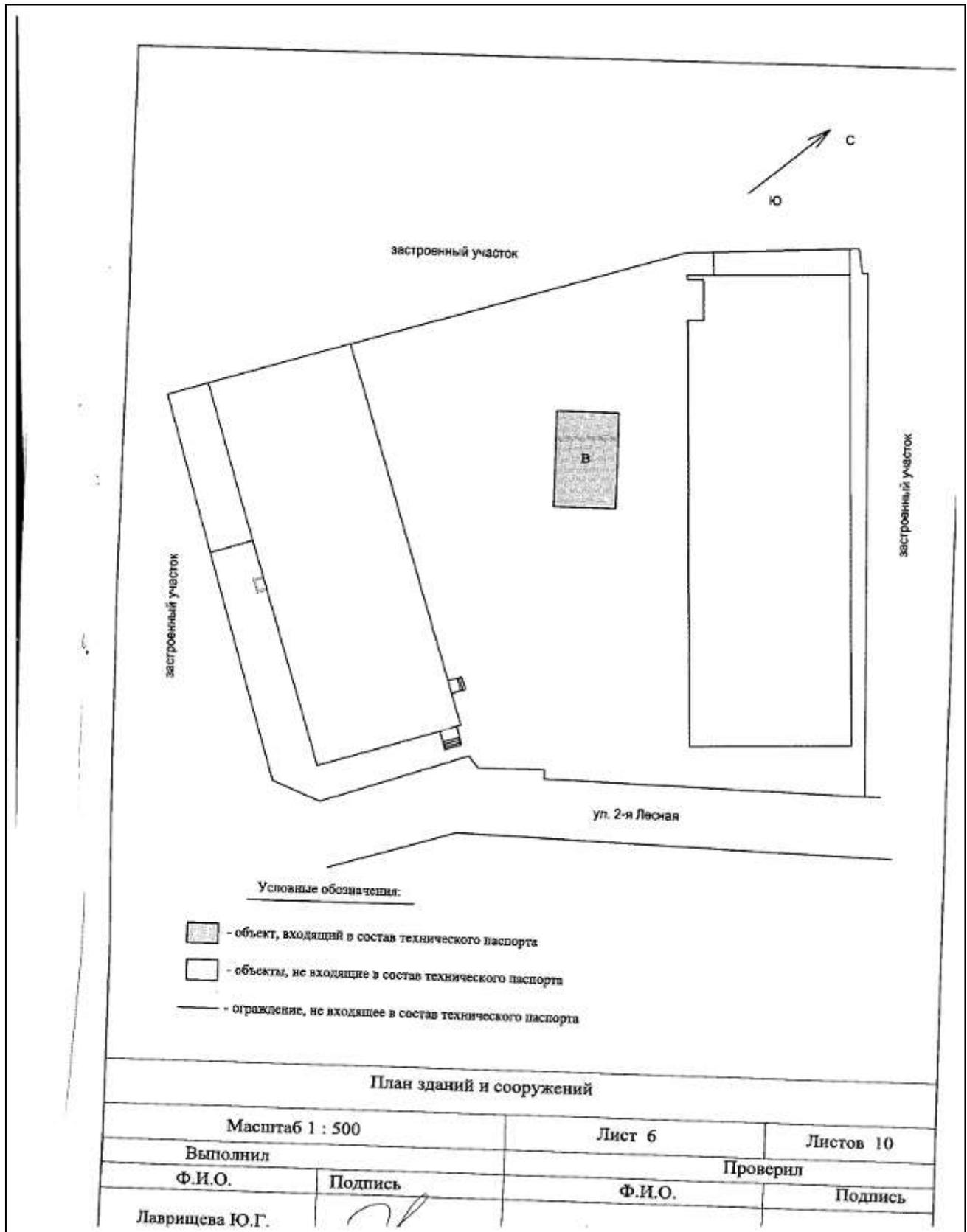
Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

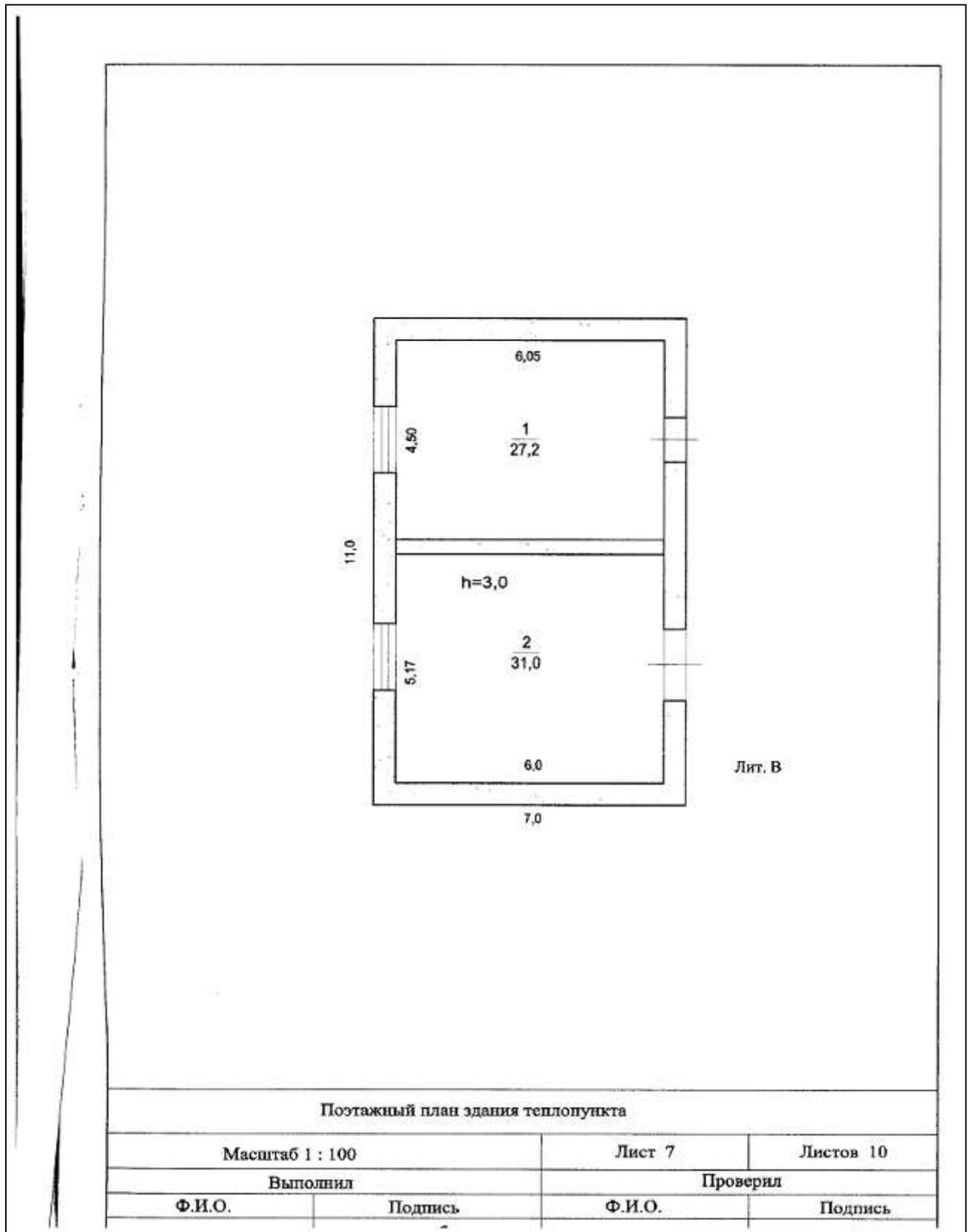
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) _____ руб.**3.5. Примечание***Балансовая стоимость не предъявлена.**стр. 3*

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 29 января 2014 г. (руб.)
1	2	3	4	5
В	теплопункт	2005	---	---

стр. 4





**8. Экспликация к планам зданий и сооружений
(инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов,
электрических и телефонных сетей,
дорог, проездов, площадок и ограждений)**

№ и литера на плане	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
В	теплопункт	Назначение здания (сооружения) Этажность (надземная) Этажность (подземная) Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м) Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м) Объем (куб.м) Материал стен Материал фундамента Год ввода в эксплуатацию	<i>гражданское</i> <i>1</i> <i>58,2</i> <i>77,00</i> <i>254,00</i> <i>кирпичные</i> <i>бетонный</i> <i>2 005</i>

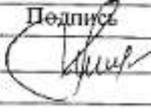
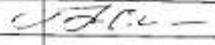
9. Экспликация к плану этажей

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
В	1	1	1	основная	27,2	3,00	
В			2	основная	31,0		
<i>Всего:</i>					58,2		

10. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО 'Пивной дом ' Пятый океан '	собственность	Акт приемочной комиссии о приеме в эксплуатацию законченного строительства объекта от 16.06.2004г., утвержденный Постановлением Главы Раменского района Московской области №556 от 22.02.2005г. Свидетельство о гос. регистрации права от 04.08.2011г., запись регистрации № 50-50-23/005/2005-331 от 17.06.2005г.	здание-теплопункт, общая площадь 58,20 кв.м

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Лаврищева Ю.Г.		Елисеева Н.Н.	

Копия Технического паспорта на сооружение – Ограждение, по состоянию на 29.01.2014 г.;

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта недвижимого имущества

ограждение

наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Раменский р-н	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Ильинский
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	2-я Лесная
Номер дома	41а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	231:070-3143

Технический паспорт составлен по состоянию на 29 января 2014 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Раменский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Елисеева Н.Н.	

М. П.

М. П.



№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	5
6	План зданий и сооружений М 1:500	6
7	Экспликация к планам зданий и сооружений	7
8	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	8

стр. 2

Наименование ограждение

Назначение гражданское

3.1 Краткое описание

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) _____ руб.

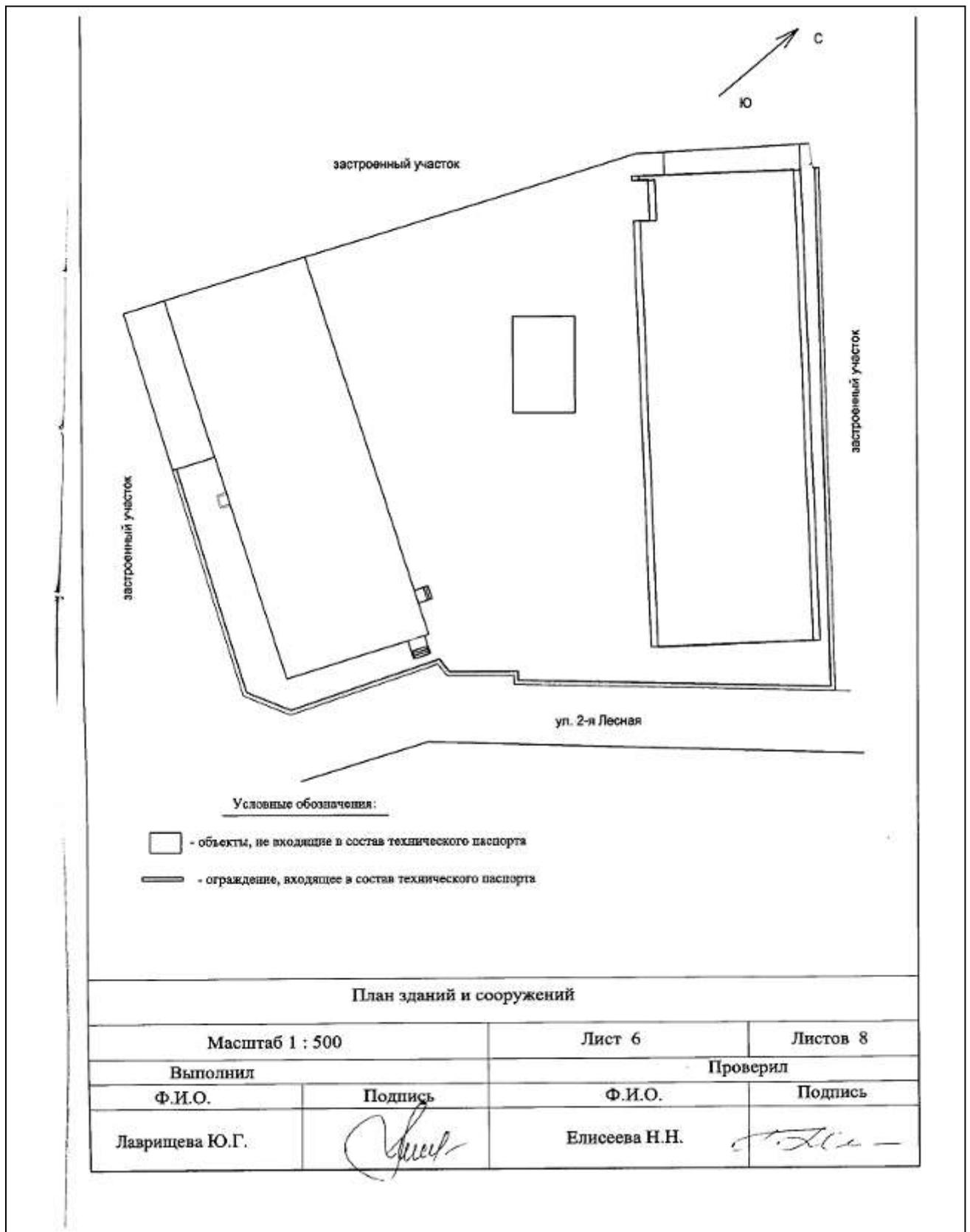
3.5. Примечание

Балансовая стоимость не предъявлена.

стр. 3

№ на плане Литера	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 29 января 2014 г. (руб.)
1	2	3	4	5
	ограждение	2005	---	---

стр. 4



электрических и телефонных сетей,
 дорог, проездов, площадок и ограждений)

№ и литера на плане	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
	ограждение	Назначение здания (сооружения)	гражданское
		Протяженность (п/м)	222,89
		Материал	железобетонные плиты
		Год ввода в эксплуатацию	2 005

стр. 7

10. Сведения о правообладателях объектов на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО ' Пивной дом ' Пятый оксан '	собственность	Акт приемочной комиссии о приеме в эксплуатацию законченного строительством объекта от 16.06.2004г., утвержденный Постановлением Главы Раменского района Московской области №556 от 22.02.2005г. Свидетельство о гос. регистрации права от 04.08.2011г., запись регистрации № 50-50-23/005/2005-332 от 17.06.2005г.	сооружение - ограждение, общей протяженностью 222,89 кв/м

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Лаврицева Ю.Г.		Елисеева Н.Н.	

Прочитать, проверить, сверить
на **www.auditor.ru**
Руководитель, аудитор
Проектно-оценочной группы
Чемпионского филиала ГУП
«МОСТИ»
Евдокимов И.И.
М.П.

Копия Договора №025/020-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 13.03.2013 г.;

Договор № 025/020-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «13» марта 2013г.

**ДОГОВОР №025/020-13
О ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)**

Город Москва _____ 13 _____ марта две тысячи тринадцатого года

Акционерный коммерческий банк «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (открытое акционерное общество), сокращенное наименование - АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО), местонахождение: 121069, г. Москва, ул. Б. Молчановка, дом 21-а, зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 09 июня 1994 года, регистрационный № 2312, запись о юридическом лице, зарегистрированным до 1 июля 2002 года, внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 10 февраля 2003 года за основным государственным регистрационным номером 1037739527077 согласно свидетельству серии 77 № 007202845, выданному Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 2312 выдана Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 28 апреля 2003 года, ИНН 7725038124, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Первого заместителя Председателя Правления Дробота Алексея Николаевича, действующего на основании Доверенности №56 от 11 февраля 2013 года, с одной стороны, и,

Общество с ограниченной ответственностью «Пивной дом «Пятый океан», сокращенное наименование – ООО «Пивной дом «Пятый океан», зарегистрировано Межрайонной ИФНС России №1 по Московской области 10 апреля 2002 г., местонахождение: РФ, Московская область, Раменский район, р.п. Ильинский, ул. Лесная 2-я, д. 41а, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 50 номер 000522730, основной государственный регистрационный номер 1035007909067, ИНН 5040054019, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Генерального директора Прокофьева Сергея Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В обеспечение исполнения обязательств Общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Пятый океан» перед Залогодержателем по Кредитному договору № 00-020/КЛ-13 на открытие кредитной линии (с лимитом задолженности) от «__» марта 2013 года, именуемому в дальнейшем «Кредитный договор», заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Пятый океан» (он же Заемщик по Кредитному договору), и Залогодержателем (он же Кредитор (Банк) по Кредитному договору) в городе Москве, Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю недвижимое имущество в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

Залог обеспечивает также требование о возврате полученных денежных средств при недействительности Кредитного договора или требование о возврате неосновательного обогащения при признании Кредитного договора незаключенным.

1.2. В силу залога по настоящему договору Залогодержатель имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиками своих обязательств по Кредитным договорам получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя с учетом предшествующего залога.

2. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

2.1. Предметом залога по настоящему договору являются объекты недвижимости и земельный участок, принадлежащие Залогодателю на праве собственности, (далее именуемые Предмет залога):

2.1.1. Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2 – этажный, общая площадь 1782,9 кв.м., инв.№231:070:-3143, лит.Б, адрес объекта: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41а, кадастровый (или условный) номер 50-50-23/005/2005-329;

2.1.2. Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2 – этажный, общая площадь 623 кв.м., инв.№ 3231:070-3143, лит.А, адрес объекта: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41а, кадастровый (или условный) номер 50-50-23/005/2005-330;

2.1.3. Здание – тепловыделитель, общая площадь 58,20 кв.м., инв.№ 3143, лит.В, адрес объекта: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41а, кадастровый (или условный) номер 50-50-23/005/2005-331;

объекта: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41а, кадастровый (или условный) номер 50-50-23/005/2005-332.

Здания и сооружения далее именуемые «**Имущество**»;

2.1.5. **Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение мини-пивзавода, общей площадью 3 770 (Три тысячи семьсот семьдесят) кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, рп. Ильинский, ул. 2-я Лесная, уч. 41А, кадастровый (или условный) номер: 50:23:0090164:3, далее именуемый «**Земельный участок**»;

Имущество и Земельный участок далее именуется «**Имущество/Предмет залога**».

2.2. Предмет залога принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании:

2.2.1. **Здание – пивоваренный корпус** принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Акта приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 16.06.2004 г., утвержденного постановлением Главы Раменского района Московской области № 556 от 22.02.2005 г. Право собственности Залогодателя на Здание зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июня 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-23/005/2005-329, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 05 марта 2009 года, бланк серия 50 НГ №463430.

2.2.2. **Здание – административно-хозяйственный корпус** принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Акта приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 16.06.2004 г., утвержденного постановлением Главы Раменского района Московской области № 556 от 22.02.2005 г. Право собственности Залогодателя на Здание зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июня 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-23/005/2005-330, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 05 марта 2009 года, бланк серия 50 НГ №463429.

2.2.3. **Здание – тепловый пункт** принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Акта приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 16.06.2004 г., утвержденного постановлением Главы Раменского района Московской области № 556 от 22.02.2005 г. Право собственности Залогодателя на Здание зарегистрировано Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июня 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-23/005/2005-331, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 17 июня 2005 года, бланк серия НА №0019591.

2.2.4. **Сооружение – ограждение** принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Акта приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 16.06.2004 г., утвержденного постановлением Главы Раменского района Московской области № 556 от 22.02.2005 г. Право собственности Залогодателя на Сооружение зарегистрировано Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июня 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-23/005/2005-332, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 17 июня 2005 года, бланк серия НА №0019592.

2.2.5. **Земельный участок** принадлежит Залогодателю на основании Договора купли-продажи земельного участка от 29.06.2012г.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.10.2012 г. сделана запись регистрации № 50-50-23/151/2012-100, и подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.10.2012 года, бланк серия 50-АД № 408422;

2.3. Предмет залога полностью остается в пользовании и во владении у Залогодателя.

2.4. Предмет залога не является имуществом, изъятым из оборота или ограниченным в обороте, не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его порча, утрата или повреждение, и пригоден для эксплуатации.

2.5. Залогодатель гарантирует, что:

и сервитутами, не сдан в аренду или иное пользование, не заложен, какими-либо иными обязательствами Залогодателя перед третьими лицами не обременен и свободен от их притязаний, в споре, под арестом или запрещением не состоит, не является предметом договора о намерениях/предварительного договора с целью отчуждения, не является объектом права общей собственности, за исключением указанных ниже случаев.

Предмет залога находится в предшествующем залоге у Акционерного Коммерческого Банка «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (Открытое акционерное общество) по договорам:

- Договор № 023/015/017-10 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «02» июня 2010 г., заключенному в г. Москва, зарегистрированного Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 14.07.2010г. за номером 50-50-62/067/2010-334;

- Договор № 029/018-12 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «01» марта 2012г., заключенному в г. Москва, зарегистрированного Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 05.04.2012г. за номером 50-50-23/034/2012-297.

2.5.2. Залогодателем получены все необходимые одобрения органов управления Залогодателя, в т.ч. Общего собрания участников и/или Совета Директоров (иного уполномоченного органа управления) Залогодателя, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и учредительных документов Залогодателя, на совершение сделки по передаче в залог Залогодержателю Предмета залога.

2.6. В случае обнаружения каких-либо прав и притязаний на Предмет залога, а также возникновения споров и конфликтов, связанных с ним, Залогодатель обязуется урегулировать их своими силами и средствами, неся все необходимые издержки, вызванные этими спорами.

2.7. Последующий залог Предмета залога допускается только с письменного согласия Залогодержателя, за исключением передачи Предмета залога в последующий залог АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО).

2.8. В случае если в период действия настоящего договора стоимость Предмета залога уменьшится или возникнет угроза уменьшения его стоимости вследствие возникновения обстоятельств, по которым Залогодержатель не отвечает, Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя, а Залогодатель обязан в установленный Залогодержателем срок передать дополнительное обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.

2.9. Замена Предмета залога допускается только с письменного согласия Залогодержателя.

2.10. Бремя содержания Предмета залога и риск его случайной гибели или случайного повреждения несет Залогодатель.

2.11. Передача Предмета залога в последующей залог по настоящему Договору не противоречит закону и иным правовым актам, а также учредительным документам Сторон, и не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

3. ОЦЕНКА ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

3.1. Предмет залога по соглашению Сторон оценен в сумме **46 789 530,90** (Сорок шесть миллионов семьсот восемьдесят девять тысяч пятьсот тридцать) рублей 90 копеек, в том числе:

- Имущество по соглашению Сторон оценено в сумме 43 094 930,90 (Сорок три миллиона девяносто четыре тысячи девятьсот тридцать) рублей 90 копеек;

- Земельный участок – 3 694 600,00 (Три миллиона шестьсот девяносто четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек.

4. СУЩЕСТВО, РАЗМЕР И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ОБЕСПЕЧИВАЕМОГО ЗАЛОГОМ

4.1. Обязательства ООО «Торговый дом «Пятый океан» (он же Заемщик по Кредитному договору) перед Залогодержателем (он же Банк по Кредитному договору), исполнение которых обеспечивается залогом по настоящему Договору, включают в том числе, но не исключительно, следующие обязательства:

4.1.1. Заёмщик обязуется своевременно и в полном объеме вернуть Банку полученные по Кредитному договору денежные средства (далее по тексту – «Кредит») в размере и на условиях, предусмотренных Кредитным договором.

Банк открывает Заемщику в порядке и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, кредитную линию на срок по «30» декабря 2014 года (включительно).

настоящему Кредитному договору устанавливается в размере 200 000 000,00 (Двести миллионов) рублей.

Кредит предоставляется траншами в течение срока действия кредитной линии, не включая последний день срока, с учетом ограничений, предусмотренных пп.1.1. и 1.2. Кредитного договора.

Каждый транш предоставляется при условии надлежащего исполнения Заемщиком условий Договора, в том числе указанных в разделе 2, и при условии, что:

- остаток ссудной задолженности Заемщика и Группы компаний перед всеми кредитными организациями, включая Банк (с учетом предоставляемого транша) не будет превышать 280 000 000,00 (Двести восемьдесят миллионов) рублей;

- остаток ссудной задолженности по настоящему Договору и по Кредитному договору №00-018/КЛ-12 на открытие кредитной линии (с лимитом задолженности) от 01.03.2012г. не будет превышать 200 000 000,00 (Двести миллионов) рублей.

Транш выдается в течение от одного до трех календарных дней после получения Банком соответствующего письменного заявления Заемщика, в котором Заемщик указывает размер необходимого ему транша.

Первый транш составляет 68 200 000,00 (Шестьдесят восемь миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек.

Погашение задолженности по Кредитной линии, а также снижение лимита задолженности по кредитной линии, производится в соответствии со следующим графиком снижения задолженности:

Дата погашения	Сумма погашения, рубль	Максимальная сумма остатка задолженности по кредиту на указанную дату, руб.
15.10.2014г.	67 000 000,00	133 000 000,00
17.11.2014г.	67 000 000,00	66 000 000,00
30.12.2014г.	66 000 000,00	0

В последний день срока действия кредитной линии, указанного в п. 1.1 Кредитного договора, Банк прекращает предоставление Заемщику денежных средств и закрывает кредитную линию, а Заемщик осуществляет окончательное погашение ссудной задолженности.

4.1.2. За пользование кредитом Заемщик уплачивает Банку проценты из расчета 14% (Четырнадцать) процентов годовых.

За первый месяц начисление процентов производится на сумму первого транша. В случае, если фактическая ссудная задолженность на момент наступления даты окончания периода, за который были уплачены проценты в день выдачи первого транша, будет отличаться в сторону увеличения от выбранного первого транша, во вторую дату уплаты процентов производится перерасчет и сумма процентов к уплате корректируется с учетом доначисленных процентов, исходя из фактической ссудной задолженности.

В дальнейшем, начисление процентов производится на остаток фактической ссудной задолженности на начало каждого операционного дня, пока кредит (транш) остается непогашенным. При начислении процентов принимается в расчет фактическое количество календарных дней в месяце и количество дней в году (365 или 366 дней соответственно).

Расчет процентов осуществляется по математическим правилам с точностью до двух знаков после запятой. При этом промежуточных округлений не допускается.

Первая уплата процентов производится в дату выдачи первого транша, за период с даты, следующей за датой выдачи транша, по 30 (Тридцатый) календарный день пользования кредитом/траншами (включительно). В дальнейшем, начиная с даты, следующей за датой окончания периода, за который были уплачены проценты в день выдачи, проценты уплачиваются ежемесячно «15» (Пятнадцатого) числа каждого календарного месяца, за период со дня, следующего за днем по которому уплачены проценты, по «15» (Пятнадцатое) число текущего месяца включительно. В месяце, в котором истекает срок, на который предоставлен кредит, проценты уплачиваются Заемщиком в дату возврата кредита, установленную п.1.1 Кредитного Договора, одновременно с погашением суммы кредита.

Банк и Заемщик вправе изменить процентную ставку за пользование кредитом в случаях изменения Центральным Банком Российской Федерации ставки рефинансирования (учетной ставки) а также изменения уровня ставки ЛИБОР, и/или ставки ЕВРИБОР, и/или ставки MosPrime, и/или ставок кредитования на межбанковском рынке, ухудшение ситуации на внутреннем или внешнем финансовых рынках по сравнению с действовавшей/существовавшей на дату заключения Кредитного договора на рынке кредитных ресурсов. Изменение процентной ставки фиксируется в заключаемом в связи с этим дополнительным соглашением к Кредитному договору.

4

рабочих дней с даты получения соответствующей оферты Банка, Заёмщик обязан не позднее 30 (Тридцати) дней с даты получения Заёмщиком оферты погасить всю задолженность по Кредитному договору, при этом проценты на сумму основного долга по кредиту до даты погашения начисляются по процентной ставке, установленной в пункте 1.4. Кредитного договора;

4.1.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения в сроки, установленные Кредитным договором, обязательств по возврату кредита (его части) и/или уплате процентов за пользование кредитом, Банк вправе потребовать от Заёмщика уплаты пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки с даты возникновения просроченной задолженности по дате ее фактического погашения (включительно).

4.1.4. Цель предоставления кредита: оплата сырья для производства продукции, оплата комплектующих, транспортные расходы, оплата услуг, связанных с производством и реализацией продукции и аналогичных расходов.

4.1.5. При наступлении случаев досрочного взыскания, предусмотренных разделом 7 Кредитного договора, Банк имеет безусловное право требовать незамедлительного полного выполнения обязательств Заемщиком ранее установленных сроков, в том числе досрочного возврата Кредита, уплаты причитающихся на него процентов и предусмотренной Кредитным договором пени, иных платежей, предусмотренных Кредитным договором, а также возмещения убытков, причиненных Банку вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, а Заемщик обязан незамедлительно исполнить все свои обязательства в полном объеме, в том числе вернуть Банку оставшуюся сумму Кредита, уплатить предусмотренные Кредитным договором проценты, пени и иные платежи, а также возместить причиненные Банку убытки.

4.1.6. Заемщик уплачивает Банку комиссию за резервирование денежных средств в размере 1 400 000,00 (Один миллион четыреста) рублей, в том числе НДС 213 559,32 (Двести тринадцать тысяч пятьсот пятьдесят девять) рублей 32 копейки. Комиссия подлежит уплате не позднее дня выдачи первого транша. В случае расторжения Кредитного договора, в том числе до выдачи кредита (транша), по любым основаниям и по инициативе любой из сторон, уплаченная комиссия Заемщику не возвращается.

4.1.7. Заемщик обязан:

4.1.7.2. В период действия Кредитного договора обеспечить ежеквартальное суммарное поступление денежных средств (выручки) на расчетные счета компаний, входящих в Группу компаний «Пятый океан», а именно: ОАО «Пивоварня «Пятый океан», ООО «Пивной Дом «Пятый океан», ООО «Торговый дом «Пятый океан», ООО «ПиР», ООО «ВладБир», ООО «Волга-Трейд» (далее – Группа компаний), открытые в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО), в размере 85% (Восемьдесят пять) процентов от суммарной выручки Группы компаний, но не менее 150 000 000, 00 (Ста пятидесяти миллионов) рублей 00 копеек.

В случае невыполнения указанного обязательства по поступлению денежных средств на расчетные счета в Банке с месяца, следующего за кварталом, в котором было не исполнено данное требование, Банк вправе увеличить размер процентов за пользование кредитом, указанных в п. 1.4 Кредитного Договора на 2% (Два) процента годовых. В случае выполнения в следующем квартале указанного выше обязательства, Банк, с месяца, следующего за кварталом, в котором было исполнено обязательство, вправе уменьшить размер процентов за пользование кредитом на 2% (Два) процента годовых до первоначальной величины. Об увеличении/уменьшении размера процентов Банк уведомляет Заемщика в письменной форме. В случае несогласия с решением Банка об увеличении размера процентов, Заемщик обязан погасить всю задолженность по Кредитному Договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения уведомления об увеличении размера процентов.

4.1.7.3. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты выдачи кредита обеспечить предоставление зарегистрированных в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ее обособленных подразделений договоров об ипотеке (залоге недвижимости), указанных в п.п.6.1.1-6.1.2 Кредитного договора и предоставить в Банк выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающих отсутствие иных обременений объектов недвижимости в пользу третьих лиц, за исключением обременения в пользу Банка.

4.1.7.4. Ежеквартально, не позднее месяца со дня завершения отчетного квартала, предоставлять в Банк:

- консолидированную управленческую отчетность по Группе компаний (баланс и отчет о прибылях и убытках) по форме, согласованной с банком;
- документы, подтверждающие выполнение инвестиционной программы Группы компаний.

5

нарушения сроков предоставления указанных в этих подпунктах документов/ сведений, а в случае направления Банком Заемщику запроса о предоставлении документов/ сведений - в течение 5 рабочих дней с даты получения такого запроса, Банк имеет право увеличить процентную ставку, указанную в п.1.4. настоящего Договора на 0,5% годовых за каждый не предоставленный/ое в срок документ/ сведение, но не более 3% годовых в совокупности. При использовании Банком своего права на повышение ставки процентов годовых в соответствии с настоящим пунктом, новая процентная ставка вступает в силу и начинает начисляться с момента получения Заемщиком соответствующего уведомления Банка до момента выполнения Заемщиком своих обязательств по предоставлению документов.

4.2. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Кредитного договора и согласен отвечать в полном объеме за исполнение всех обязательств Заемщика по Кредитному договору, включая уплату всех платежей по Кредитному договору.

4.3. Залог по настоящему договору также обеспечивает: возмещение убытков Залогодержателя вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Кредитному договору, в том числе судебных расходов по взысканию долга и расходов по исполнению решения суда о взыскании долга, а также возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя, вызванных обращением взыскания на Предмет залога, расходов Залогодержателя по оценке и реализации Предмета залога, расходов на содержание и/или охрану Предмета залога и других дополнительных расходов Залогодержателя.

4.4. Залогодержатель имеет преимущественное право удовлетворить свои требования за счет Предмета залога перед другими кредиторами Залогодателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет Предмета залога.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

5.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан:

5.1.1. Принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц, а также выполнять все требования Залогодержателя по принятию указанных мер.

5.1.2. Предоставлять представителю Залогодержателя по его требованию возможность для проверки по документам и фактически наличия, состояния и условий содержания Предмета залога.

5.1.3. Предоставлять представителю Залогодержателя по его требованию возможность для проверки по документам и фактически соблюдения Залогодателем условий настоящего Договора, и в течение 3 (Трех) рабочих дней от даты получения соответствующего запроса, если в запросе Залогодержатель не предусмотрел более короткий срок, представлять Залогодержателю всю необходимую информацию.

5.1.4. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

5.1.5. Истребовать Предмет залога из чужого незаконного владения в соответствии с законодательством Российской Федерации, если Предмет залога оказался в незаконном владении третьих лиц.

5.1.6. Поддерживать Предмет залога в исправном состоянии, нести расходы на содержание Предмета залога, своевременно вносить коммунальные платежи, уплачивать налоги на Предмет залога и иные платежи, причитающиеся с Залогодателя как с собственника Предмета залога, а также надлежащим образом исполнять иные обязанности, возникающие у Залогодателя как у собственника Предмета залога.

5.1.7. Производить текущий и капитальный ремонт Предмета залога в сроки и в порядке, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.8. По соглашению с Залогодержателем, в случае утраты или повреждения не по вине Залогодержателя Предмета залога или прекращения права собственности на него, восстановить Предмет залога либо заменить его другим имуществом стоимость которого не ниже стоимости утраченного или недостающего имущества, предприняв все меры и осуществив все действия, необходимые для оформления, подписания и вступления в силу всех документов, касающихся восстановления или замены Предмета залога на иное имущество и возникновения у Залогодержателя права залога на это имущество, а также оплатив все расходы, в том числе расходы Залогодержателя, возникшие в связи с восстановлением или заменой Предмета залога.

5.1.9. При окончании срока действия договора страхования закладываемой недвижимости – заключить новый договор страхования в страховых компаниях, согласованных с Залогодержателем, от рисков утраты и повреждения заложенного имущества (в том числе в результате противоправных

обязательном условии выплаты возмещения в размере прямого ущерба и предоставить Залогодержателю свой экземпляр договора страхования, страховой полис и документ, подтверждающий оплату страховой премии. В договоре страхования в качестве выгодоприобретателя должен быть указан Залогодержатель.

5.1.10. Не изменять условия договора страхования Предмета залога без письменного согласия Залогодержателя, а также своевременно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Кредитному договору и не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты продления договоров страхования или внесения в них изменений, представлять Залогодержателю документы, подтверждающие соответствующие изменения в договоры страхования.

5.1.11. Надлежащим образом выполнять обязанности, установленные в договоре страхования Предмета залога, в том числе, но не ограничиваясь, обязанности производить оплату всех платежей, предусмотренных договором страхования, не допуская просрочек и задолженностей, и не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты совершения указанных платежей, представлять Залогодержателю подтверждающие документы.

5.1.12. Не осуществлять последующий залог Предмета залога без письменного согласия Залогодержателя, за исключением передачи Предмета залога в залог АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО).

5.1.13. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты выдачи кредита зарегистрировать настоящий договор в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

5.1.14. В случае обращения Залогодержателем взыскания на Предмет залога, в течение 3 (Трех) календарных дней передать по акту Залогодержателю документы, подтверждающие право собственности на Предмет залога.

5.1.15. В случае предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет залога, о его изъятии (истребовании) или об обременении Предмета залога или иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости Предмета залога или его ухудшение, Залогодатель обязан в однодневный срок письменно уведомить об этом Залогодержателя, а при предъявлении к Залогодателю соответствующего иска - привлечь Залогодержателя к участию в деле. В указанных случаях Залогодатель должен использовать соответствующие обстоятельствам способы защиты своих прав на Предмет залога, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5.1.16. Распоряжаться Предметом залога только с письменного согласия Залогодержателя и в соответствии с условиями настоящего договора и не производить без предварительного письменного согласия Залогодержателя никаких действий в отношении Предмета залога, результатом которых будет какое-либо его обременение.

5.1.17. Производить реконструкцию, переоборудование, переустройство и перепланировку Предмета залога с предварительного письменного согласия Залогодержателя и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также незамедлительно предоставлять Залогодержателю соответствующие изменения в правоустанавливающих, правоподтверждающих и технических документах на Предмет залога.

5.1.18. За свой счет совершить все действия, включая подписание любых необходимых документов и совершение любых других актов, затребованных Залогодержателем, в целях исправления любых дефектов любого рода в настоящем Договоре или Предмете залога или в соответствующих правах любой из Сторон на Предмет залога, которые могут произойти или выявиться в любое время в течение срока действия настоящего Договора.

5.1.19. Предоставлять по требованию Банка любые сведения и документы, необходимые для контроля за финансовым положением Залогодателя, заверенные уполномоченным на то лицом и печатью Залогодателя, в том числе, бухгалтерскую (финансовую) отчетность, в следующие сроки:

- до 10 числа второго месяца квартала, следующего за отчетным:
 - квартальный баланс и отчет о прибылях и убытках (формы №№ 1 и 2) с отметкой инспекции ФНС России о принятии;
 - копии расшифровок всех статей баланса, в т.ч.: перечень предприятий-дебиторов и кредиторов с указанием сумм и сроков погашения задолженности, в т.ч. просроченной, расшифровок основных средств, незавершенного строительства, долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений, запасов, кредитов и займов;
 - сведения об участии в качестве истца, ответчика или третьего лица в судебных разбирательствах;

(согласованию с Банком);

- до 10 апреля года, следующего за отчетным – годовой баланс (формы №№ 1 и 2) с отметкой инспекции ФНС России о принятии;
- до 10 числа месяца, следующего за отчетным - справки из банков, в которых у Залогодателя имеется ссудная задолженность, о суммах и сроках данной задолженности, предоставленном обеспечении (залогах), заверенных уполномоченными на то лицами и печатями банков-кредиторов

5.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:

- 5.2.1. В любое время до момента реализации Предмета залога прекратить обращение взыскания на Предмет залога посредством исполнения всех обеспеченных ипотекой требований Залогодержателя.
- 5.2.2. Требовать досрочного прекращения действия настоящего договора при досрочном прекращении обеспеченных залогом обязательств по Кредитному договору в полном объеме.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

6.1. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ ОБЯЗАН:

- 6.1.1. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента поступления на его счет денежных средств от реализации Предмета залога перечислить Залогодателю разницу между продажной ценой Предмета залога и размерами причитающегося ему удовлетворения.
- 6.1.2. По требованию Залогодателя в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней выдать ему документы, подтверждающие исполнение обеспеченных ипотекой Предмета залога обязательств.

6.2. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:

- 6.2.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Кредитному договору удовлетворить свои требования в полном объеме, согласно разделу 4 настоящего Договора.
- 6.2.2. Получить удовлетворение своих требований из страхового возмещения за утрату или повреждение Предмета залога на тех же началах, что и из заложенного имущества.
- 6.2.3. Проверять и требовать документального подтверждения соблюдения Залогодателем условий настоящего Договора.
- 6.2.4. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Предмета залога в любое удобное для него время.
- 6.2.5. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности Предмета залога.
- 6.2.6. Требовать от любого лица прекращения посягательств на Предмет залога, угрожающих его утратой или повреждением.
- 6.2.7. Если Залогодатель отказался от защиты своих прав на Предмет залога или не осуществляет ее, использовать все способы защиты от имени Залогодателя без специальной доверенности и потребовать от Залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов.
- 6.2.8. Обратиться взыскание на Предмет залога, в том числе до наступления срока исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Кредитному договору, а также в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим договором. При этом Залогодержатель имеет преимущественное право на удовлетворение своих требований за счет Предмета залога перед другими кредиторами Залогодателя.
- 6.2.9. Потребовать досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору, в том числе за счет страхового возмещения, в случаях:
 - 6.2.9.1. если Предмет залога выбыл из владения Залогодателя не в соответствии с условиями настоящего Договора;
 - 6.2.9.2. утраты Предмета залога, а также повреждения Предмета залога настолько, что вследствие этого обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору существенно ухудшилось;
 - 6.2.9.3. нарушения Залогодателем правил о замене Предмета залога в соответствии с разделами 2 и 5 настоящего Договора;
 - 6.2.9.4. предоставление недостоверных сведений, указанных в разделе 2 настоящего Договора;
 - 6.2.9.5. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

требование не будет удовлетворено - обратить взыскание на предмет залога в случае нарушения Залогодателем любых положений настоящего Договора, в т.ч.:

- 6.2.10.1. нарушение Залогодателем правил о последующем залоге;
- 6.2.10.2. нарушение Залогодателем правил о распоряжении Предметом залога;
- 6.2.10.3. нарушение Залогодателем правил пользования Предметом залога;
- 6.2.10.4. неисполнение Залогодателем обязательств о передаче в залог дополнительного имущества или предоставлении дополнительного обеспечения в связи с уменьшением стоимости Предмета залога;
- 6.2.10.5. несоблюдение правил содержания или ремонта Предмета залога;
- 6.2.10.6. невыполнение Залогодателем обязанностей по обеспечению сохранности Предмета залога;
- 6.2.10.7. нарушение Залогодателем обязанностей по страхованию Предмета залога;
- 6.2.10.8. несогласия Залогодателя с предложением Залогодержателя об изменении настоящего Договора в связи с существенным изменением обстоятельств.
- 6.2.10.9. по основаниям, предусмотренным Кредитным договором, в том числе при наступлении Случаев Досрочного Взыскания, указанных в Кредитном договоре;
- 6.2.10.10. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- 6.2.11. В случае, если суммы, вырученной от реализации Предмета залога, окажется недостаточно для полного удовлетворения требований Залогодержателя по Кредитному договору, Залогодержатель вправе получить недостающую сумму из другого имущества Заемщика в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. ПОЛЬЗОВАНИЕ И РАСПОРЯЖЕНИЕ ПРЕДМЕТОМ ЗАЛОГА

7.1. В период действия настоящего договора Залогодатель не вправе без предварительного письменного согласия Залогодержателя отчуждать Предмет залога путем продажи, дарения, мены, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом, передавать Предмет залога в аренду, безвозмездное пользование или на иных условиях другому лицу, предоставлять другому лицу право ограниченного пользования Предметом залога (сервитут), либо распоряжаться Предметом залога иным образом, включая выдачу третьим лицам доверенностей в отношении Предмета залога.

7.2. Залогодатель вправе пользоваться Предметом залога в соответствии с его назначением, не допуская ухудшения Предмета залога и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом.

8. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА И ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ

8.1. Взыскание на Предмет залога для удовлетворения требований Залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, в том числе при нарушении сроков уплаты любого платежа по Кредитному договору (включая (но, не ограничиваясь) платежи в погашение Кредита (любой его части) и (или) процентов за пользование Кредитом, и (или) пени), на 5 (Пять) рабочих дней, а также если не будет удовлетворено требование Залогодержателя о досрочном исполнении обязательств по Кредитному договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней, считая от даты получения письменного уведомления о таком требовании, или в удовлетворении указанного требования будет отказано.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, а также возникновения оснований для досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору, Залогодержатель направляет Залогодателю письменное требование о погашении задолженности и/или о досрочном возврате кредита, содержащее уведомление о предстоящем обращении взыскания на Предмет залога в случае неисполнения данного требования.

8.3. Обращение взыскания на Предмет залога и его реализация осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации, при этом начальная продажная цена Предмета залога при его реализации равна стоимости, указанной п.3.1. настоящего Договора.

9. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЗАЛОГА

9.1 Залог по настоящему договору прекращается:

- 9.1.1. с прекращением обязательств Заемщика по Кредитному договору;

вынесения;

9.1.3. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. В случае частичного исполнения обязательств по Кредитному договору залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения обязательства, обеспеченного залогом, включая уплату процентов, пени, а также выполнения иных обязательств, указанных в Кредитном договоре.

10.2. В случае существенного изменения обстоятельств, которые имелись или из которых стороны исходили при заключении настоящего договора, Залогодержатель вправе направить Залогодателю письменное предложение об изменении настоящего договора.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, считается заключенным и вступает в силу с момента государственной регистрации.

11.2. Предмет залога считается находящимся в залоге у Залогодержателя с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.3. Настоящий договор действует до полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств или возникновения оснований для прекращения залога, и погашения соответствующей записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

12.1. Все споры, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться решать по договоренности.

12.2. Если Сторонам не удастся решить спор по договоренности, то любой спор, разногласие или требование, вытекающее из настоящего Договора или касающееся его либо его нарушения, прекращения или недействительности, разрешается Сторонами в порядке, установленном Законодательством Российской Федерации.

12.3. При разрешении споров, возникающих из настоящего Договора или в связи с ним, применяется право Российской Федерации.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Залогодатель гарантирует достоверность и полноту сведений, представленных о Предмете залога.

13.2. Залогодатель подтверждает свою осведомленность об условиях Кредитного договора.

13.3. Залогодержатель вправе без согласия Залогодателя передать свои права по настоящему договору другому лицу с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем уступки прав (требования). Уступка Залогодержателем своих прав по настоящему договору другому лицу действительна, если тому же лицу уступлены права требования Залогодержателя по Кредитному договору.

13.4. Залогодатель не вправе полностью или частично переуступить свои права и передавать обязательства по настоящему Договору другому лицу без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

13.5. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое сторонами друг другу, должно быть совершено в письменной форме и за подписью уполномоченного лица.

Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату по адресу, указанному в разделе 14 настоящего Договора в качестве почтового адреса (если другая сторона не уведомила за 5 (Пять) рабочих дней об изменении своего адреса).

Корреспонденция в адрес Залогодателя направляется заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой или вручается лично. При этом датой получения считается дата, поставленная в уведомлении о вручении, в расписке о получении телеграммы или на копии письма при вручении. Если Залогодержателю будет возвращено отправление с указанием о фактическом отсутствии Залогодателя по адресу, указанному настоящим пункте, то предусмотренные настоящим Договором последствия получения Залогодателем корреспонденции от Залогодержателя считаются наступившими в дату, указанную почтовым штампом о направлении Залогодержателем почтового отправления Залогодателю.

Корреспонденция в адрес Залогодержателя может направляться либо по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, либо телеграммой, либо путем сдачи ее в подразделение

10

Залогодержателю, либо вручением отправления уполномоченному представителю Залогодержателя. Датой получения письма считается дата, указанная в уведомлении о вручении, в расписке о получении телеграммы или проставленная на копии письма при вручении.

В целях оперативного взаимодействия, Стороны могут направлять корреспонденцию друг другу посредством электронной или факсимильной связи с последующим направлением оригиналов в течение 2 (двух) рабочих дней.

13.6. Каждая из сторон обязуется сохранять строгую конфиденциальность финансовой, коммерческой и прочей информации, полученной от другой стороны. Передача такой информации третьим лицам возможна только с письменного согласия обеих сторон, а также в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

13.7. С содержанием ст.ст. 131, 334-356 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» стороны ознакомлены.

13.8. Расходы по заключению настоящего Договора, в том числе по его государственной регистрации, а также расходы по государственной регистрации ипотеки Предмета залога, несет Залогодатель.

13.9. Настоящий Договор составлен и подписан в трёх подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и по одному экземпляру - Залогодержателю и Залогодателю.

13.10. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в простой письменной форме и зарегистрированы уполномоченным органом государственной власти по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.11. Залогодатель обязан письменно, не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней, извещать Залогодержателя о предстоящих ликвидации или реорганизации Залогодателя, изменении его организационно-правовой формы, изменениях его места нахождения или почтового адреса, номеров телефонов, факсов, учредительных документов, состава и полномочий органов управления, выдаче и отмене доверенностей, предоставленных своим уполномоченным лицам для выполнения условий настоящего Договора, замене печати и т.п., а также об изменении других сведений, и представлять Залогодержателю соответствующие документы не позднее 3 (Трёх) рабочих дней со дня произведенных изменений, а в отношении органов управления и своих уполномоченных лиц – незамедлительно.

13.12. Отношения, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

13.13. При толковании настоящего Договора Стороны не будут принимать во внимание номера и названия статей и разделов настоящего договора, которые служат лишь для удобства пользования текстом настоящего Договора.

14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО)
Местонахождение и почтовый адрес: 121069,
г. Москва, ул. Большая Молчановка, 21а
тел. (495) 653-81-45
ИНН 7725038124, КПП 775001001
с/с 30101810100000000266 в
Отделении 1 Московского ГТУ Банка России,
БИК 044583266

Первый заместитель Председателя Правления



А.Н. Дробот
Ф.И.О.

М.П.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ООО «Пивной дом «Пятый океан»
Юридический адрес: 140121, Московская
область, Раменский р-н, р.п. Ильинский,
ул. Лесная 2-я, 41а
Почтовый адрес: 140121, Московская
область, Раменский р-н, р.п. Ильинский,
ул. Лесная 2-я, 41а
ИНН 5040054019 КПП 504001001
р/с № 40702810500001000321 в АКБ
«РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО)
с/с 30101810100000000266 БИК 044583266

Генеральный директор

Должность



С.В. Прокофьев
Ф.И.О.

11

Пронумеровано и скреплено печатью 11 (Одиннадцать) листов

Первый Заместитель
 Директора Проведения
 Государственной регистрации
 «ИСКРИПТИВНЫЙ КАПИТАЛ» (ООО)
 50-А.Н.

Генеральный директор
 ООО «ИСКРИПТИВНЫЙ КАПИТАЛ»
 Шибанов С.В.

Исход. № 29

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Проведена государственная регистрация
 Номер регистрационного округа
 Дата регистрации
 Номер регистрации

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Проведена государственная регистрация
 Номер регистрационного округа
 Дата регистрации
 Номер регистрации

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Проведена государственная регистрация
 Номер регистрационного округа
 Дата регистрации
 Номер регистрации

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Проведена государственная регистрация
 Номер регистрационного округа
 Дата регистрации
 Номер регистрации

Копия Договора №086/044-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2013 г.

Договор № 086/044-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «23» мая 2013г.

Входящий № 243-13
Дата 31.07.2011

**ДОГОВОР №086/044-13
О ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)**

Город Москва

Двадцать третья мая две тысячи тринадцатого года

Акционерный коммерческий банк «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (открытое акционерное общество), сокращенное наименование - АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО), местонахождение: 121069, г. Москва, ул. Б. Молчановка, дом 21-а, зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 09 июня 1994 года, регистрационный № 2312, запись о юридическом лице, зарегистрированным до 1 июля 2002 года, внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 10 февраля 2003 года за основным государственным регистрационным номером 1037739527077 согласно свидетельству серии 77 № 007202845, выданному Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 2312 выдана Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 28 апреля 2003 года, ИНН 7725038124, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Первого заместителя Председателя Правления Дробота Алексея Николаевича, действующего на основании Доверенности №56 от 11 февраля 2013 года, с одной стороны, и,

Общество с ограниченной ответственностью «Пивной дом «Пятый океан», сокращенное наименование – ООО «Пивной дом «Пятый океан», зарегистрировано Межрайонной ИФНС России №1 по Московской области 10 апреля 2002 г., местонахождение: РФ, Московская область, Раменский район, р.п. Ильинский, ул. Лесная 2-я, д. 41а, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 50 номер 000522730, основной государственный регистрационный номер 1035007909067, ИНН 5040054019, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Генерального директора Прокофьева Сергея Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В обеспечение исполнения обязательств Общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Пятый океан» перед Залогодержателем по Кредитному договору № 00-044/К-13 от «23» мая 2013 года, именуемому в дальнейшем «Кредитный договор», заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Пятый океан» (он же Заемщик по Кредитному договору), и Залогодержателем (он же Кредитор (Банк) по Кредитному договору) в городе Москве, Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю недвижимое имущество в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

Залог обеспечивает также требование о возврате полученных денежных средств при недействительности Кредитного договора или требование о возврате неосновательного обогащения при признании Кредитного договора незаключенным.

1.2. В силу залога по настоящему договору Залогодержатель имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиками своих обязательств по Кредитным договорам получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя с учетом предшествующего залога.

2. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

2.1. Предметом залога по настоящему договору являются объекты недвижимости и земельный участок, принадлежащие Залогодателю на праве собственности, (далее именуемые Предмет залога):

2.1.1. Здание – пивоваренный корпус, назначение: нежилое, 2 – этажный, общая площадь 1782,9 кв.м., инв.№231:070-3143, лит.Б, адрес объекта: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41а, кадастровый (или условный) номер 50-50-23/005/2005-329;

2.1.2. Здание – административно-хозяйственный корпус, назначение: нежилое, 2 – этажный, общая площадь 623 кв.м., инв.№ 3231:070-3143, лит.А, адрес объекта: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41а, кадастровый (или условный) номер 50-50-23/005/2005-330;

2.1.3. Здание – тепловыпуск, общая площадь 58,20 кв.м., инв.№ 3143, лит.В, адрес объекта: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41а, кадастровый (или условный) номер 50-50-23/005/2005-331;

Договор № 086/044-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «23» мая 2013г.

2.1.4. **Сооружение – ограждение** общей протяженностью 222,89 п/м, инв.№ 3143, адрес объекта: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. 2-я Лесная, д. 41а, кадастровый (или условный) номер 50-50-23/005/2005-332.

Здания и сооружения далее именуемые «**Имущество**»;

2.1.5. **Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение мини-пивзавода, общей площадью 3 770 (Три тысячи семьсот семьдесят) кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, рп. Ильинский, ул. 2-я Лесная, уч. 41А, кадастровый (или условный) номер: 50:23:0090164:3, далее именуемый «**Земельный участок**»;

Имущество и Земельный участок далее именуется «**Имущество/Предмет залога**».

2.2. Предмет залога принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании:

2.2.1. **Здание – пивоваренный корпус** принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Акта приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 16.06.2004 г., утвержденного постановлением Главы Раменского района Московской области № 556 от 22.02.2005 г. Право собственности Залогодателя на Здание зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июня 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-23/005/2005-329, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 05 марта 2009 года, бланк серия 50 НГ №463430.

2.2.2. **Здание – административно-хозяйственный корпус** принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Акта приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 16.06.2004 г., утвержденного постановлением Главы Раменского района Московской области № 556 от 22.02.2005 г. Право собственности Залогодателя на Здание зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июня 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-23/005/2005-330, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 05 марта 2009 года, бланк серия 50 НГ №463429.

2.2.3. **Здание – тепловыпуск** принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Акта приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 16.06.2004 г., утвержденного постановлением Главы Раменского района Московской области № 556 от 22.02.2005 г. Право собственности Залогодателя на Здание зарегистрировано Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июня 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-23/005/2005-331, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 17 июня 2005 года, бланк серия НА №0019591.

2.2.4. **Сооружение – ограждение** принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Акта приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 16.06.2004 г., утвержденного постановлением Главы Раменского района Московской области № 556 от 22.02.2005 г. Право собственности Залогодателя на Сооружение зарегистрировано Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июня 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-23/005/2005-332, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 17 июня 2005 года, бланк серия НА №0019592.

2.2.5. **Земельный участок** принадлежит Залогодателю на основании Договора купли-продажи земельного участка от 29.06.2012г.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.10.2012 г. сделана запись регистрации № 50-50-23/151/2012-100, и подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.10.2012 года, бланк серия 50-АД № 408422;

2.3. Предмет залога полностью остается в пользовании и во владении у Залогодателя.

2.4. Предмет залога не является имуществом, изъятым из оборота или ограниченным в обороте, не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его порча, утрата или повреждение, и пригоден для эксплуатации.

2.5. Залогодатель гарантирует, что:

Договор № 086/044-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «23» мая 2013г.

2.5.1. Предмет залога не продан, не обременен градостроительными ограничениями, запретами и ограничениями, не сдан в аренду или иное пользование, не заложен, какими-либо иными обязательствами Залогодателя перед третьими лицами не обременен и свободен от притязаний, взысканий, под арестом или запрещением не состоит, не является предметом договора о намерениях/предварительного договора с целью отчуждения, не является объектом права общей собственности, за исключением указанных ниже случаев.

Предмет залога находится в предшествующем залоге у Акционерного Коммерческого Банка «РУССКИЙ КАПИТАЛ» (Открытое акционерное общество) по договорам:

- Договор № 023/015/017-10 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «02» июня 2010 г., заключенному в г. Москва, зарегистрированного Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 14.07.2010г. за номером 50-50-62/067/2010-334;

- Договор № 029/018-12 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «01» марта 2012г., заключенному в г. Москва, зарегистрированного Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 05.04.2012г. за номером 50-50-23/034/2012-297;

- Договор № 025/020-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «19» марта 2013 г., заключенному в г. Москва, зарегистрированного Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.04.2013г. за номером 50-50-23/055/2013-063.

2.5.2. Залогодателем получены все необходимые одобрения органов управления Залогодателя, в т.ч. Общего собрания участников и/или Совета Директоров (иного уполномоченного органа управления) Залогодателя, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и учредительных документов Залогодателя, на совершение сделки по передаче в залог Залогодержателю Предмета залога.

2.6. В случае обнаружения каких-либо прав и притязаний на Предмет залога, а также возникновения споров и конфликтов, связанных с ним, Залогодатель обязуется урегулировать их своими силами и средствами, неся все необходимые издержки, вызванные этими спорами.

2.7. Последующий залог Предмета залога допускается только в последующий залог АКБ «РУССКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО).

2.8. В случае если в период действия настоящего договора стоимость Предмета залога уменьшится или возникнет угроза уменьшения его стоимости вследствие возникновения обстоятельств, по которым Залогодержатель не отвечает, Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя, а Залогодатель обязан в установленный Залогодержателем срок передать дополнительное обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.

2.9. Замена Предмета залога допускается только с письменного согласия Залогодержателя.

2.10. Бремя содержания Предмета залога и риск его случайной гибели или случайного повреждения несет Залогодатель.

2.11. Передача Предмета залога в последующий залог по настоящему Договору не противоречит закону и иным правовым актам, а также учредительным документам Сторон, и не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

3. ОЦЕНКА ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

3.1. Предмет залога по соглашению Сторон оценен в сумме 46 789 530,90 (Сорок шесть миллионов семьсот восемьдесят девять тысяч пятьсот тридцать) рублей 90 копеек, в том числе:

- Имущество по соглашению Сторон оценено в сумме 43 094 930,90 (Сорок три миллиона двести четыре тысячи девятьсот тридцать) рублей 90 копеек;
- Земельный участок – 3 694 600,00 (Три миллиона шестьсот девяносто четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек.

4. СУЩЕСТВО, РАЗМЕР И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ОБЕСПЕЧИВАЕМОГО ЗАЛОГОМ

4.1. Обязательства ООО «Торговый дом «Штывый океан» (он же Заемщик по Кредитному договору) перед Залогодержателем (он же Банк по Кредитному договору), исполнение которых обеспечивается залогом по настоящему Договору, включают в том числе, но не исключительно, следующие обязательства:

Договор № 086/044-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «23» мая 2013г.

4.1.1. Заёмщик обязуется своевременно и в полном объеме вернуть Банку полученные по Кредитному договору денежные средства (далее по тексту – «Кредит») в размере и на условиях, предусмотренных Кредитным договором.

Размер кредита: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 коп.

Возврат кредита осуществляется в соответствии со следующим графиком снижения задолженности:

Дата	Сумма погашения, руб	Максимальная сумма остатка задолженности по кредиту на указанную дату, руб
17.03.2014	16 700 000,00 (Шестнадцать миллионов семьсот тысяч)	33 300 000,00 (Тридцать три миллиона триста тысяч)
15.04.2014	16 700 000,00 (Шестнадцать миллионов семьсот тысяч)	16 600 000,00 (Шестнадцать миллионов шестьсот тысяч)
23.05.2014	16 600 000,00 (Шестнадцать миллионов шестьсот тысяч)	0,00

Срок окончательного возврата суммы кредита: «23» мая 2014 года.

4.1.2. За пользование кредитом Заемщик уплачивает Банку проценты из расчета 14% (Четырнадцать) процентов годовых.

Проценты за пользование кредитом начисляются с даты, следующей за датой предоставления кредита, до полного выполнения Заемщиком своих обязательств по погашению кредита и подлежат уплате ежемесячно.

Первая уплата процентов производится в день выдачи кредита, за период с даты, следующей за датой выдачи кредита, по 30 (Тридцатый) календарный день пользования кредитом (включительно). В дальнейшем, начиная с даты, следующей за датой окончания периода, за который были уплачены проценты в день выдачи, проценты уплачиваются ежемесячно «15» (Пятнадцатого) числа каждого календарного месяца, за период со дня, следующего за днем по которому уплачены проценты, по «15» (Пятнадцатое) число текущего месяца включительно. В месяце, в котором истекает срок, на который предоставлен кредит, проценты уплачиваются Заемщиком в дату возврата кредита, установленную п.1.1 Кредитного Договора, одновременно с погашением суммы кредита.

Банк и Заемщик вправе изменить процентную ставку за пользование кредитом в случаях изменения Центральным Банком Российской Федерации ставки рефинансирования (учетной ставки) а также изменения уровня ставки ЛИБОР, и/или ставки ЕВРИБОР, и/или ставки MosPrime, и/или ставок кредитования на межбанковском рынке, ухудшение ситуации на внутреннем или внешнем финансовых рынках по сравнению с действовавшей/существовавшей на дату заключения Кредитного договора на рынке кредитных ресурсов. Изменение процентной ставки фиксируется в заключаемом в связи с этим дополнительным соглашением к Кредитному договору.

В случае, если Заемщик не подпишет данное дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующей оферты Банка, Заемщик обязан не позднее 30 (Тридцати) дней с даты получения Заемщиком оферты погасить всю задолженность по Кредитному договору, при этом проценты на сумму основного долга по кредиту до даты погашения начисляются по процентной ставке, установленной в пункте 1.4. Кредитного договора;

4.1.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения в сроки, установленные Кредитным договором, обязательств по возврату кредита (его части) и/или уплате процентов за пользование кредитом, Банк вправе потребовать от Заемщика уплаты пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки с даты возникновения просроченной задолженности по дату ее фактического погашения (включительно).

4.1.4. Цель предоставления кредита: оплата сырья для производства продукции, оплата комплектующих, транспортные расходы, оплата услуг, связанных с производством и реализацией продукции и аналогичных расходов.

4.1.5. При наступлении случаев досрочного взыскания, предусмотренных разделом 7 Кредитного договора, Банк имеет безусловное право требовать незамедлительного полного выполнения обязательств Заемщиком ранее установленных сроков, в том числе досрочного возврата Кредита, уплаты причитающихся на него процентов и предусмотренной Кредитным договором пени, иных платежей, предусмотренных Кредитным договором, а также возмещения убытков, причиненных Банку вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, а Заемщик обязан незамедлительно выполнить все свои обязательства в полном объеме, в том числе вернуть Банку оставшуюся сумму Кредита, уплатить предусмотренные Кредитным договором проценты, пени и иные платежи, а также возместить причиненные Банку убытки.

4

Договор № 086/044-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «23» мая 2013г.

4.1.6. Заемщик обязан:

4.1.6.1. В период действия Кредитного договора обеспечить ежеквартальное суммарное поступление денежных средств (выручки) на расчетные счета компаний, входящих в Группу компаний «Пятый океан», а именно: ОАО «Пивовария «Пятый океан», ООО «Пивной Дом «Пятый океан», ООО «Торговый дом «Пятый океан», ООО «ПиР», ООО «ВладБир», ООО «Волга-Трейд» (далее – Группа компаний), открытые в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО), в размере 85% (Восемьдесят пять) процентов от суммарной выручки Группы компаний, но не менее 150 000 000, 00 (Ста пятидесяти миллионов) рублей 00 копеек.

В случае невыполнения указанного обязательства по поступлению денежных средств на расчетные счета в Банке с месяца, следующего за кварталом, в котором было не исполнено данное требование, Банк вправе увеличить размер процентов за пользование кредитом, указанных в п. 1.4 Кредитного Договора на 2% (Два) процента годовых. В случае выполнения в следующем квартале указанного выше обязательства, Банк, с месяца, следующего за кварталом, в котором было исполнено обязательство, вправе уменьшить размер процентов за пользование кредитом на 2% (Два) процента годовых до первоначальной величины. Об увеличении/уменьшении размера процентов Банк уведомляет Заемщика в письменной форме. В случае несогласия с решением Банка об увеличении размера процентов, Заемщик обязан погасить всю задолженность по Кредитному Договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения уведомления об увеличении размера процентов.

4.1.6.2. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты выдачи кредита обеспечить предоставление зарегистрированных в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ее обособленных подразделений договоров об ипотеке (залоге недвижимости), указанных в п.п.6 1.1-6.1.2 Кредитного договора и предоставить в Банк выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающих отсутствие иных обременений объектов недвижимости в пользу третьих лиц, за исключением обременения в пользу Банка.

4.1.7. В случае нарушения Заемщиком п.п.3.1.9, 3.1.21 - 3.1.22. Кредитного договора в части нарушения сроков предоставления указанных в этих подпунктах документов/ сведений, а в случае направления Банком Заемщику запроса о предоставлении документов/ сведений - в течение 5 рабочих дней с даты получения такого запроса, Банк имеет право увеличить процентную ставку, указанную в п.1.4. Кредитного договора на 0,5% годовых за каждый не предоставленный/ое в срок документ/ сведение, но не более 3% годовых в совокупности. При использовании Банком своего права на повышение ставки процентов годовых в соответствии с настоящим пунктом, новая процентная ставка вступает в силу и начинает начисляться с момента получения Заемщиком соответствующего уведомления Банка до момента выполнения Заемщиком своих обязательств по предоставлению документов.

4.2. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Кредитного договора и согласен отвечать в полном объеме за исполнение всех обязательств Заемщика по Кредитному договору, включая уплату всех платежей по Кредитному договору.

4.3. Залог по настоящему договору также обеспечивает: возмещение убытков Залогодержателя вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Кредитному договору, в том числе судебных расходов по взысканию долга и расходов по исполнению решения суда о взыскании долга, а также возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя, вызванных обращением взыскания на Предмет залога, расходов Залогодержателя по оценке и реализации Предмета залога, расходов на содержание и/или охрану Предмета залога и других дополнительных расходов Залогодержателя.

4.4. Залогодержатель имеет преимущественное право удовлетворить свои требования за счет Предмета залога перед другими кредиторами Залогодателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет Предмета залога.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

5.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан:

5.1.1. Принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога, в том числе для защиты его от посягательства и требований со стороны третьих лиц, а также выполнять все требования Залогодержателя по принятию указанных мер.

5.1.2. Предоставлять представителю Залогодержателя по его требованию возможность для проверки по документам и фактически наличия, состояния и условий содержания Предмета залога.

5.1.3. Предоставлять представителю Залогодержателя по его требованию возможность для проверки по документам и фактически соблюдения Залогодателем условий настоящего Договора, и в течение 3 (Трех) рабочих дней от даты получения соответствующего запроса, если в запросе

5

Договор № 086/044-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «23» мая 2013г.

Залогодержатель не предусмотрел более короткий срок, представлять Залогодержателю всю необходимую информацию.

5.1.4. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

5.1.5. Истребовать Предмет залога из чужого незаконного владения в соответствии с законодательством Российской Федерации, если Предмет залога оказался в незаконном владении третьих лиц.

5.1.6. Поддерживать Предмет залога в исправном состоянии, нести расходы на содержание Предмета залога, своевременно вносить коммунальные платежи, уплачивать налоги на Предмет залога и иные платежи, причитающиеся с Залогодателя как с собственника Предмета залога, а также надлежащим образом исполнять иные обязанности, возникающие у Залогодателя как у собственника Предмета залога.

5.1.7. Производить текущий и капитальный ремонт Предмета залога в сроки и в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.8. По соглашению с Залогодержателем, в случае утраты или повреждения не по вине Залогодержателя Предмета залога или прекращения права собственности на него, восстановить Предмет залога либо заменить его другим имуществом стоимость которого не ниже стоимости утраченного или недостающего имущества, предприняв все меры и осуществив все действия, необходимые для оформления, подписания и вступления в силу всех документов, касающихся восстановления или замены Предмета залога на иное имущество и возникновения у Залогодержателя права залога на это имущество, а также оплатив все расходы, в том числе расходы Залогодержателя, возникшие в связи с восстановлением или заменой Предмета залога.

5.1.9. При окончании срока действия договора страхования закладываемой недвижимости – заключить новый договор страхования в страховых компаниях, согласованных с Залогодержателем, от рисков утраты и повреждения заложенного имущества (в том числе в результате противоправных действий третьих лиц) на его полную залоговую стоимость на весь срок действия кредита при обязательном условии выплаты возмещения в размере прямого ущерба и предоставить Залогодержателю свой экземпляр договора страхования, страховой полис и документ, подтверждающий оплату страховой премии. В договоре страхования в качестве выгодоприобретателя должен быть указан Залогодержатель.

5.1.10. Не изменять условия договора страхования Предмета залога без письменного согласия Залогодержателя, а также своевременно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Кредитному договору и не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты продления договоров страхования или внесения в них изменений, представлять Залогодержателю документы, подтверждающие соответствующие изменения в договоры страхования.

5.1.11. Надлежащим образом выполнять обязанности, установленные в договоре страхования Предмета залога, в том числе, но не ограничиваясь, обязанности производить оплату всех платежей, предусмотренных договором страхования, не допуская просрочек и задолженностей, и не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты совершения указанных платежей, представлять Залогодержателю подтверждающие документы.

5.1.12. Не осуществлять последующий залог Предмета залога без письменного согласия Залогодержателя, за исключением передачи Предмета залога в залог АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО).

5.1.13. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты выдачи кредита зарегистрировать настоящий договор в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

5.1.14. В случае обращения Залогодержателем взыскания на Предмет залога, в течение 3 (Трех) календарных дней передать по акту Залогодержателю документы, подтверждающие право собственности на Предмет залога.

5.1.15. В случае предъявления к Залогодателям другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет залога, о его изъятии (истребовании) или об уменьшении Предмета залога или иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости Предмета залога или его ухудшение, Залогодатель обязан в однодневный срок письменно уведомить об этом Залогодержателя, а при предъявлении к Залогодателям соответствующего иска - привлечь Залогодержателя к участию в деле. В указанных случаях Залогодатель должен использовать соответствующим образом способы защиты своих прав на Предмет залога, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Договор № 086/044-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «23» мая 2013г.

5.1.16. Распоряжаться Предметом залога только с письменного согласия Залогодержателя и в соответствии с условиями настоящего договора и не производить без предварительного письменного согласия Залогодержателя никаких действий в отношении Предмета залога, результатом которых будет какое-либо его обременение.

5.1.17. Производить реконструкцию, переоборудование, переустройство и перепланировку Предмета залога с предварительного письменного согласия Залогодержателя и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также незамедлительно предоставлять Залогодержателю соответствующие изменения в правоустанавливающих, правоподтверждающих и технических документах на Предмет залога.

5.1.18. За свой счет совершить все действия, включая подписание любых необходимых документов и совершение любых других актов, затребованных Залогодержателем, в целях исправления любых дефектов любого рода в настоящем Договоре или Предмете залога или в соответствующих правах любой из Сторон на Предмет залога, которые могут произойти или выявиться в любое время в течение срока действия настоящего Договора.

5.1.19. Предоставлять по требованию Банка любые сведения и документы, необходимые для контроля за финансовым положением Залогодателя, заверенные уполномоченным на то лицом и печатью Залогодателя, в том числе, бухгалтерскую (финансовую) отчетность, в следующие сроки:

- до 10 числа второго месяца квартала, следующего за отчетным:

- формы федерального статистического наблюдения, с отметкой подтверждающей факт их приема территориальными органами Росстата:

- №П-3 «Сведения о финансовом состоянии организации» (для юридических лиц, кроме субъектов малого предпринимательства, бюджетных организаций, банков, страховых и прочих финансово-кредитных учреждений, средняя численность работников которых превышает 15 человек);

- №П-5(м) «Основные сведения о деятельности организации» (для юридических лиц, кроме субъектов малого предпринимательства, средняя численность работников которых не превышает 15 человек);

- №ПМ «Сведения об основных показателях деятельности малого предприятия» (для юридических лиц, являющихся малыми предприятиями);- квартальный баланс и отчет о прибылях и убытках (формы №№ 1 и 2);

- копии расшифровок всех статей баланса, в т.ч.: перечень предприятий-дебиторов и кредиторов с указанием сумм и сроков погашения задолженности, в т.ч. просроченной, расшифровок основных средств, незавершенного строительства, долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений, запасов, кредитов и займов;

- сведения об участии в качестве истца, ответчика или третьего лица в судебных разбирательствах;

- справки из банков, в которых у Залогодателя имеется ссудная задолженность, о суммах и сроках данной задолженности, предоставленном обеспечении (залогах), заверенных уполномоченными на то лицами и печатями банков-кредиторов;

- справки из банков, в которых у Залогодателя открыты расчетные счета, об оборотах по расчетным счетам с помесечной разбивкой, заверенные уполномоченными на то лицами и печатями банков;

- до 15 февраля года следующего за отчетным – предварительную отчетность (по согласованию с Банком);

- до 10 апреля года, следующего за отчетным – годовой баланс (формы №№ 1 и 2) с отметкой инспекции ФНС России о принятии.

5.2.ЗАЛОГОДАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:

5.2.1. В любое время до момента реализации Предмета залога прекратить обращение взыскания на Предмет залога посредством исполнения всех обеспеченных ипотекой требований Залогодержателя.

5.2.2.Требовать досрочного прекращения действия настоящего договора при досрочном прекращении обеспеченных залогом обязательств по Кредитному договору в полном объеме.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

6.1.ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ ОБЯЗАН:

6.1.1. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента поступления на его счет денежных средств от реализации Предмета залога перечислить Залогодателю разницу между продажной ценой Предмета залога и размерами причитающегося ему удовлетворения.

Договор № 086/044-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «23» мая 2013г.

6.1.2. По требованию Залогодателя в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней выдать ему документы, подтверждающие исполнение обеспеченных ипотекой Предмета залога обязательств.

6.2. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:

6.2.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Кредитному договору удовлетворить свои требования в полном объеме, согласно разделу 4 настоящего Договора.

6.2.2. Получить удовлетворение своих требований из страхового возмещения за утрату или повреждение Предмета залога на тех же началах, что и из заложенного имущества.

6.2.3. Проверять и требовать документального подтверждения соблюдения Залогодателем условий настоящего Договора.

6.2.4. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Предмета залога в любое удобное для него время.

6.2.5. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности Предмета залога.

6.2.6. Требовать от любого лица прекращения посягательства на Предмет залога, угрожающих его утратой или повреждением.

6.2.7. Если Залогодатель отказался от защиты своих прав на Предмет залога или не осуществляет ее, использовать все способы защиты от имени Залогодателя без специальной доверенности и потребовать от Залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов.

6.2.8. Обратиться взыскание на Предмет залога, в том числе до наступления срока исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Кредитному договору, а также в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим договором. При этом Залогодержатель имеет преимущественное право на удовлетворение своих требований за счет Предмета залога перед другими кредиторами Залогодателя.

6.2.9. Потребовать досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору, в том числе за счет страхового возмещения, в случаях:

6.2.9.1. если Предмет залога выбыл из владения Залогодателя не в соответствии с условиями настоящего Договора;

6.2.9.2. утраты Предмета залога, а также повреждения Предмета залога настолько, что вследствие этого обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору существенно ухудшилось;

6.2.9.3. нарушения Залогодателем правил о замене Предмета залога в соответствии с разделами 2 и 5 настоящего Договора;

6.2.9.4. предоставление недостоверных сведений, указанных в разделе 2 настоящего Договора;

6.2.9.5. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.2.10. Потребовать досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору, а если его требование не будет удовлетворено - обратиться взыскание на Предмет залога в случаях нарушения Залогодателем любых положений настоящего Договора, в т.ч.:

6.2.10.1. нарушение Залогодателем правил о последующем залоге;

6.2.10.2. нарушение Залогодателем правил о распоряжении Предметом залога;

6.2.10.3. нарушение Залогодателем правил пользования Предметом залога;

6.2.10.4. неисполнение Залогодателем обязательств о передаче в залог дополнительного имущества или предоставлении дополнительного обеспечения в связи с уменьшением стоимости Предмета залога;

6.2.10.5. несоблюдение правил содержания или ремонта Предмета залога;

6.2.10.6. невыполнение Залогодателем обязанностей по обеспечению сохранности Предмета залога;

6.2.10.7. нарушение Залогодателем обязанностей по страхованию Предмета залога;

6.2.10.8. несогласия Залогодателя с предложением Залогодержателя об изменении настоящего Договора в связи с существенным изменением обстоятельств.

6.2.10.9. по основаниям, предусмотренным Кредитным договором, в том числе при наступлении Случаев Досрочного Взыскания, указанных в Кредитном договоре;

6.2.10.10. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.2.11. В случае, если суммы, вырученной от реализации Предмета залога, окажется недостаточно для полного удовлетворения требований Залогодержателя по Кредитному договору, Залогодержатель вправе получить недостающую сумму из другого имущества Заемщика в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Договор № 086/044-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «23» мая 2013г.

7. ПОЛЬЗОВАНИЕ И РАСПОРЯЖЕНИЕ ПРЕДМЕТОМ ЗАЛОГА

7.1. В период действия настоящего договора Залогодатель не вправе без предварительного письменного согласия Залогодержателя отчуждать Предмет залога путем продажи, дарения, мены, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом, передавать Предмет залога в аренду, безвозмездное пользование или на иных условиях другому лицу, предоставлять другому лицу право ограниченного пользования Предметом залога (сервитут), либо распоряжаться Предметом залога иным образом, включая выдачу третьим лицам доверенностей в отношении Предмета залога.

7.2. Залогодатель вправе пользоваться Предметом залога в соответствии с его назначением, не допуская ухудшения Предмета залога и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом.

8. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА И ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ

8.1. Взыскание на Предмет залога для удовлетворения требований Залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, в том числе при нарушении сроков уплаты любого платежа по Кредитному договору (включая (но, не ограничиваясь) платежи в погашение Кредита (любой его части) и (или) процентов за пользование Кредитом, и (или) пени), на 5 (Пять) рабочих дней, а также если не будет удовлетворено требование Залогодержателя о досрочном исполнении обязательства по Кредитному договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней, считая от даты получения письменного уведомления о таком требовании, или в удовлетворении указанного требования будет отказано.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательства по Кредитному договору, а также возникновения оснований для досрочного исполнения обязательства по Кредитному договору, Залогодержатель направляет Залогодателю письменное требование о погашении задолженности и/или о досрочном возврате кредита, содержащее уведомление о предстоящем обращении взыскания на Предмет залога в случае неисполнения данного требования.

8.3. Обращение взыскания на Предмет залога и его реализация осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации, при этом начальная продажная цена Предмета залога при его реализации равна стоимости, указанной п.3.1. настоящего Договора.

9. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЗАЛОГА

9.1. Залог по настоящему договору прекращается:

9.1.1. с прекращением обязательства Заемщика по Кредитному договору;

9.1.2. в случае продажи Предмета залога с публичных торгов при обращении на него взыскания;

9.1.3. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. В случае частичного исполнения обязательств по Кредитному договору залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения обязательства, обеспеченного залогом, включая уплату процентов, пени, а также выполнения иных обязательств, указанных в Кредитном договоре.

10.2. В случае существенного изменения обстоятельств, которые имелись или из которых стороны исходили при заключении настоящего договора, Залогодержатель вправе направить Залогодателю письменное предложение об изменении настоящего договора.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, считается заключенным и вступает в силу с момента государственной регистрации.

11.2. Предмет залога считается находящимся в залоге у Залогодержателя с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.3. Настоящий договор действует до полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств или возникновения оснований для прекращения залога, и погашения соответствующей записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

Договор № 086/044-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «23» мая 2013г.

12.1. Все споры, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться решать по договоренности.

12.2. Если Сторонам не удастся решить спор по договоренности, то любой спор, разногласие или требование, вытекающее из настоящего Договора или касающееся его либо его нарушения, прекращения или недействительности, разрешается Сторонами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12.3. При разрешении споров, возникающих из настоящего Договора или в связи с ним, применяется право Российской Федерации.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Залогодатель гарантирует достоверность и полноту сведений, представленных о Предмете залога.

13.2. Залогодатель подтверждает свою осведомленность об условиях Кредитного договора.

13.3. Залогодержатель вправе без согласия Залогодателя передать свои права по настоящему договору другому лицу с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем уступки прав (требования). Уступка Залогодержателем своих прав по настоящему договору другому лицу действительна, если тому же лицу уступлены права требования Залогодержателя по Кредитному договору.

13.4. Залогодатель не вправе полностью или частично переуступить свои права и передавать обязательства по настоящему Договору другому лицу без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

13.5. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое сторонами друг другу, должно быть совершено в письменной форме и за подписью уполномоченного лица.

Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату по адресу, указанному в разделе 14 настоящего Договора в качестве почтового адреса (если другая сторона не уведомила за 5 (Пять) рабочих дней об изменении своего адреса).

Корреспонденция в адрес Залогодателя направляется заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой или вручается лично. При этом датой получения считается дата, поставленная в уведомлении о вручении, в расписке о получении телеграммы или на копии письма при вручении. Если Залогодержателю будет возвращено отправление с указанием о фактическом отсутствии Залогодателя по адресу, указанному настоящем пункте, то предусмотренные настоящим Договором последствия получения Залогодателем корреспонденции от Залогодержателя считаются наступившими в дату, указанную почтовым штампом о направлении Залогодержателем почтового отправления Залогодателю.

Корреспонденция в адрес Залогодержателя может направляться либо по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, либо телеграммой, либо путем сдачи ее в подразделение Залогодержателя, уполномоченное принимать письменную корреспонденцию, адресованную Залогодержателю, либо вручением отправления уполномоченному представителю Залогодержателя. Датой получения письма считается дата, указанная в уведомлении о вручении, в расписке о получении телеграммы или проставленная на копии письма при вручении.

В целях оперативного взаимодействия, Стороны могут направлять корреспонденцию друг другу посредством электронной или факсимильной связи с последующим направлением оригиналов в течение 2 (Двух) рабочих дней.

13.6. Каждая из сторон обязуется сохранять строгую конфиденциальность финансовой, коммерческой и прочей информации, полученной от другой стороны. Передача такой информации третьим лицам возможна только с письменного согласия обеих сторон, а также в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

13.7. С содержанием ст.ст. 131, 334-356 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» стороны ознакомлены.

13.8. Расходы по заключению настоящего Договора, в том числе по его государственной регистрации, а также расходы по государственной регистрации ипотеки Предмета залога, несет Залогодатель.

13.9. Настоящий Договор составлен и подписан в трёх подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и по одному экземпляру - Залогодержателю и Залогодателю.

13.10. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в простой письменной форме и зарегистрированы уполномоченным органом государственной власти по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Договор № 086/044-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «23» мая 2013г.

13.11. Залогодатель обязан письменно, не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней, извещать Залогодержателя о предстоящих ликвидации или реорганизации Залогодателя, изменении его организационно-правовой формы, изменениях его места нахождения или почтового адреса, номеров телефонов, факсов, учредительных документов, состава и полномочий органов управления, выдаче и отмене доверенностей, предоставленных своим уполномоченным лицам для выполнения условий настоящего Договора, замене печати и т.п., а также об изменении других сведений, и представлять Залогодержателю соответствующие документы не позднее 3 (Трех) рабочих дней со дня произведенных изменений, а в отношении органов управления и своих уполномоченных лиц – незамедлительно.

13.12. Отношения, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

13.13. При толковании настоящего Договора Стороны не будут принимать во внимание номера и названия статей и разделов настоящего договора, которые служат лишь для удобства пользования текстом настоящего Договора.

14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО)
Местонахождение и почтовый адрес: 121069,
г. Москва, ул. Большая Молчановка, 21а
тел. (495) 653-81-45
ИНН 7725038124, КПП 775001001
к/с 30101810100000000266 в
Отделении 1 Московского ГТУ Банка России,
БИК 044583266

Первый заместитель Председателя Правления

_____ Должность
_____ подпись
_____ М.П.
_____ А.Н. Дробот
Ф.И.О.



ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ООО «Пивной дом «Пятый океан»
Юридический адрес: 140121, Московская
область, Раменский р-н, р.п. Ильинский,
ул. Лесная 2-я, 41а
Почтовый адрес: 140121, Московская
область, Раменский р-н, р.п. Ильинский,
ул. Лесная 2-я, 41а
ИНН 5040054019 КПП 504001001
р/с № 40702810500001000321 в АКБ
«РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО)
к/с 30101810100000000266 БИК 044583266

Генеральный директор

_____ Должность
_____ подпись
_____ М.П.
_____ С.В. Праскофьев
Ф.И.О.



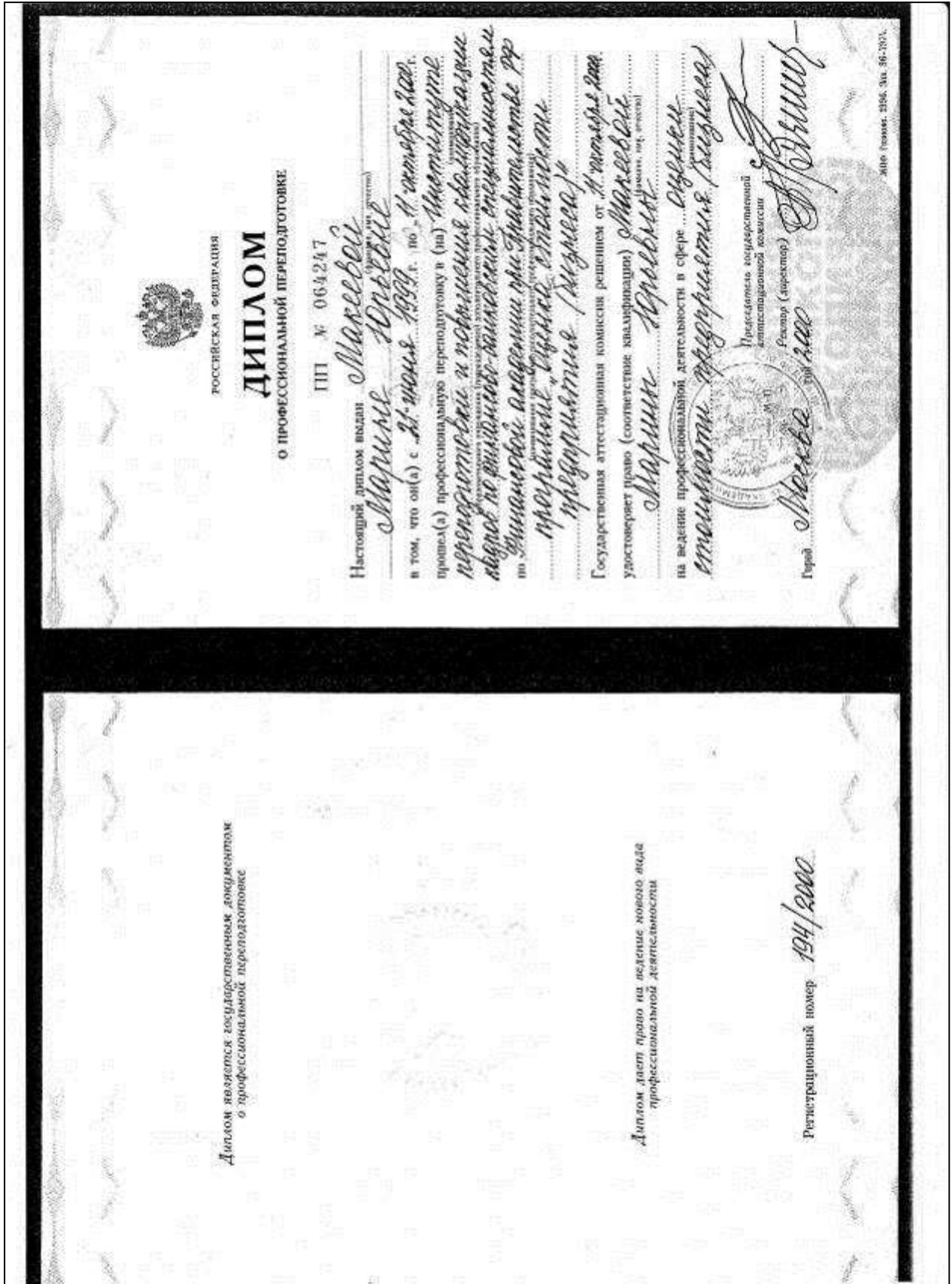


ДОКУМЕНТЫ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ОЦЕНЩИКА

Копия Свидетельства о членстве в НП «Российская коллегия оценщиков»
регистрационный № 25108 от декабря 1999 г.;



Копия Диплома о профессиональной переподготовке Маковой М. Ю. по программе профессиональной подготовки оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 064247 от 11 октября 2000 г.;



Копия Удостоверения о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» рег. № О-0002-13, выданное ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права», период обучения с 11.11.2013 г. по 25.11.2013 г.);

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Максевой Марине Юрьевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 11 ноября 2013 г. по 25 ноября 2013 г. прошёл(а) обучение в (ин) ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права» (наименование государственного учреждения высшего профессионального образования)

по программе «Оценочная деятельность» (наименование программы, темы, программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)



Город Хабаровск год 2013

0014649

Регистрационный номер О-0002-13

300-05Г-Экономика, 2013. д.

УДОСТОВЕРЕНИЕ
о повышении квалификации
государственного образовательного
учреждения

Копия Аттестата эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000039-005, выдан 07.10.13 аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» (№ Р/95 от 16 августа 2013 г.);

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ**

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000039-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Макеевой Марине Юрьевне
(фамилия, имя, отчество полностью – при наличии; дата, место и номер единого квалификационного экзамена в Архивном разделе)

на основании протокола от « 07 » октября 20 13 г. № 04

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Аккредитованным**
Саморегулируемым органом аккредитации

образовательным частным учреждением высшего профессионального
образовательным учреждением высшего профессионального образования, аккредитованным на территории Российской Федерации

образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА»
и аккредитованным Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в соответствии с номером

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)
(в случаях, указанных в решении государственного органа аккредитации)

на неограниченный срок.

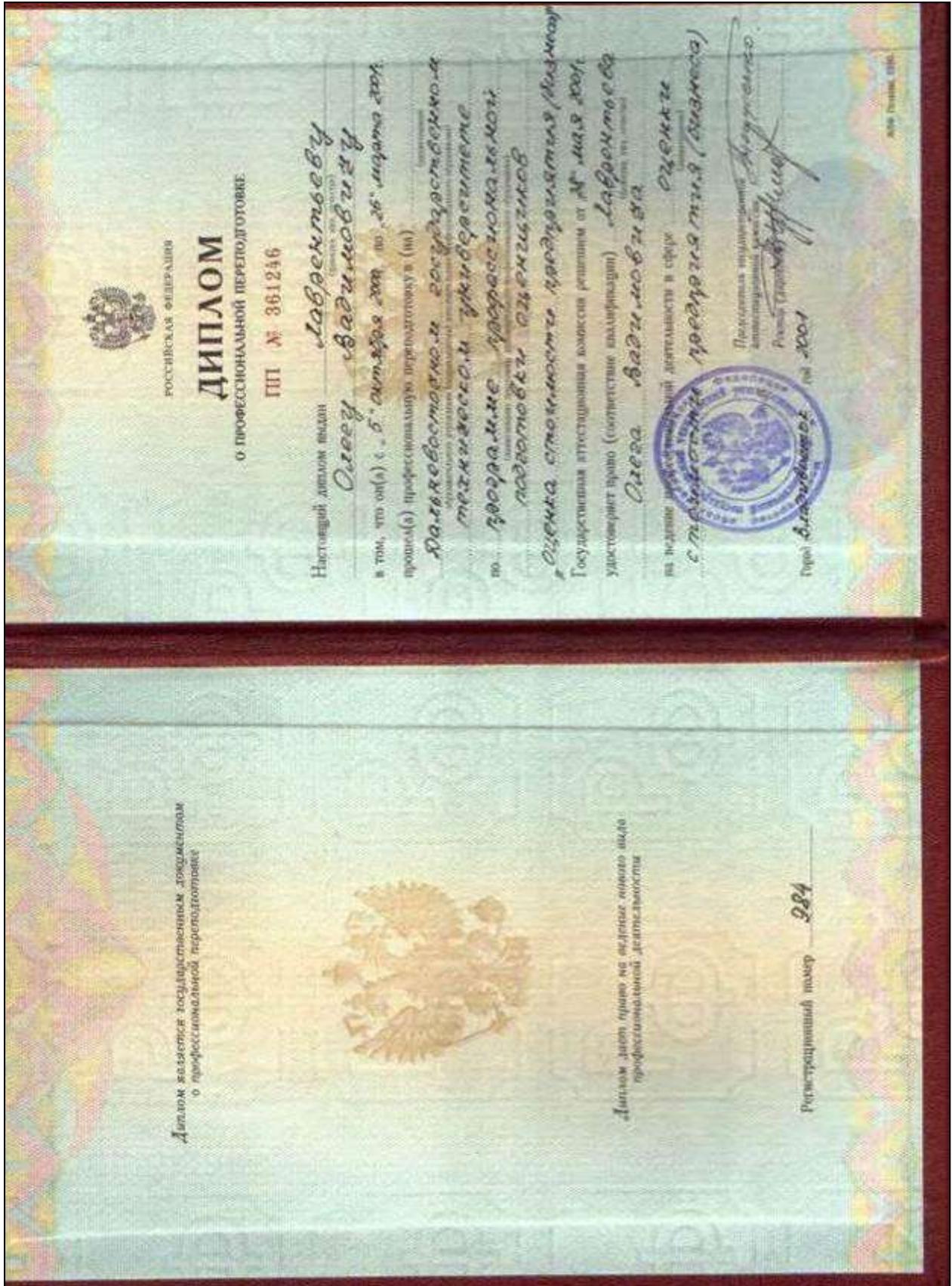
Председатель аттестационной комиссии 
Божкарёва Е. А.
(подпись)
полномочный представитель



Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.

Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

Копия Диплома о профессиональной переподготовке Лавренко О. В. по программе профессиональной подготовки оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 361246 от 28 мая 2001 г.;



Копия Удостоверения о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» рег. № О-0001-13, выданное ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права», период обучения с 11.11.2013 г. по 25.11.2013 г.);

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Лавренко Олегу Владимировичу

в том, что он(а) с 11 ноября 2013 г. по 25 ноября 2013 г. прошёл(а) обучение в (на) ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права»
обеспечивающего управление (подготовительный) факультет по курсу профессионального образования

по программе «Оценочная деятельность»
(наименование программы, темы, программы дополнительного профессионального образования)

в объёме 104 часов
(количество часов)

г. Хабаровск, _____ год, 2013

0014648

Регистрационный номер О-0001-13

УДОСТОВЕРЕНИЕ
о повышении квалификации
государственного образовательного учреждения

1



ФГБОУ ВПО «ХАБАРОВСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ ЭКОНОМИКИ И ПРАВА»
Учреждение государственного образования
160-001 - Хабаровск, 2013 г.

Копия Аттестата эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000038-005, выдан 07.10.13 аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» (№ Р/95 от 16 августа 2013 г.);

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ**

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000038-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Лаврентьеву Олегу Вадимовичу
(фамилия, имя, отчество полностью - при наличии, имя, surname, given name, qualification certificate, in Latin letters)

на основании протокола от « 07 » октября 2013 г. № 04

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Аккредитованным**
(образовательное учреждение высшего профессионального образования)

образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА»
образовательная организация высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в соответствии с законодательством Российской Федерации

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)
(в соответствии с результатами деятельности об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии


(подпись)
Бочкарева Е. А.
(расшифровка подписи)



Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43)

Копия Свидетельства Комиссии по этике СНОКОД РФ, выданного ООО «Центр развития инвестиций» в подтверждение присоединения к Кодексу профессиональной этики оценочных компаний Российской Федерации, утвержденное 26 сентября 2002 года Советом руководителей общественных организаций оценщиков России, рег. № 31-25108-643е от 19.11.2002 г.;



Копия Договора (Полиса) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки №-П-72550010-5.1-2-000118-14 от 08.12.2014 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок с 01.01.2015 г. по 31.12.2018 г.;

ДОГОВОР (Полис) № П-72550010-5.1-2-000118-14 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ	08.12.2014 г.
г. Владивосток	
Настоящий Полис издан и подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователем от 30.11.2014г. (далее по тексту именуемого «Заявлением»), «Правил страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (ипотека (сделки))» № 165 от 23 декабря 2010 г. (в редакции, утвержденной 27 февраля 2014 г.), далее по тексту именуемых «Правил страхования № 165».	
Настоящий Полис является Договором страхования, Правила страхования № 165 прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.	
СТРАХОВЩИК:	
Общество с ограниченной ответственностью «Росгосстрах»	
Лицензия С № 0977-50 от 07 декабря 2009 г.	
Место нахождения: 140002, Московская обл., с. Люберецк, ул. Парковая, д. 3.	
ИНН: 5027089703	
ОГРН: 1025003213641	
Расч. Счет: 40701810800000000187 и ОАО «РГС Банк» (Москва)	
Корр. Счет: 30101810800000000174, БИК: 044579174	
Подразделение Страховщика:	
Филиал ООО «Росгосстрах» в Приморском крае	
Место нахождения Филиала: 690000 г. Владивосток, ул. Мордужкова, д. 6	
Адрес для корреспонденции: 690000 г. Владивосток, ул. Мордужкова, д. 6	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	
Общество с ограниченной ответственностью «Центр развития инвестиций»	
Место нахождения:	
690000, г. Владивосток, ул. Свентянская, д. 88, к. 22	
Банковские реквизиты:	
ИНН 2540054942/0111 254001001	
Р/с 40702810350260107518	
Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк России» г. Хабаровск	
К/сч 30101810600000000600	
ОГРН 1022502263640	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	
Российская Федерация.	
СРОК СТРАХОВАНИЯ: 1 год.	
Начало: с 01.01.2015 г.	
Окончание: по 31.12.2015 г.	
РАСШИРЕННЫЙ ПЕРИОД: с 01.01.2016 по 31.12.2018	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	
Общая страховая сумма по Полису составляет 300 000 000,00 рублей.	
Лимит возмещения вреда по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям по риску наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки составляет 5 000 000,00 рублей.	
Лимит возмещения вреда по одному страховому случаю по риску наступления ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности составляет 50 000 000,00 рублей.	
БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:	
Безусловная франшиза не устанавливается.	

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона "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).

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является предъявление Страхователем требования в возмещении убытков, причиненных третьим лицам вследствие ошибки и/или упущения, допущенной Страхователем в ходе осуществления Застрахованной деятельности, повлекшей нарушение договора на проведение оценки или причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии, что:

- требование (требования) о возмещении причиненных убытков было впервые предъявлено в течение срока страхования или не позднее окончания рекламного периода, указанного в договоре страхования;

- ошибка (упущение) Страхователя, в связи с которой предъявлено требование, была совершена в течение срока страхования

- Датой ошибки (упущения) считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, даты оценки), то есть, дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

- у Страхователя наступила в силу закона обязанность возместить убытки, причиненные третьим лицам, в связи с ошибкой (упущением) Страхователя.

Требование считается впервые предъявленным, независимо от сроков совершения последующих юридических процедур, связанных с возмещением ущерба, в момент, когда Страхователем, либо Страховщиком впервые получено письменное извещение о предъявлении получившему такое извещение требования (в расчет принимается более ранний момент времени).

Событие может считаться страховым случаем только при соблюдении всех условий Правил страхования № 165 и оповещения событий, являющихся страховым случаем.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

Страховая премия по Полису составляет 90 000 (Девяносто тысяч) рублей и подлежит уплате Страхователем в рассрочку:

1-ый платеж составляет 50 000 руб. (Пятьдесят тысяч) рублей и подлежит уплате по 31 декабря 2014 г. включительно.

2-ой платеж составляет 40 000 (Сорок тысяч) рублей и подлежит уплате по 31 мая 2015 г. включительно.

ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

Все страховые суммы, суммы ответственности, франшизы и страховая премия указаны в настоящем Полисе в рублях РФ.

Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях и обстоятельствах, которые могли бы явиться основанием для предъявления требования о возмещении вреда, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователем стало известно о таком событии. Например, такими обстоятельствами являются: обнаружение Страхователем обстоятельств, подтверждающих причинение вреда третьим лицам; предъявление требований о возмещении вреда; уведомление о намерении предъявить такие требования.

2. Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются Правилами страхования № 165 и действующим законодательством РФ. В случае расхождений между положениями, указанными в настоящем Полисе, и положениями Правил страхования № 165 преимущественную силу имеют положения настоящего Полиса.

3. Помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 165, не могут считаться страховым случаем по настоящему Полису события, вызванные ошибкой и/или упущением лица, не являющегося штатным сотрудником Страхователя.

4. В случае если убыток является возмещаемым по настоящему договору и также является возмещаемым по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору

страховании производится сверх сумм страховых выплат, осуществленных или подлежащих осуществлению по соответствующему договору страхования ответственности оценщика.

В целях настоящего договора под оценщиком понимается физическое лицо, соответствующее требованиям к оценщикам, установленным законодательством Российской Федерации и состоящее со Страхователем в трудовых отношениях.

5. В целях настоящего договора страхования, достоверность исполнения рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступающим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННО ВЛЯЮЩИЕ НА СТЕПЕНЬ СТРАХОВОГО РИСКА:

Существенно влияющими на степень риска, застрахованного по настоящему Полису, являются следующие обстоятельства (помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 165):

1. Изменение наименования, адреса места нахождения, адреса для корреспонденции, организационно-правовой формы Страхователя;
2. Увеличение количества оценщиков Страхователя, при котором общее количество оценщиков Страхователя превышает 6 человек;
3. Изменение состава оценщиков Страхователя;
4. Изменение перечня оказываемых Страхователем услуг;
5. Найм Страхователем на работу оценщика, в отношении действий которого ранее предпринимались претензии третьих лиц или о возмещении вреда, причиненного его ошибками / упущениями;
6. Получение Страхователем предписаний контролирующих органов.

ПРИЗНАК ДОГОВОРА

Продление Полиса № П-72550010-5-1-1-000010-13 от 12.02.2013г.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Правила страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (типовые (одиночные)) № 165.
2. Заявление Страхователя от 30.11.2014 г.

Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает свое согласие с условиями страхования и получение Правил.

ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ООО «Росгосстрах»

Подразделение Страховщика:

Филиал ООО «Росгосстрах» в Приморском крае

Адрес местонахождения:

г. Владивосток, ул. Мордвинцева, д. 6

Директор филиала ООО «Росгосстрах»

в Приморском крае

Осипова О.С.

На основании Указа Президента РФ № 1361/Дж от 03.07.2014 г.

Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – сотрудников Страхователя) на обработку их персональных данных Страховщиком для заключения и исполнения Договора страхования.

Страхователь:

ООО «Центр развития инвестиций»

Адрес местонахождения: 690000, Приморский край, г. Владивосток

ул. Светленская, д. 88, к. 22

Генеральный директор ООО «Центр развития инвестиций»

Макаева М.Ю.

На основании Устава:



Информацию (названия) Страховщику по телефону может быть предоставлено

в Единый Диспетчерский Центр ООО «Росгосстрах»:

8 (800) 200 99 77

телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

к договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № П-72550010-5.1-2-000118-14 от 08.12.2014 г.

г. Владивосток, «19» января 2015г.

ООО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице директора филиала ООО «Росгосстрах» в Приморском крае Осиповой Ольги Сергеевны, действующей на основании доверенности №1347-Дхк от 03.07.2014 г., с одной стороны, и

ООО «Центр развития инвестиций», именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице генерального директора Макеева М.Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании заявления Страхователя от 19.01.2015г. (Приложение №1 к настоящему Соглашению) заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № П-72550010-5.1-2-000118-14 от 08.12.2015г., (далее – Договор страхования) о нижеследующем:

1. Внести в Договор страхования следующие изменения:
 - 1.1. Раздел Договора страхования «СРОК СТРАХОВАНИЯ» изложить в следующей редакции:
«СРОК СТРАХОВАНИЯ: 4 года.
Начало: с 01.01.2015 г.
Окончание: по 31.12.2018 г.»
 2. В связи с увеличением срока страхования по Договору страхования Страхователь обязан уплатить дополнительную страховую премию, которая составляет 270 000 (Двести семьдесят тысяч) руб. 00 коп. и подлежит уплате Страхователем в рассрочку, согласно следующему графику платежей:
- второй платеж в размере 90 000 руб. 00 коп., подлежит уплате до «31» декабря 2015г.
- третий платеж в размере 90 000 руб. 00 коп., подлежит уплате до «31» декабря 2016г.
- четвертый платеж в размере 90 000 руб. 00 коп., подлежит уплате до «31» декабря 2017г.
 3. Настоящее Соглашение вступает в силу с 00.00 часов местного времени дня, следующего за днем поступления дополнительной страховой премии, указанной в п. 2 настоящего Соглашения, на расчетный счет Страховщика.
 4. Положения Договора страхования, не измененные настоящим Соглашением, остаются неизменными.
 5. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.
 6. Приложениями к настоящему Дополнительному соглашению являются:
 - 6.1. Заявление Страхователя от 19.01.2015г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН
СТРАХОВЩИК

Общество с ограниченной ответственностью
«Росгосстрах»
Лицензия С. № 0977 50 от 07 декабря 2009 г.
Место нахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул.
Парковая, д. 3.
ИНН: 5027089703, ОГРН: 1025003213641
Расч. Счет: 40701810900000000187 в ОАО «РГС Банк»
г. Москва
Филиал ООО «Росгосстрах» в Приморском крае
Место нахождения Филиала: 690000, г. Владивосток,
ул. Мардовцева, д. 6

Адрес для корреспонденции: 690000, г. Владивосток,
ул. Мардовцева, д. 6

Директор Филиала ООО «Росгосстрах» в Приморском
крае

(Осипова О.С.)

М.П.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

СТРАХОВАТЕЛЬ

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр развития инвестиций»
Место нахождения:
690000, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 88,
к. 22
Банковские реквизиты:
ИНН 2540054942/КПП 254001001
Р/с 40702810350260107518
Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк России»
г. Хабаровск
Ю/сч 30101810600000000608
ОГРН 1022502263640

Генеральный директор

(Макеева М.Ю.)

М.П.

☎ 8 (800) 200 99 77

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2

к договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки П-72550010-5.1-2-000118-14 от 08.12.2014г

г. Владивосток, «26» мая 2015г.

ООО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице директора филиала ООО «Росгосстрах» в Приморском крае Осиновой Ольги Сергеевны, действующего на основании доверенности № 1347-Дхк от 03.07.2014г. с одной стороны, и

ООО «Центр развития инвестиций», именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице генерального директора Макеевой М.Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании заявления Страхователя от 26.05.2015г. (Приложение №1 к настоящему Соглашению) заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее – Соглашение) к Договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № П-72550010-5.1-2-000118-14 от 08.12.2014г. (далее – Договор страхования) о нижеследующем:

1. Внести в Договор страхования следующие изменения:
 - 1.1. Раздел «СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ» Договора страхования изложить в следующей редакции:

*«Общая страховая сумма по договору в целом: составляет 300 000 000 (Триста миллионов) руб. 00 коп.
Лимит возмещения вреда по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям по риску наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки составляет 5 000 000 (Пять миллионов) 00 рублей
Лимит возмещения вреда по одному страховому случаю по риску наступления ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ, стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности составляет 100 000 000 (Сто миллионов) руб. 00 коп.»*
 2. В связи с увеличением лимита ответственности на один (каждый) страховой случай по Договору страхования до 100 000 000 (Сто миллионов) 00 рублей Страхователь обязан уплатить дополнительную страховую премию в размере 14 425 (Четырнадцать тысяч четыреста двадцать пять) рублей в срок до «09» июня 2015г.
 3. Настоящее Соглашение вступает в силу с 00.00 часов местного времени дня, следующего за днем поступления дополнительной страховой премии, указанной в п. 2 настоящего Соглашения, на расчетный счет Страховщика и действует по 31.12.2015г. включительно.
 4. Положения Договора страхования, не измененные настоящим Соглашением, остаются неизменными.
 5. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.
 6. Приложениями к настоящему Дополнительному соглашению №2 являются:
 - 6.1. Заявление Страхователя от 26.05.2015г.
С условиями страхования ознакомлен и согласен.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН
СТРАХОВЩИК

ООО «Росгосстрах»
140002, Московская область, г. Люберцы, улица Парковая д.3
Банковские реквизиты:
р/с № 4070181090000000187 в ОАО «Русь-Банк» г. Москва
БИК 044579174, кор.счет 30101810800000000174
ИНН 5027089703, КПП 254043001, ОГРН 1025003213641
Подразделение Страховщика:
Филиал ООО «Росгосстрах» в Приморском крае
690091, Приморский край, г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6

Директор Филиала ООО «Росгосстрах» в Приморском крае

Осинова О.С.
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «Центр развития инвестиций»
Адрес местонахождения:
690091, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 88, к.22
Банковские реквизиты:
Банковские реквизиты:
Р/с 407028109502601075518 в Приморском ОСБ 8635
г. Владивосток, №с 30101810800000000601, БИК
040507604, ОКПО 47492097, ОКОНХ 84500,33000,34600
ОГРН 1022502268640

Генеральный директор ООО «Центр развития инвестиций»

Макеева М.Ю.
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)

Копия Договора (полиса) обязательного страхования ответственности оценщика Макеевой М. Ю. № П-72550010-5.3-2-000210-16 от 02.12.2016 г., выданный ПАО СК «Росгосстрах» на срок от 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.;

**ДОГОВОР (ПОЛИС) № П-72550010-5.3-2-000210-16
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Владивосток

«02» декабря 2016г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «**Страховщик**», в лице заместителя директора по корпоративному страхованию Фиделда ПАО СК «Росгосстрах» в Приморском крае Сябелова Анатолия Викторовича, действующего на основании Доверенности № 27-Д от 12.01.2016г. с одной стороны, и **Макеева Марина Юрьевна**, именуемая в дальнейшем «**Страхователь**», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту – «**Договор страхования**») на основании Заявления Страхователя от 02.12.2016г. (далее по тексту – «**Заявление**») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, включающих договоры на проведение оценки (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:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действительными (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является 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 трех 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 ПРЕМИЯ

	Страховая сумма, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действительными (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям;	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки;	возмещению не подлежит.
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования;	возмещению не подлежит.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом;	30 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действительными (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю;	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

12 000 (Двадцать тысяч) руб. 00 коп.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ, ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 «01» января 2017г. по 23 часа 59 минут «31» декабря 2017г.

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 нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае уплаты страховой премии (ее первого взноса) и предусмотренные настоящим Договором страхования суммы, 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 **31.12.2016г.**

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

8.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

8.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, оснований отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявка на страхование ответственности оценщика с приложениями от 02.12.2016г. (Приложение 1).

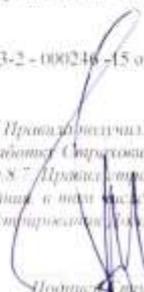
10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (стандарт (списание) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- X Возобновление договора № П-72550010- 5,3-2 - 000248 -15 от 18.12.2015г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила изучил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страхователем в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональные данные 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 Страхователя.



Максева Марина Юрьевна
Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»
Подразделение Страховщика:
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Приморском крае
Адрес местонахождения: 690091, Приморский край,
г. Владивосток, ул. Мордвинова, 6
Банковские реквизиты:
Р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк»
БИК 044525174, к/с 30101810945250000174
ИНН 7707067683, КПП 997950001

Заместитель директора по корпоративному страхованию
Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Приморском крае

Стебелев А.В.
12.01.2016г.



Услугами Страховщика по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр
Росгосстраха:
(8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

СТРАХОВАТЕЛЬ

Максева Марина Юрьевна
Адрес регистрации:
690001, Приморский край, г. Владивосток,
ул. Светланская, 88, кв. 12

Паспортные данные: серия 05 08 № 553044 выдан
09.10.2008 г. ОУФМС России по Приморскому краю в
Первореченском районе гор. Владивостока
ИНН 253700273447



Максева М.Ю.

Копия Договора (полиса) обязательного страхования ответственности оценщика Лаврентьева О. В. № П-72550010-5.3-2-000211-16 от 02.12.2016 г., выданный ПАО СК «Росгосстрах» на срок от 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.;

**ДОГОВОР (ПОЛИС) № П-72550010-5.3-2-000211-16
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Владивосток

«02» декабря 2016г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «**Страховщик**», в лице Директора Фиданла ПАО СК «Росгосстрах» в Приморском крае Островой Ольги Сергеевны, действующего на основании доверенности №2136 Д от 14.04.2016г. с одной стороны, и **Лаврентьев Олег Вадимович**, именуемый в дальнейшем «**Страхователь**», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «**Договор страхования**») на основании Заявления Страхователя от 02.12.2016г. (далее по тексту – **Заявление**) и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых условий) №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 заключенных Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме катастрофной).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является 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 трех 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 ПРЕМИЯ

	Страховая сумма, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям;	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непредвиденной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.д.) во время выполнения работ по оценке объекта оценки;	возмещению не подлежит.
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования;	возмещению не подлежит.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом	30 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю;	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

12 000 (Двадцать тысяч 1 руб. 00 коп.)

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ, ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00:00 «01» января 2017г. по 23 часа 59 минут «31» декабря 2017г.

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, произошедшие в течение

предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем 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 **31.12. 2016г.**

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

8.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами

8.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от 02.12.2016г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- Х. Возобновление договора № П-72550010 - 5.3-2 - 000247 -15 от 18.12.2015г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленной Правилами страхования, персональных данных Страхователя и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, и тем числе в целях проверки качества оказания страховой услуги и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Лаурентьев Олег Владимирович

Директор Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Подразделение Страхования:

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Приморском крае

Адрес местонахождения: 690091, Приморский край,

г. Владивосток, ул. Морозовца, 6

Банковские реквизиты:

Р/с: 40701810900000000187 в ПАО «РС Банк»

БИК: 044525174, к/с: 30101810945250000174

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001

Директор



Осипова О. С.

Директор филиала от 14.04.2016.

неофициально (исчерпывающе) Страховщику по телефону может быть предоставлен в Единый Диспетчерский Центр

Росгосстраха:

+8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

СТРАХОВАТЕЛЬ

Лаурентьев Олег Владимирович

Адрес регистрации:

692000, Приморский край г. Большой Камень, ул.

Адрес Труда, д. 16, кв.66

Паспортные данные: серия 05 03 № 458686

выдан 13.03.2003 г. ОВД ЗАТО г. Большой Камень,

ИНН 253600353322

Лаурентьев О.В.

Копия Свидетельства о членстве *Макеевой М. Ю.* в некоммерческом партнерстве СРО «Деловой Союз Оценщиков» №634 от 10 сентября 2013 г.;



Копия Выписки Макеевой М. Ю. №10055 от 02.02.2017 г. из реестра членов СРО «Деловой Союз Оценщиков»;

 <p>ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ</p>	119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322	тел.: +7 499 230-04-50 факс: +7 499 230-04-50	e-mail: org@srodso.ru web: www.srodso.ru
---	---	--	---

Выписка № 10055
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Макеевой Марины Юрьевны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Макеева Марина Юрьевна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 10.09.2013 г. за регистрационным № 0634
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 02.02.2017 г.

Дата составления выписки 02.02.2017 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» _____

М.П.



Некоммерческое партнерство, саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» | ОГРН 1107799001310
ИНН 7720296797 КПП 770601001

Копия Свидетельства о членстве Лаврентьева О. В. в некоммерческом партнерстве СРО «Деловой Союз Оценщиков» №677 от 20 декабря 2013 г.;



Копия Выписки Лаврентьева О. В. №10058 от 02.02.2017 г. из реестра членов СРО «Деловой Союз Оценщиков»;

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srdsso.ru
web: www.srdsso.ru

**Выписка № 10058
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Лаврентьева Олега Вадимовича

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

о том, что

Лаврентьев Олег Вадимович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков».

включен(а) в реестр оценщиков 20.12.2013 г. за регистрационным № 0677
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 02.02.2017 г.

Дата составления выписки 02.02.2017 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

М.П.



Копия Почетной грамоты ООО «Центр развития инвестиций» за заслуги в формировании и развитии рынка оценочных услуг в Российской Федерации», Москва, 2008 г.;



Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 3 места в номинации «Лучшая региональная компания по итогам 2009 г.»;



Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 12 места в номинации «Интеллектуальная оценочная компания в 2009 г.»;



Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 4 места в рейтинге членов Российской Коллегии Оценщиков по итогам 2009 г.



СООБЩЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОТЧЕТА
ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНА И ФЕДЕРАЛЬНЫМ СТАНДАРТАМ

Номер и дата составления отчета: 16-01.867 от 11.04.2017 г.

№	Содержание требований законодательства	источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра	Страница
1	Общие обязательные требования к отчету об оценке			
1.1	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8, п.21е, ОСТ ДСО	+ или - (для данной оценки не требуется)	1
1.2	Дата составления отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8, ОСТ ДСО		1
1.3	Порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8, ОСТ ДСО	+	1
1.4	Отчет на бумажном носителе пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиками, которые проводили оценку, скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3, п.6	+	1, 263
1.5	Отчет, составленный в форме электронного документа, пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3, п.6		
1.6	Ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяют делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки.	ФСО-3, п. 11	+	
1.7	К отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов в случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании	ФСО-3, п. 11	+	80, 118
1.8	В отчете об оценке проведен анализ значения, существенного для величины определяемой стоимости объекта оценки, определяемого экспертным мнением, на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	ФСО-3, п. 13	Не требуется для данной оценки	
1.9	Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету приложены их копии.	ФСО-3, п.12	+	155
1.10	В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки	ФСО-3, п.5	+	
1.11	Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена	ФСО-3, п.5	+	
1.12	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также недопускает неоднозначного толкования полученных результатов.	ФСО-3, п.5	+	
1.13	Информация о событиях, произошедших после даты оценки, использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.	ФСО-1, п.8	Информация о событиях, произошедших после даты оценки не использовалась в данном отчете.	
2	Обязательные требования к содержанию отчета об оценке			
2.1	Раздел отчета: Основные факты и выводы:	ФСО-3, п.8е	+	7

№	Содержание требований законодательства	источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра	Страница
2.1.1	Основание для проведения оценки		+	7
2.1.2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки		+	7
2.1.3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		+	7
2.1.4	Итоговая величина стоимости объекта оценки (руб.)	ФЗ-135 ст.11	+	8
2.1.5	Ограничения и пределы применения полученного результата	ФЗ-135 ст.11		8
2.2	Задание на оценку:	ФСО-1, п.21, ФСО-3, п.8а, ФСО-7, п.8	+	
2.2.1	Объект оценки		+	9-11
2.2.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		+	9-11
2.2.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		+	9-11
2.2.4	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки		+	9-11
2.2.5	Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведение оценки)	ФЗ-135 ст.11	+	9-11
2.2.6	Цель оценки		+	9-11
2.2.7	Вид стоимости		+	9-11
2.2.8	Дата оценки		+	9-11
2.2.9	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка		+	9-11
2.3.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике:	ФСО-3, п.8г, ОСТ ДСО	+	14
2.3.1	Сведения о заказчике		+	14
2.3.2	Сведения о заказчике (если заказчик юридическое лицо)		+	14
2.3.2.1	Полное наименование		+	14
2.3.2.2	Сокращенное наименование (при наличии)		+	14
2.3.2.3	Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения ОГРН		+	14
2.3.3	Сведения об оценщике		+	15
2.3.3.1	Фамилия, имя, отчество оценщика		+	15
2.3.3.2	Местонахождение оценщика		+	15
2.3.3.3	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков		+	15
2.3.3.4	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор		+	15
2.4	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	ФСО-3, п.8д	+	16
2.5	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	ФСО-3, п.8в, ОСТ ДСО	+	18
2.6	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	ОСТ ДСО	+	26
2.7	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	ФЗ-135 ст.11	+	27
2.8	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения:	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8б	+	21
2.8.1	ФСО-1, 2, 3, 7		+	21
2.8.2	Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности ДСО		+	21
2.9	Описание объекта оценки		+	28
2.9.1	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8ж	+	28
2.9.2	Точное описание объекта оценки, в т.ч.	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8ж	+	28
2.9.2.1	Сведения об имущественных правах		+	28
2.9.2.1.1	Права на земельный участок		+	28

№	Содержание требований законодательства	источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра	Страница
2.9.2.1.2	Права на улучшения, расположенные на земельном участке (при наличии улучшений)		+	28
2.9.2.2	Сведения о физических свойствах объекта оценки		+	31
2.9.2.2.1	Дата осмотра объекта оценки (В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра)	ФСО-7, п.5	+	27
2.9.2.2.2	Тип объекта		+	31-36
2.9.2.2.3	Адрес		+	31-36
2.9.2.2.4	Год постройки		+	31-36
2.9.2.2.5	Площадь здания (помещения, сооружения)		+	31-36
2.9.2.2.6	Строительный объем		+	31-36
2.9.2.2.7	Тип конструктивной системы (группа капитальности)		+	31-36
2.9.2.2.8	Этажность (расположение оцениваемого помещения в здании)		+	31-36
2.9.2.2.9	Износ здания по тех. паспорту БТИ с годом обследования		+	31-36
2.9.2.2.10	Конструктивные элементы здания и их состояние		+	31-36
2.9.2.2.11	Состояние отделки по шкале (отлично-аварийно)		+	31-36
2.9.2.2.12	Качество отделки по шкале (люкс-евроремонт-под отделку)		+	31-36
2.9.2.2.13	Наличие инженерных коммуникаций		+	31-36
2.9.2.2.14	Высота помещений (этажа)		+	31-36
2.9.2.2.15	Фотографии объекта:		+	40-46
2.9.2.2.16.1	общий вид здания/сооружения		+	40-46
2.9.2.2.16.2	вид помещений		+	40-46
2.9.2.2.16.3	вид чердаков (при наличии)		+	40-46
2.9.2.2.16.4	вид подвалов (при наличии)		+	40-46
2.9.2.2.16.5	ближайшее окружение		+	40-46
2.9.2.2.16.6	условия подъезда, подъездные пути		+	40-46
2.9.2.2.17	Данные по земельному участку :		+	31-36
2.9.2.2.17.1	категория		+	31-36
2.9.2.2.17.2	ВРИ		+	31-36
2.9.2.2.17.3	кадастровая стоимость земельного участка		+	31-36
2.9.2.2.17.4	наружные коммуникации (подключенные и возможность подключения отсутствующих)		+	31-36
2.9.2.2.18	Снимок карты в крупном (глобальном) масштабе и масштабе города с указанием местоположения здания, а также карта расположения объекта в квартале застройки с привязкой к знаковым местам (метро, центральная улица и т.п.)		+	31-36
2.9.2.2.19	Снимок кадастровой карты земельного участка (кроме встроенных помещений, если права на землю не оформлены)		+	31-36
2.9.2.2.20	Описание местоположения:		+	31-36
2.9.2.2.20.1	зона (промышленная, жилая, общественная и т.д.)		+	31-36
2.9.2.2.20.2	расположение согласно территориальному зонированию по ПЗЗ или ГП (при наличии)		-	
2.9.2.2.20.3	дороги, ж/д пути		+	31-36
2.9.2.2.20.4	водоемы и проч.		+	31-36
2.9.2.2.20.5	описание местоположения с точки зрения типа объекта (наличие пешеходных и транспортных потоков, транспортная доступность личным, грузовым и общественным транспортом и т.д.)			
2.9.2.2.20.6	описание социально-бытовой инфраструктуры (для жилой и коммерческой недвижимости)		+	38
2.9.2.2.20.7	описание населенного пункта, если населенный пункт крупный (более 500 тыс. чел.), то района расположения объекта		+	37
2.9.2.2.21	Сведения об:			
2.9.2.2.21.1	Обременениях, связанных с объектом оценки		+	31
2.9.2.2.21.2	Износе		+	31
2.9.2.2.21.3	Устареваниях		+	31
2.9.2.2.22	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта		+	36

№	Содержание требований законодательства	источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра	Страница
2.9.2.2.23	Информация о текущем использовании объекта оценки		+	37
2.9.2.2.24	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		+	37
2.9.2.2.25	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта	ФЗ-135 ст.11	+	25
2.10	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	ФСО-3 п.8ж	+	47
2.10.1	Обзор экономики России по данным МЭР РФ в рамках основных показателей. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	ФСО-7 п.11а	+	47
2.10.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	ФСО-7 п.11б	+	47
2.10.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен		+	59, 65
2.10.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости		+	
2.10.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта		+	68
2.10.6	Должно быть:			
2.10.6.1	цены продаж		+	68
2.10.6.2	ставки аренды		-	Не требуется для данной оценки
2.10.6.3	динамика рынка в последние год-два		+	68
2.10.6.4	расходы на эксплуатацию и коммунальные расходы (при наличии на участке коммерческой недвижимости)			Не требуется для данной оценки
2.10.6.5	вакантные площади и от чего зависят (при наличии на участке коммерческой недвижимости)			Не требуется для данной оценки
2.10.6.6	коэффициентов капитализации (при наличии на участке коммерческой недвижимости)			Не требуется для данной оценки
2.11	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	п. 10, ФСО-7, раздел 6	+	69
2.11.1	Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано		+	69
2.12	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	ФСО-3 п. 8и и ФСО 1 п.11	+	76
2.12.1	Выбор подходов на основе анализа возможности применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемого использования результатов оценки, допущений, полноты и достоверности исходной информации.	ФСО-1 п.11	+	
2.12.2	Обоснование выбора метода в рамках подхода	ФСО-3 п. 8и	+	117
2.12.3	Приведена последовательность определения стоимости объекта оценки	ФСО-3 п. 8и	+	117-135
2.12.4	Приведены соответствующие расчеты	ФСО-3 п. 8и	+	117-135
2.12.5	Описание процесса оценки позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком	ФСО-3 п. 8и	+	117-135

№	Содержание требований законодательства	источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра	Страница
	метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки			
2.13.4	Доходный подход	ФСО-1 пп.15-17, ФСО-7 п.23	Не применялся	135
2.13.4.1	Рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы		Не применялся	
2.13.4.2	Установление периода прогнозирования		Не применялся	
2.13.4.2.1	при применении метода капитализации, должен быть указан период, за который берется доход		Не применялся	
2.13.4.3	Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после периода прогнозирования		Не применялся	
2.13.4.3.1	указание источников дохода, потенциально возможных для объекта на дату оценки с разбивкой по компонентам		Не применялся	
2.13.4.3.2	анализ условий действующих договоров аренды объекта на предмет наличия обременений		Не применялся	
2.13.4.3.3	использование для расчета рыночной арендной ставки метода сравнительного анализа, обоснование применения и применение метода в соответствии с требованиями ФСО-1 и ФСО-3		Не применялся	
2.13.4.3.4	анализ загрузки объекта и сравнение с рыночной		Не применялся	
2.13.4.3.5	при строительстве, ремонте или реконструкции объекта, прогноз будущей загрузки, исходя из предварительно заключенных договоров аренды и срока выхода на запланированные (среднерыночные) показатели		Не применялся	
2.13.4.3.7	прогноз динамики рыночных ставок на основе рыночных данных из обзора рынка, (возможно провести через регрессионно-корреляционный анализ)		Не применялся	
2.13.4.3.8	учет резерва на капитальный ремонт и замену быстроизнашиваемых конструктивных элементов (даже если фактически собственник не делает резервов)		Не применялся	
2.13.4.3.9	учет затрат на страхование от ущерба (даже если фактически собственник не страхует имущество)		Не применялся	
2.13.4.3.10	учет налогов (кроме конечных налогов собственника) и земельных платежей		Не применялся	
2.13.4.3.11	обоснование метода расчета постпрогнозной стоимости		Не применялся	
2.13.4.4	Определение ставки дисконтирования		Не применялся	
2.13.4.4.1	при использовании метода кумулятивного построения обязательно сопоставление с рыночными данными, обоснование общей величины премии - как получена; расчет величин премий за риски		Не применялся	
2.13.4.4.2	обоснование выбора метода расчета корректировки на возмещение капитала		Не применялся	
2.13.4.4.3	структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	ФСО-7, п. 23	Не применялся	
2.13.4.5	Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов за период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки		Не применялся	
2.13.4.5.1	обоснование выбора момента дисконтирования - на начало, середину или конец периода		Не применялся	
2.13.5	Затратный подход	ФСО 1 пп. 18-20, ФСО-7 п.24	+	77
2.13.5.1	Преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.		+	

№	Содержание требований законодательства	источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра	Страница
2.13.5.2	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (расчет ведется методами, применимыми для расчета стоимости земельных участков)		+	
2.13.5.3	Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с выбором единицы сравнения		+	
2.13.5.3.1	описание строительного аналога		+	
2.13.5.3.2	описание различий строительного аналога и оцениваемого объекта		+	
2.13.5.3.3	расчет корректировок на расхождение между оцениваемым объектом и аналогом		+	
2.13.5.3.4	описание и расчет примененных индексов		+	
2.13.5.3.5	определение прибыли предпринимателя		+	
2.13.5.4	Определение износа и устареваний		+	
2.13.5.5	Определение стоимости объектов капитального строительства с учетом износов и устареваний		+	
2.13.5.6	Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства		+	
2.13.6	Сравнительный подход	ФСО 1 пп. 12-14, ФСО 7 п.22	++	117
2.13.6.1	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.		+	
2.13.6.2	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		+	117-135
2.13.6.3	Описание сопоставимых объектов-аналогов		+	75
2.13.6.4	Для расчетов методом ВРМ аналоги должны иметь как цену продажи, так и арендные ставки. Арендные ставки должны включать коммунальные услуги и эксплуатацию или не включать коммунальные услуги и эксплуатацию (одинаково)		-	
2.13.6.5	Аналогов должно быть не менее 3		+	117
2.13.6.6	Аналоги должны относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект		+	117
2.13.6.7	Аналоги должны быть расположены в том же населенном пункте, что и объект, в крайнем случае в том же регионе в сопоставимом населенном пункте		+	117
2.13.6.8	По аналогам должны быть описаны их качественные и количественные характеристики и они должны совпадать с приведенными в объявлениях		+	117
2.13.6.9	Дата публикации объявления с аналогом должна быть до даты оценки		+	117
2.13.6.10	Описание, обоснование и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов		+	135
2.13.6.10.3	размер корректировки должен попадать в диапазоны значений ценообразующих факторов из анализа рынка		+	135
2.13.6.10.4	ввод корректировки на различие в размерах участков при оценке зданий с избыточными земельными участками (значительно больше пятна застройки)		+	135
2.13.6.10.5	по итогам внесения корректировок, суммарная величина относительных корректировок по модулю (за исключением корректировки на торг) (абсолютные перевести в относительные) не должна превышать 60%		+	135

№	Содержание требований законодательства	источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра	Страница
2.13.6.10.6	коэффициент вариации скорректированных значений цен не должен превышать 30%		+	135
2.13.6.13	Корректировка на наличие обременений - при их наличии (сервитут, аренда и проч.)		-	Нет в наличии
2.13.6.14	Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	ФСО-1, п. 22в	+	135
2.13.6.14.1	обоснование выбора методологии взвешивания		+	135
2.13.6.14.2	обоснование выбора весов - если прямо не следует из методологии		+	135
2.13.6.14.3	проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в обзоре рынка		+	135
2.13.6.15	Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода	ФСО-1, п. 25, ФСО-7, п. 27	-	
2.14	Раздел отчета: Согласование результатов	ФСО 3 п. 8к, ФСО 1 п. 25, ФСО 7 пп. 28, 29 и 30	+	137
2.14.1	Описание процедуры согласования		+	137
2.14.1.1	результаты подходов не должны различаться более чем на 20%	ст. 40 НК РФ	-	
2.13.1.2	проведение анализа качества результатов оценки в каждом подходе (следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов)		+	137
2.13.1.3	объяснение расхождения промежуточных результатов. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете отражен проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).		-	
2.13.1.4	обоснование выбора методологии взвешивания		+	137
2.13.1.5	Обоснование выбора выбранных весов		+	137
2.13.2	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		+	137

№	Содержание требований законодательства	источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра	Страница
2.13.3	После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное			
2.14	Раздел отчета: Приложение	ФСО 3 п.10	+	142
2.14.1	Копии документов:		+	155
2.14.1.1	Устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки		+	
2.14.1.2	Правоустанавливающих и правоподтверждающих документов		+	156
2.14.1.3	Документов технической инвентаризации		-	
2.14.1.4	Заключений специальных экспертиз		-	
2.14.2	Другие документы по объекту оценки		-	
2.14.3	Копии источников ценовой и прочей информации, ссылки на которые есть в отчете		+	80, 118
2.14.4	Копии документов оценщиков			229

Ответственный исполнитель (Эксперт-оценщик)
 Генеральный директор,
 Макеева М. Ю.

Эксперт-оценщик
 Лаврентьев О. В.

«11» апреля 2017 г.



