

ОТЧЕТ №ОД-XXX/16 ОТ 14.08.2016 Г.

## **ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, В ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КРЕДИТНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**Заказчик:**

**ООО «КОМПАНИЯ»**

**Исполнитель:**

**ООО «АПХИЛЛ»**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Задание на оценку .....	4
1.2. Применяемые стандарты оценки .....	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике .....	4
1.4. Основные факты и выводы .....	5
<b>РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>11</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13</b>
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки .....	13
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных .....	13
3.3. Анализ достаточности и достоверности информации .....	13
3.4. Расположение Объекта оценки .....	14
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	18
3.6. Фотографии Объекта оценки .....	31
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ПРИЕМЛЕМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В КАЧЕСТВЕ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА .....</b>	<b>37</b>
4.1. Перечень информации о потенциальном Объекте залога, необходимой кредитной организации при рассмотрении имущественного актива в качестве обеспечения .....	37
4.2. Методология анализа имущественных прав на предмет залога .....	37
4.3. Методология анализа ликвидности имущества .....	43
4.4. Заключение о приемлемости Объекта оценки в качестве предмета залога .....	44
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА .....</b>	<b>45</b>
5.1. Макроэкономический обзор .....	45
5.1.1. Основные показатели развития российской экономики .....	45
5.1.2. Динамика ВВП .....	45
5.1.3. Состояние промышленного производства .....	46
5.1.4. Инвестиционная активность .....	46
5.1.5. Потребительский спрос и доходы населения .....	48
5.1.6. Уровень инфляции и динамика цен .....	50
5.1.7. Основные выводы .....	51
<b>РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>53</b>
6.1. Понятие рыночной и ликвидационной стоимостей .....	53
6.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки .....	53
6.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества .....	54
6.3.1. Затратный подход .....	54
6.3.2. Сравнительный подход .....	56
6.3.3. Доходный подход .....	59
6.4. Этапы проведения оценки .....	59
6.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования .....	60
6.6. Выбор подходов к оценке .....	60
<b>РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>62</b>
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода .....	66
7.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж .....	66
7.2.1. Анализ рынка аналогичных объектов .....	66
7.2.2. Определение единицы и элементов сравнения .....	66
7.2.3. Внесение корректировок для земельного участка .....	68
7.2.4. Внесение корректировок для имущественных комплексов .....	70
7.3. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода .....	73
<b>РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>86</b>

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода .....	88
8.2. Определение потенциального валового дохода .....	88
8.3. Определение действительного валового дохода .....	93
8.4. Расчет чистого операционного дохода .....	93
8.5. Определение коэффициента капитализации .....	94
8.6. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода .....	96
<b>РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>100</b>
9.1. Методика оценки затратным подходом .....	100
9.1.1. Методика оценки .....	100
9.1.2. Определение стоимости замещения улучшений без учета износа .....	100
9.1.3. Определение накопленного износа недвижимого имущества .....	109
<b>РАЗДЕЛ 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>112</b>
10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов .....	112
10.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.....	114
<b>РАЗДЕЛ 11. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>125</b>
11.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки .....	125
11.2. Расчет чистой стоимости реализации Объекта оценки .....	125
11.3. Расчет коэффициента ликвидности предмета залога .....	128
11.4. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки.....	129
<b>РАЗДЕЛ 12. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>136</b>
<b>РАЗДЕЛ 13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>137</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ №2 АКТЫ ОСМОТРА ИМУЩЕСТВА</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ №4 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ</b>	

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

<b>Объект-оценки (состав объекта оценки):</b>	См. Таблица 1.1
<b>Характеристики Объектов оценки и его оцениваемых частей:</b>	Раздел 3
<b>Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) объектов оценки:</b>	Право собственности, ограничения (обременения) не зарегистрированы
<b>Имущественные права на Объект оценки:</b>	Право собственности
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей в целях обеспечения кредитных обязательств
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Для предоставления в кредитную организацию. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная и ликвидационная
<b>Дата оценки:</b>	«08» августа 2016 г.
<b>Период проведения оценки:</b>	10 (Десять) рабочих дней, начиная с даты «04» августа 2016 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	См. Раздел 2

### 1.2. Применяемые стандарты оценки

<b>Применяемые стандарты оценки:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г.</li> <li>2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г.</li> <li>3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г.</li> <li>4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г.</li> <li>5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» от 01.06.2015 г.</li> <li>6. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС»</li> </ol>
<b>Обоснование применения стандартов оценки</b>	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7, 9 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту НП «СРОО «ЭС», Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС» обязательны для применения всеми членами НП «СРОО «ЭС»

### 1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
<b>Место нахождения Исполнителя:</b>	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
<b>Почтовый адрес Исполнителя:</b>	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
<b>Фактический адрес:</b>	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
<b>Контактная информация Исполнителя:</b>	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
<b>Банковские реквизиты Исполнителя:</b>	Р/с: 4070 2810 0000 0000 0935 в ООО КБ «Международный расчетный банк», к/с: 3010 1810 0452 5000 0223, БИК: 044525223
<b>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:</b>	Страховой полис ОСАО «РЕСО-Гарантия» №922/974849166 от 17.09.2015г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
<b>Оценщик:</b>	Вусов Александр Владимирович

<b>Место нахождения Оценщика:</b>	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
<b>Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включен в реестр оценщиков «03» июня 2013 г. за регистрационным №1018 (Свидетельство НП «СРОО «ЭС»)
<b>Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:</b>	109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:</b>	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №922/974842128, выдан ОСАО «РЕСО-Гарантия» по договору №922/974842128 от 17.09.2015 г. Срок действия: с «03» октября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
<b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:</b>	Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0196829. Выдан Московской Финансово-Промышленной академией 27 июня 2008 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности. Свидетельство о повышении квалификации №5558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» 16 октября 2012 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	7 лет
<b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:</b>	Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:</b>	Вусов Александр Владимирович, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
<b>Заказчик:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ» (ОГРН: 1116195001XXX, дата присвоения ОГРН (дата регистрации): 16.03.2011 г.) ИНН: 616710XXXX
<b>Место нахождения Заказчика:</b>	346781, Ростовская область, г. Азов, ул. Конечная д. X
<b>Почтовый адрес Заказчика:</b>	346781, Ростовская область, г. Азов, ул. Конечная д. X
<b>Фактический адрес Заказчика:</b>	346781, Ростовская область, г. Азов, ул. Конечная д. X
<b>Реквизиты Заказчика:</b>	Р/с: 4070281035228000XXXX, Юго-Западный Банк ОАО Сбербанк России г. Ростов-на-Дону, к/с: 3010181060000000XXXX, БИК: 0460156XX

## 1.4. Основные факты и выводы

<b>Объект-оценки (состав объекта оценки):</b>	См. Таблица 1.1
<b>Правообладатель оцениваемого имущества:</b>	Сведения о правообладателях указаны в Разделе 3
<b>Дата осмотра Объекта оценки:</b>	«08» - «09» августа 2016 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	«14» августа 2016 г.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №ОД-XXX/16 от «04» августа 2016 г. между ООО «КОМПАНИЯ» и ООО «Апхилл»
<b>Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:</b>	Данные о балансовой стоимости не предоставлены. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на итоговый результат

<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (18%)):</b>	58 271 496 (Пятьдесят восемь миллионов двести семьдесят одна тысяча четыреста девяносто шесть) руб.
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (18%)):</b>	43 867 870 (Сорок три миллиона восемьсот шестьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят) руб.
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (18%)):</b>	3 038 272 (Три миллиона тридцать восемь тысяч двести семьдесят два) руб.
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (18%)):</b>	<b>56 587 756 (Пятьдесят шесть миллионов пятьсот восемьдесят семь тысяч семьсот пятьдесят шесть) руб.</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки (с учетом НДС (18%)):</b>	<b>65 880 824 (Шестьдесят пять миллионов восемьсот восемьдесят тысяч восемьсот двадцать четыре) руб.</b>
<b>Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки на дату оценки<sup>1</sup>:</b>	<b>41 837 881 (Сорок один миллион восемьсот тридцать семь тысяч восемьсот восемьдесят один) руб.</b>
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	Никто не привлекался

**А. В. Вусов**

**Оценщик  
Руководитель проектов**

**А. А. Сёмин**

**Генеральный директор  
ООО «Апхилл»**

<sup>1</sup> Детализация итоговых стоимостей по каждой группе оцениваемых объектов представлена в Таблице 1.1. Детализация итоговых стоимостей по каждому объекту, входящему состав Объекта оценки представлена в Приложении №1 к настоящему Отчету.

**Таблица 1.1. Итоговая рыночная стоимость по каждому объекту, входящему в состав Объекта оценки по каждой группе оцениваемых объектов**

№ п/п	Объект оценки	Категория земель / Фактическое использование имущества	Место нахождения объекта	Кадастровый (условный)/инвентарный номер	Площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.
<b>ООО "XXXXXX «XXXXXXX»</b>							
<b>Земельные участки в собственности</b>							
1	Земельный участок, овчарня, пл. 751 кв. м., к. н. XX:XX:0600011:221, 000001038	здание овчарни	Ростовская область, Дубовский район, ст. XXXXX, ул. Восточная, 44	XX:XX:0600011:221	751,0	<b>205 023</b>	<b>205 023</b>
2	Земельный участок под зданием гаража, площадь 2391 кв. м., к. н. XX:XX:0080101:2015, 000001039	под зданием гаража	Ростовская область, Дубовский район, ст. XXXXX, ул. Кольцевая, 31	XX:XX:0080101:2015	2 391,0	<b>652 743</b>	<b>652 743</b>
3	Земельный участок, зерносклад, площадь 1147 кв. м., к. н. XX:XX:0080401:208, 000001040	объекты с/х производства - зерносклад	Ростовская область, Дубовский район, х. XXXXXXX, ул. Степная, 42 а.	XX:XX:0080401:208	1 147,0	<b>321 160</b>	<b>321 160</b>
4	Земельный участок, пожарное депо, пл. 454 м3, к. н. XX:XX:0080101:2016, 000001041	для размещения пожарного депо	Ростовская область, Дубовский район, ст-ца Андреевская, ул. Кольцевая, 31 а	XX:XX:0080101:2016	454,0	<b>123 942</b>	<b>123 942</b>
5	Земельный участок, машинотракторная мастерская, площадь 2262 кв. м., к. н. XX:XX:0080101:2018, 000001042	под зданием машинотракторной мастерской	Ростовская область, Дубовский район, ст-ца Андреевская, ул. Кольцевая, 32	XX:XX:0080101:2018	2 262,0	<b>617 526</b>	<b>617 526</b>
6	Земельный участок, личное подсобное хозяйство, площадь 158 кв. м., к. н. XX:XX:0600011:220, 000001043	для ведения личного подсобного хозяйства	Ростовская область, Дубовский район, х. XXXXXXX, ул. Степная, 34	XX:XX:0600011:220	158,0	<b>44 240</b>	<b>44 240</b>
7	Земельный участок, коровник, площадь 1592 кв. м., к. н. XX:XX:0600011:219, 000001044	под зданием коровника	Ростовская область, Дубовский район, х. XXXXXXX, ул. Степная, 34 а	XX:XX:0600011:219	1 592,0	<b>445 760</b>	<b>445 760</b>
8	Земельный участок, здание конторы (нефтебазы), пл. 74 м3, к. н. XX:XX:0600011:218, 000001045	объекты административно-делового назначения	Ростовская область, Дубовский район, ст. XXXXXXX, ул. Кольцевая, 30	XX:XX:0600011:218	74,0	<b>20 202</b>	<b>20 202</b>
9	Земельный участок (под зданием ангара инв. 28777), пл. 665м2, к. н. XX:XX:0600005:1231	объекты коммунально-складского назначения	Ростовская обл., Дубовский р-н, х. Романов, пер. Центральный 10	XX:XX:0600005:1231	665,0	<b>202 825</b>	<b>202 825</b>
10	Земельный участок (под зданием весовой инв. 445), пл. 87м2, к. н. XX:XX:0080401:220	объекты с/х производства - весовая	Ростовская область, Дубовский район, х. XXXXXXX, ул. Степная, 44 А	XX:XX:0080401:220	87,0	<b>24 360</b>	<b>24 360</b>

№ п/п	Объект оценки	Категория земель / Фактическое использование имущества	Место нахождения объекта	Кадастровый (условный)/ инвентарный номер	Площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.
11	Земельный участок (под зданием конторы инв.431), пл.153м2, к.н. ХХ:ХХ:0600011:234	объекты административно-делового назначения	Ростовская обл., Дубовский р-н, ст. ХХХХХ, ул. Степная 36	ХХ:ХХ:0600011:234	153,0	41 769	41 769
12	Земельный участок (под зданием центрального склада инв. 421), пл.504м2, к.н. ХХ:ХХ:0600011:236	размещение объектов для производства, хранения и первичной переработки с/х продукции	Ростовская область, Дубовский район, ст-ца Андреевская, ул.Кольцевая, 27	ХХ:ХХ:0600011:236	504,0	137 592	137 592
13	Земельный участок (под зданием центральной конторы инв. 420), пл.370м2, к.н. ХХ:ХХ:0080101:2092	офисы, отделения банков	Ростовская обл., Дубовский р-он, ул.Центральная, д.32	ХХ:ХХ:0080101:2092	370,0	112 850	112 850
14	Земельный участок (под зданием зерносклада инв. 28776), пл.1463м2, к.н. ХХ:ХХ:0600005:1226	размещение объектов для производства, хранения и первичной переработки с/х продукции	Ростовская обл., Дубовский р-он, х.Ериковский, ул.Кирова 15	ХХ:ХХ:0600005:1226	1 463,0	474 012	474 012
15	Земельный участок (под зданием конторы бригады инв.28778), пл. 141м2, к.н.ХХ:ХХ:0600005:1223	объекты административно-делового назначения	Ростовская обл., Дубовский р-н, х.Романов, пер.Центральный 3	ХХ:ХХ:0600005:1223	141,0	43 005	43 005
16	Земельный участок (под зданием пункта тех. обслуживания), пл.566м2, к.н. ХХ:ХХ:0600005:1230	объекты коммунально-складского назначения	Ростовская обл., Дубовский р-н, х.Романов, пер.Центральный 2	ХХ:ХХ:0600005:1230	566,0	566	566
17	Земельный участок (под зданием пекарни), пл.403м2, к.н. ХХ:ХХ:0080101:2090	предприятия общественного питания	Ростовская обл., Дубовский р-н, ст. ХХХХХ, ул.Центральная д.26	ХХ:ХХ:0080101:2090	403,0	110 019	110 019
18	Земельный участок (под зданием бойни), пл.858м2, к.н. ХХ:ХХ:0600011:232	размещение объектов для производства, хранения и первичной переработки с/х продукции	Ростовская обл., Дубовский р-н, ст. ХХХХХ, ул.Кольцевая 29	ХХ:ХХ:0600011:232	858,0	234 234	234 234
19	Земельный участок (под зданием столовой), пл.341м2, к.н. ХХ:ХХ:0010101:939	объекты административно-делового назначения	Ростовская обл., Дубовский р-н, х.Романов, ул.Молодежная 31	ХХ:ХХ:0010101:939	341,0	104 005	104 005
20	Земельный участок (под зданием овчарни инв. 432), пл.2950м2, к.н. ХХ:ХХ:0600011:233	объекты сельскохозяйственного производства	Ростовская область, Дубовский район, х. ХХХХХХ, ул.Степная, 44 Б	ХХ:ХХ:0600011:233	2 950,0	826 000	826 000
21	Земельный участок под квартирой в жилом доме пл.714 кв.м.	для ведения личного подсобного хозяйства	Россия, Ростовская область, Дубовский район, с.Дубовское, ул.Пролетарская, д.115, кв.1	ХХ:ХХ:00111067:255 2	714,0	217 770	217 770
<b>Недвижимость</b>							
39	Здание гаража, общей площадью 1294,9 кв. м, из них основной 1294,9 кв. м Литер А.	Здание гаража, площадь 1294,9 кв. м, Литер А, к.н.ХХ:ХХ:080101:0000:0382/А :1/3662, инв№416, 000000416	Ростовская область, Дубовский район, ст. ХХХХХ, ул.Кольцевая, 31	ХХ:ХХ:080101:0000:0382/А:1/3662	1 294,9	6 453 452	7 615 073

№ п/п	Объект оценки	Категория земель / Фактическое использование имущества	Место нахождения объекта	Кадастровый (условный)/ инвентарный номер	Площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.
40	Здание машино-тракторной мастерской, общей площадью 851,4 кв. м, из них основной 786,6 кв. м Литер А	Здание машино-тракторной мастерской, площадь 851,4 кв. м, к.н. XX:XX:080101:0000:0388/A:1/3686 инв№417, 000000417	Ростовская область, Дубовский район, ст-ца Андреевская, ул.Кольцевая, 32	XX:XX:080101:0000:0388/A:1/3686	851,4	4 243 161	5 006 930
41	Здание контора(нефтебазы), общей площадью 28,3 кв. м, из них основной 21,6 кв. м Литер А.	Здание контора(нефтебазы), пл.28,3м 2, к.н. XX:XX:080101:0000:0397/A:1/3671, инв№418, 000000418	Ростовская область, Дубовский район, ст. XXXXXXX, ул.Кольцевая,30	XX:XX:080101:0000:0397/A:1/3671	28,3	141 040	166 427
42	Здание центральной конторы, общей площадью 441,8 кв. м, из них основной 312,0 кв. м Литер А.	Здание центральной конторы, площадь 441,8 кв. м, к.н. XX:XX:080101:0000:0400/A:1/3668, Литер А. инв№420, 000000420	Ростовская обл., Дубовский р-он, ул.Центральная, д.32	XX:XX:080101:0000:0400/A:1/3668	441,8	2 201 819	2 598 146
43	Здание центрального склада, общей площадью 598,3 кв. м, из них основной 556,0 кв. м Литер А	Здание центрального склада, площадь 598,3 кв. м, Литер: А, к.н. XX:XX:080101:0000:0389/A:1/3679, инв№421, 000000421	Ростовская область, Дубовский район, ст-ца Андреевская, ул.Кольцевая, 27	XX:XX:080101:0000:0389/A:1/3679	598,3	2 981 775	3 518 494
44	Здание пожарного депо, общей площадью 245,2 кв. м, из них основной 245,2 кв. м Литер А	Здание пожарного депо, пл.245,2 кв. м, к.н. XX:XX:080101:0000:0398/A:1/3670 инв№423	Ростовская область, Дубовский район, ст-ца Андреевская, ул.Кольцевая, 31 а	XX:XX:080101:0000:0398/A:1/3670	245,2	1 222 014	1 441 977
45	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 189,6 кв.м. Этажность:1.	Нежилое здание (Бойня), площадь 189,6 кв.м., 7716, к.н. XX:XX:0600011:222, инв424,	Ростовская обл., Дубовский р-н, ст. XXXXX,, ул.Кольцевая 29	XX:XX:0600011:222	189,6	944 918	1 115 003
46	Здание конторы, общей площадью 84,0 кв. м, из них основной 73,9 кв. м Литер А.	Здание конторы, площадь 84,0 кв. м, Литер А, к.н. XX:XX:080101:0000:0381/A:1/3661, инв№431, 000000431	Ростовская обл., Дубовский р-н, ст. XXXXX, ул. Степная 36	XX:XX:080101:0000:0381/A:1/3661	84,0	418 635	493 989
47	Здание овчарни, общей площадью 1831,0 кв. м, из них основной 1791,0 кв. м Литер А	Здание овчарни площадь 1831,0 кв. м, Литер А, к.н. XX:XX:080401:0000:0403/A:1/3683, инв№432, 000000432	Ростовская область, Дубовский район, х. XXXXXXX, ул.Степная, 44 Б	XX:XX:080401:0000:0403/A:1/3683	1 831,0	7 218 985	8 518 402
48	Здание овчарни, общей площадью 542,9 кв. м, из них основной 542,9 кв. м Литер А.	Здание овчарни, площадь 542,9 кв. м, к.н. XX:XX:080101:0000:0387/A:1/3659, инв№433	Ростовская область, Дубовский район, ст. XXXXX, ул.Восточная, 44	XX:XX:080101:0000:0387/A:1/3659	542,9	2 705 675	3 192 697
49	Здание жилого дома, общей площадью 68,6 кв. м, из них жилой 45,6 кв. м Литер А.	Здание жилого дома, площадь 68,6 кв. м, к.н. XX:XX:080401:0000:0392/A:0/3677, инв№439, 000000439	Ростовская область, Дубовский район, х. XXXXXXX, ул.Степная, 34	XX:XX:080401:0000:0392/A:0/3677	68,6	270 466	319 149

№ п/п	Объект оценки	Категория земель / Фактическое использование имущества	Место нахождения объекта	Кадастровый (условный)/ инвентарный номер	Площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.
50	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 323,7 кв.м. Этажность: 1.	Нежилое здание(Пекарня),пл.323,7 кв.м.к.н.ХХ:ХХ:0080101:2027	Ростовская обл., Дубовский р-н, ст. ХХХХХ, ул.Центральная д.26	ХХ:ХХ:0080101:2027	323,7	<b>1 613 238</b>	<b>1 903 621</b>
51	Здание весовой, общей площадью 8,3 кв. м, из них основной 8,3 кв. м Литер А	Здание весовой площадь 8,3 кв. м, Литер А, к.н. ХХ:ХХ:080401:0000:0386/А:1/3665, инв№445, 000000445	Ростовская область, Дубовский район, х. ХХХХХХХ, ул.Степная, 44 А	ХХ:ХХ:080401:0000:0386/А:1/3665	8,3	<b>32 724</b>	<b>38 614</b>
52	Здание зерносклада, общей площадью 1047,3 кв. м, из них основной 1047,3 кв. м Литер А.	Здание зерносклада, площадь 1047,3 кв. м, Литер А, к.н. ХХ:ХХ:080401:0000:0402/А:1/3684, инв№446, 000000446	Ростовская область, Дубовский район, х. ХХХХХХХ, ул.Степная, 42 а.	ХХ:ХХ:080401:0000:0402/А:1/3684	1 047,3	<b>4 129 133</b>	<b>4 872 377</b>
53	Здание коровника, общей площадью 828,8 кв. м, из них основной 792,9 кв. м Литер А	Здание коровника, площадь 828,8 кв. м, к.н. ХХ:ХХ:080401:0000:0393/А:1/3676, инв№450, 000000450	Ростовская область, Дубовский район, х. ХХХХХХХ, ул.Степная, 34 а	ХХ:ХХ:080401:0000:0393/А:1/3676	828,8	<b>3 267 665</b>	<b>3 855 845</b>
54	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,3 кв.м. Этажность: 1.	Нежилое здание (Столовая), площадь 267,3 кв.м., 7740, к.н. ХХ:ХХ:0010101:901, инв.№28775	Ростовская обл., Дубовский р-н, х. Романов, ул. Молодежная 31	ХХ:ХХ:0010101:901	267,3	<b>1 067 580</b>	<b>1 259 745</b>
55	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 1299,1 кв.м. Этажность: 1.	Нежилое здание (Зерносклад -1), площадь 1299,1 кв.м., 7739, к.н. ХХ:ХХ:0600005:1160, инв.№28776, 000028776	Ростовская обл., Дубовский р-он, х. Ериковский, ул. Кирова 15	ХХ:ХХ:0600005:1160	1 299,1	<b>5 337 386</b>	<b>6 298 116</b>
56	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 558,4 кв.м. Этажность: 1.	Нежилое здание (Ангар), площадь 558,4 кв.м., 7734, к.н. ХХ:ХХ:0600005:1162, инв.№28777	Ростовская обл., Дубовский р-н, х. Романов, пер. Центральный 10	ХХ:ХХ:0600005:1162	558,4	<b>2 230 216</b>	<b>2 631 655</b>
57	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 98,2 кв.м. Этажность: 1.	Нежилое здание (Контора бригады), площадь 98,2 кв.м., 7736, к.н. ХХ:ХХ:0600005:1161, инв.№28778, 000028778	Ростовская обл., Дубовский р-н, х. Романов, пер. Центральный 3	ХХ:ХХ:0600005:1161	98,2	<b>392 205</b>	<b>462 802</b>
58	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 430,1 кв.м. Этажность: 1.	Нежилое здание (Пункт технического обслуживания), площадь 430,1 кв.м., 7741, к.н. ХХ:ХХ:0600005:1143, инв.№28783	Ростовская обл., Дубовский р-н, х. Романов, пер. Центральный 2	ХХ:ХХ:0600005:1143	430,1	<b>1 717 794</b>	<b>2 026 997</b>
59	Ограждение 634 м2, инв№1090, 000001090	Ограждение 634 м2, инв№1090, 000001090	-	-	634,0	<b>3 038 272</b>	<b>3 585 161</b>
<b>Итого:</b>						<b>56 587 756</b>	<b>65 880 823</b>

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

## РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- копии Свидетельств о государственной регистрации права;
- копии Договоров купли-продажи [земельных участков](#);
- копии Кадастровых паспортов земельных участков;
- копии Технических паспортов на здания;
- копии Кадастровых паспортов на здания и помещения.

### 3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объектах оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре Объектов оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объектов оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

**Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных**

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Свидетельства о государственной регистрации права;</li> <li>▪ Договоры купли-продажи земельных участков</li> </ul>
2	Технические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Кадастровые паспорта земельных участков;</li> <li>▪ Технические паспорта на здания;</li> <li>▪ Кадастровые паспорта на здания и помещения</li> </ul>
3	Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций;</li> <li>▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета</li> </ul>

### 3.3. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

**Достаточный<sup>2</sup>** — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

**Достаточный<sup>2</sup>** — включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

<sup>2</sup> Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.» ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта [www.slovari.yandex.ru](http://www.slovari.yandex.ru).

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.<sup>3</sup>

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, и информации, полученной в результате визуального осмотра некоторых объектов), необходимой для оценки.

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

- копии Свидетельств о государственной регистрации права;
- копии Договоров купли-продажи земельных участков;
- копии Кадастровых паспортов земельных участков;
- копии Технических паспортов на здания;
- копии Кадастровых паспортов на здания и помещения.

Анализ показал, что необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

2. Анализ достоверности информации.

**Достоверный**<sup>2</sup> — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.<sup>4</sup>

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах, также предоставленных Заказчиком, на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

### 3.4. Расположение Объекта оценки

#### Краткая характеристика района, в котором расположен Объект оценки

Объект оценки расположен в Дубовском районе Ростовской области. Расположение района на карте Ростовской области показано на рисунке 3.1.

<sup>3</sup> Пункт 19 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1)

<sup>4</sup> Пункт 19 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Рисунок 3.1. Расположение района на карте Ростовской области**



Источник: weebly.com

**Дубовский район** — муниципальное образование в составе Ростовской области Российской Федерации. Районный центр — село Дубовское

Дубовский район расположен на востоке Ростовской области и граничит на севере с Волгоградской областью и омывается водами Цимлянского водохранилища, на востоке с Заветинским районом, на юге — Зимовниковским и на западе — Волгодонским районами Ростовской области. Площадь территории — 4043,2 кв. км.

Территория района расположена в зоне полупустынной степи. Климат района резко континентальный.

В состав Дубовского района входят 13 сельских поселений:

- Андреевское сельское поселение (станция Андреевская; хутор Ивановка; хутор Кудинов; хутор Кут-Кудинов; хутор Новосальский; хутор Сал-Адьянов; хутор Сиротский; станция Эркетиновская);
- Барабанщиковское сельское поселение (хутор Щеглов; хутор Верхний Жиров; хутор Кравцов; хутор Крюков; хутор Лесной; хутор Назаров);
- Вербологовское сельское поселение (хутор Вербовый Лог; хутор Агрономов; хутор Королев; хутор Минаев);
- Веселовское сельское поселение (хутор Веселый; хутор Адьянов; хутор Новогашунский);
- Гуреевское сельское поселение (хутор Гуреев; хутор Калинин; хутор Лопатин; хутор Советский);
- Дубовское сельское поселение (село Дубовское; хутор Ериковский);
- Жуковское сельское поселение (станция Жуковская; хутор Овчинников; станция Подгоренская; хутор Харсеев);
- Комиссаровское сельское поселение (хутор Сиротский; хутор Снежный; хутор Тюльпанный; хутор Холостонур);
- Малолученское сельское поселение (станция Малая Лучка; хутор Алдабульский; станция Баклановская; хутор Кривский);
- Мирненское сельское поселение (хутор Мирный);
- Присальское сельское поселение (хутор Присальский; хутор Дальний; хутор Куропатин; хутор Пятилетка);

- Романовское сельское поселение (хутор Романов; хутор Донской; хутор Моисеев);
- Семичанское сельское поселение (хутор Семичный; хутор Ленина; хутор Яблочный).

Основная часть населения района занята в сельскохозяйственном производстве. Оно предоставлено 12 СПК и ЗАО, 284 крестьянскими (фермерскими) хозяйствами. Из перерабатывающей промышленности имеется элеватор, 5 мельниц, 2 колбасных цеха, 8 пекарен, цех по производству макаронных изделий, 2 рыбных цеха.

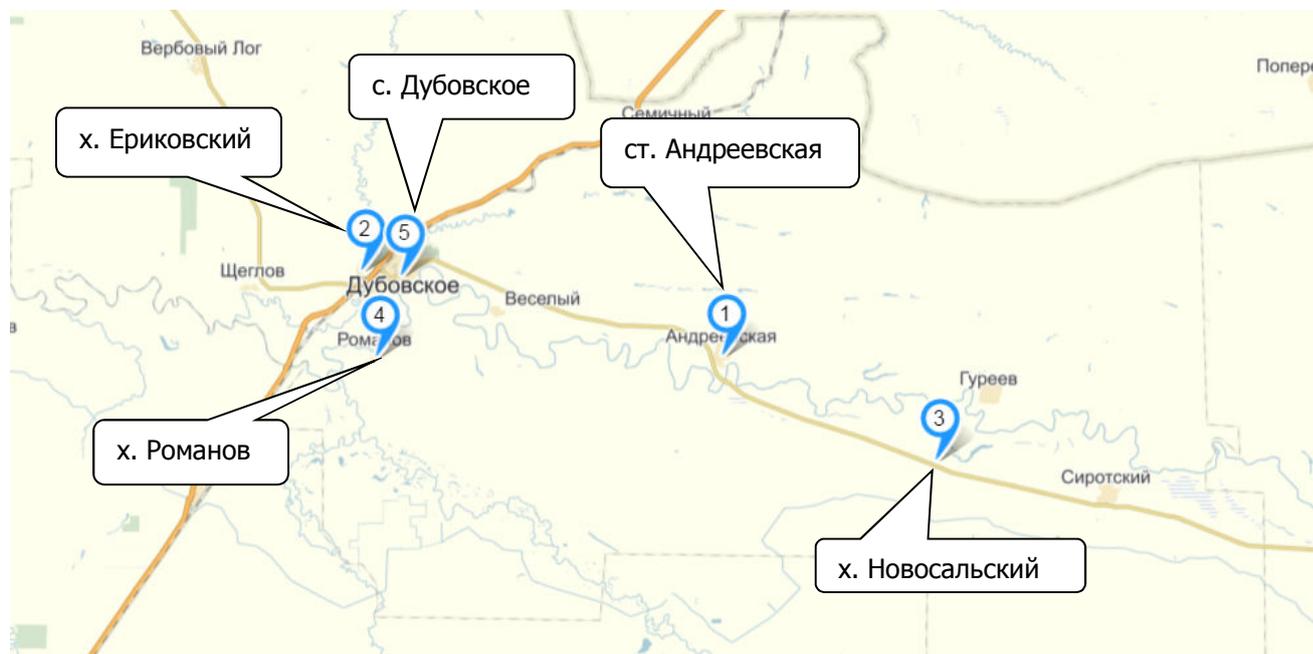
Животноводческая отрасль на территории района представлена основными видами сельскохозяйственных животных (крупный рогатый скот, свиньи, овцы, козы, лошади, птица).

Объект оценки ООО «XXXX» (ОГРН: 1046108000XXX) состоит из следующих объектов:

- 1) **Имущественный комплекс**, расположенный по адресу: Ростовская область, Дубовский р-н, ст. XXXXXXXX состоит из 9-ти земельных участков, общей площадью 7 850 кв. м и 10-ти нежилых зданий общей площадью 4 600,1 кв. м.
- 2) **Нежилое здание** (Зерносклад-1), 7739, к.н.ХХ:ХХ:0600005:1160, инв.№28776, 000028776, расположенное по адресу: Ростовская область, Дубовский р-н, х. XXXXXXXX, общей площадью 1 299,1 кв. м, находящееся на земельном участке площадью 1 436 кв. м.
- 3) Имущественный комплекс, расположенный по адресу: Ростовская область, Дубовский р-н, х. XXXXXXXX состоит 5-ти земельных участков общей площадью 5 934 кв. м и из 5-ти нежилых зданий общей площадью 3 784 кв. м.
- 4) Имущественный комплекс, расположенный по адресу: Ростовская область, Дубовский р-н, х. XXXXXXXX состоит из 6-ти земельных участков общей площадью 2 797 кв. м и 4-х нежилых зданий общей площадью 1 354 кв. м.
- 5) Ограждение, инв№1090, 000001090, общей площадью 634 кв. м.

Местоположение объектов, входящих в состав Объекта оценки на карте Ростовской области показано ниже (рисунок 3.2).

**Рисунок 3.2. Местоположение объектов, входящих в состав Объекта оценки на карте Ростовской области**



Источник: [www.maps.yandex.ru](http://www.maps.yandex.ru)

На основании изложенной информации составлена характеристика местоположения Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

**Таблица 3.3. Характеристика прав на земельные участки ООО «XXXX» (ОГРН: 1046108000XXX)**

Показатель	Характеристики					
ID	1	2	3	4	5	6
Объект	Земельный участок	Земельный участок				
Местоположение	Земельный участок, овчарня, пл.751 кв.м., к.н.ХХ:ХХ:0600011:221, 000001038	Земельный участок под зданием гаража, площадь 2391 кв.м., к.н. ХХ:ХХ:0080101:2015, 000001039	Земельный участок, зерносклад, площадь 1147 кв.м, к.н.ХХ:ХХ:0080401:208, 000001040	Земельный участок, пожарное депо, пл.454 м3, к.н.ХХ:ХХ:0080101:2016, 000001041	Земельный участок, машинотракторная мастерская, площадь 2 262 кв.м., к.н.ХХ:ХХ:0080101:2018, 000001042	Земельный участок, личное подсобное хозяйство, площадь 158 кв.м., к.н.ХХ:ХХ:0600011:220, 000001043
Общая площадь, кв. м	751,00	2 391,00	1 147,00	454,00	2 262,00	158,00
Кадастровый (или условный) номер	ХХ:ХХ:0600011:221	ХХ:ХХ:0080101:2015	ХХ:ХХ:0080401:208	ХХ:ХХ:0080101:2016	ХХ:ХХ:0080101:2018	ХХ:ХХ:0600011:220
Правоустанавливающие документы	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка №39 от 03.07.2013 г.	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка №34 от 03.07.2013 г.	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка №35 от 03.07.2013 г.	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка №38 от 03.07.2013 г.	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка №37 от 03.07.2013 г.	-
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 61-А3 №768616 от 09.09.2013 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 61-А3 №768589 от 10.09.2013 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 61-А3 №768588 от 19.09.2013 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 61-А3 №768591 от 10.09.2013 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 61-А3 №768590 от 11.09.2013 г.	-
Вид права	Право собственности	Право собственности				
Субъект права	ООО "XXXXXX «XXXXXXXXX» (ОГРН: 1046108000XXX)	ООО "XXXXXX «XXXXXXXXX» (ОГРН: 1046108000XXX)				
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано				
Категория	Земли с/х назначения	ЗНП	Земли с/х назначения	ЗНП	ЗНП	Земли с/х назначения
Разрешенный вид использования	Под здание овчарни	Под зданием гаража	Под бъекты с/х производства - зерносклад	Для размещения пожарного депо	Под зданием машинотракторной мастерской	Для ведения личного подсобного хозяйства
Текущее (фактическое) использование	В соответствии с разрешенным видом использования	В соответствии с разрешенным видом использования				
Балансовая (первоначальная) стоимость	Нет данных	Нет данных				
Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки	Нет данных	Нет данных				

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3.6. Характеристика прав на земельные участки ООО «XXXX» (ОГРН: 1046108000XXX) (продолжение)**

Показатель	17	18	19	20	21
ID	17	18	19	20	21
Объект	Земельный участок				
Местоположение	Земельный участок (под зданием пекарни), пл.403м2, к.н. ХХ:ХХ:0080101:2090	Земельный участок (под зданием бойни), пл.858м2, к.н. ХХ:ХХ:0600011:232	Земельный участок (под зданием столовой), пл.341м2, к.н. ХХ:ХХ:0010101:939	Земельный участок (под зданием овчарни инв. 432), пл.2950м2, к.н. ХХ:ХХ:0600011:233	Земельный участок под квартирой в жилом доме пл.714 кв.м.
Общая площадь, кв. м	403,00	858,00	341,00	2 950,00	714,00
Кадастровый (или условный) номер	ХХ:ХХ:0080101:2090	ХХ:ХХ:0600011:232	ХХ:ХХ:0010101:939	ХХ:ХХ:0600011:233	ХХ:ХХ:00111067:2552
Правоустанавливающие документы	Договор купли-продажи земельного участка №77 от 15.08.2014 г.	Договор купли-продажи земельного участка №85 от 15.08.2014 г.	Договор купли-продажи земельного участка №71 от 15.08.2014 г.	Договор купли-продажи земельного участка №87 от 15.08.2014 г.	Передаточный акт от 29.06.2011 г. Договор о присоединении ООО "Романовское" к ООО "XXXXXX «XXXXXXX» от 29.06.2011 г.
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 61-АИ №271585 от 25.09.2014 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 61-АИ №271587 от 25.09.2014 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 61-АИ №271584 от 25.09.2014 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 61-АИ №271588 от 25.09.2014 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 61-АЖ №995238 от 11.03.2012 г.
Вид права	Право собственности				
Субъект права	ООО "XXXXXX «XXXXXXX» (ОГРН: 1046108000XXX)				
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано				
Категория	ЗНП	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	ЗНП
Разрешенный вид использования	Предприятия общественного питания	Размещение объектов для производства, хранения и первичной переработки с/х продукции	Объекты административно-делового назначения	Объекты сельскохозяйственного производства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Текущее (фактическое) использование	В соответствии с разрешенным видом использования				
Балансовая (первоначальная) стоимость	Нет данных				
Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки	Нет данных				

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3.12. Технические характеристики Объекта оценки ООО «XXXX» (ОГРН: 1046108000XXX) (продолжение)**

<b>Наименование</b>						
<b>ID</b>	45	46	47	48	49	50
Объект	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 189,6 кв.м. Этажность:1.	Здание конторы, общей площадью 84,0 кв. м, из них основной 73,9 кв. м Литер А.	Здание овчарни, общей площадью 1831,0 кв. м, из них основной 1791,0 кв. м Литер А	Здание овчарни, общей площадью 542,9 кв. м, из них основной 542,9 кв. м Литер А.	Здание жилого дома, общей площадью 68,6 кв. м, из них жилой 45,6 кв. м Литер А.	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 323,7 кв.м. Этажность: 1.
Текущее использование	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 189,6 кв.м. Этажность:1.	Здание конторы, общей площадью 84,0 кв. м, из них основной 73,9 кв. м Литер А.	Здание овчарни, общей площадью 1831,0 кв. м, из них основной 1791,0 кв. м Литер А	Здание овчарни, общей площадью 542,9 кв. м, из них основной 542,9 кв. м Литер А.	Здание жилого дома, общей площадью 68,6 кв. м, из них жилой 45,6 кв. м Литер А.	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 323,7 кв.м. Этажность: 1.
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1984	1968	1991	1982	1991	1968
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Этажность	1	1	1	1	1	1
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Общее техническое состояние (согласно осмотру объекта)	Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии	Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии	Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии	Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии	Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии	Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии
Общая площадь объекта, кв. м	189,6	84,0	1 831,0	542,9	68,6	323,7
<b>Конструктивные характеристики</b>						
Фундамент	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены и перегородки	Кирпичные	Кирпичные с известковой побелкой	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Перекрытия и покрытия	Деревянные утепленные	Деревянные утепленные	Металлический каркас	Деревянные	Железобетонные	Деревянные
Крыша	Шиферная кровля	Шиферная кровля	Шиферная кровля	Шиферная кровля	Шиферная кровля	Шиферная кровля
Полы	Бетонные	Дощатые	Деревянные	Бетонные	Дощатые, линолеум	Бетонные
<b>Внутреннее инженерное оборудование</b>						
Отопление	+	+	+	+	+	+
Водоснабжение	+	+	+	+	+	+
Канализация	+	+	+	+	+	+
Электроосвещение	+	+	+	+	+	+
Газоснабжение	-	-	-	-	-	-
Система пожарной сигнализации	-	-	-	-	-	-
Телефон	-	-	-	-	-	-
Вентиляция	-	-	-	-	-	-
Внутренняя отделка помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние

Источник: данные Заказчика и результаты осмотра

**Таблица 3.13. Технические характеристики Объекта оценки ООО «XXXX» (ОГРН: 1046108000XXX) (продолжение)**

<b>Наименование</b>					
<b>ID</b>	51	52	53	54	55
Объект	Здание весовой, общей площадью 8,3 кв. м, из них основной 8,3 кв. м Литер А	Здание зерносклада, общей площадью 1047,3 кв. м, из них основной 1047,3 кв. м Литер А.	Здание коровника, общей площадью 828,8 кв. м, из них основной 792,9 кв. м Литер А	Квартира в жилом доме, назначение:жилое. Площадь: общая 77.9 кв.м. Инвентарный номер:4460. Литер:А. Этажность:1	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,3 кв.м.Этажность:1.
Текущее использование	Здание весовой, общей площадью 8,3 кв. м, из них основной 8,3 кв. м Литер А	Здание зерносклада, общей площадью 1047,3 кв. м, из них основной 1047,3 кв. м Литер А.	Здание коровника, общей площадью 828,8 кв. м, из них основной 792,9 кв. м Литер А	Квартира в жилом доме, назначение:жилое. Площадь: общая 77.9 кв.м. Инвентарный номер:4460. Литер:А. Этажность:1	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,3 кв.м.Этажность:1.
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1990	1991	1987	1989	1970
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Этажность	1	1	1	1	1
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Общее техническое состояние (согласно осмотру объекта)	Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии	Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии	Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии	Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии	Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии
Общая площадь объекта, кв. м	8,3	1 047,3	828,8	77,9	267,3
<b>Конструктивные характеристики</b>					
Фундамент	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены и перегородки	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Перекрытия и покрытия	Деревянные	Сводчатые ж/бетонные	Безчердачное перекрытие	Деревянные	Деревянные
Крыша	Шиферная кровля	Шиферная кровля	Шиферная кровля	Металлочерепица	Шиферная кровля
Полы	Бетонные	Асфальт	Земляные	Дощатые	Бетонные
<b>Внутреннее инженерное оборудование</b>					
Отопление	+	+	+	+	+
Водоснабжение	+	+	+	+	+
Канализация	+	+	+	+	+
Электроосвещение	+	+	+	+	+
Газоснабжение	-	-	-	-	-
Система пожарной сигнализации	-	-	-	-	-
Телефон	-	-	-	-	-
Вентиляция	-	-	-	-	-
Внутренняя отделка помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние

Источник: данные Заказчика и результаты осмотра

### 3.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Здание гаража, общей площадью 1294,9 кв. м, из них основной 1294,9 кв. м Литер А



Фотография 3.2. Здание гаража, общей площадью 1294,9 кв. м, из них основной 1294,9 кв. м Литер А.



Фотография 3.3. Внутренние помещения здания гаража, общей площадью 1294,9 кв. м, из них основной 1294,9 кв. м Литер А.



Фотография 3.4. Здание машино-тракторной мастерской, общей площадью 851,4 кв. м, из них основной 786,6 кв. м Литер А



Фотография 3.5. Здание машино-тракторной мастерской, общей площадью 851,4 кв. м, из них основной 786,6 кв. м Литер А



Фотография 3.6. Здание контора(нефтебазы), общей площадью 28,3 кв. м, из них основной 21,6 кв. м Литер А.



Фотография 3.13. Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 189,6 кв.м. Этажность:1.



Фотография 3.14. Здание конторы, общей площадью 84,0 кв. м, из них основной 73,9 кв. м Литер А.



Фотография 3.15. Здание овчарни, общей площадью 1831,0 кв. м, из них основной 1791,0 кв. м Литер А



Фотография 3.16. Здание овчарни, общей площадью 542,9 кв. м, из них основной 542,9 кв. м Литер А.



Фотография 3.17. Здание жилого дома, общей площадью 68,6 кв. м, из них жилой 45,6 кв. м Литер А.



Фотография 3.18. Здание жилого дома, общей площадью 68,6 кв. м, из них жилой 45,6 кв. м Литер А.



**Фотография 3.19. Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 323,7 кв.м. Этажность: 1.**



**Фотография 3.20. Здание весовой, общей площадью 8,3 кв. м, из них основной 8,3 кв. м Литер А**



**Фотография 3.21. Здание зерносклада, общей площадью 1047,3 кв. м, из них основной 1047,3 кв. м Литер А.**



**Фотография 3.22. Здание зерносклада, общей площадью 1047,3 кв. м, из них основной 1047,3 кв. м Литер А.**



**Фотография 3.23. Здание коровника, общей площадью 828,8 кв. м, из них основной 792,9 кв. м Литер А**



**Фотография 3.24. Здание коровника, общей площадью 828,8 кв. м, из них основной 792,9 кв. м Литер А**

## РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ПРИЕМЛЕМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В КАЧЕСТВЕ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

### 4.1. Перечень информации о потенциальном Объекте залога, необходимой кредитной организации при рассмотрении имущественного актива в качестве обеспечения<sup>5</sup>

При рассмотрении имущественного актива в качестве потенциального обеспечения (объекта залога) кредитной сделки для принятия решения кредитной организации необходимо иметь информацию о следующих характеристиках объекта залога.

1. Методология правового анализа предмета залога:
  - приемлемость имущественного актива в качестве предмета залога;
  - легитимность юридического лица либо иного участника гражданского оборота выступать залогодателем на предмет залога; обременения (ограничения) на предмет залога.
2. Ликвидность предмета залога.
3. Прогноз изменения стоимости предмета залога во времени.
4. Определение размера издержек, сопряженных с процессом обращения взыскания на предмет залога.
5. Рыночная и ликвидационная стоимость предмета залога.

Настоящий раздел содержит методологические положения анализа указанных выше характеристик предмета залога (за исключением п.п. 3, 4, 5, которые раскрываются Исполнителем в других разделах Отчета).

### 4.2. Методология анализа имущественных прав на предмет залога

#### Приемлемость имущественного актива в качестве предмета залога.

В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и **ценные бумаги**, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с положениями которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе.

К объектам оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. от 30.06.2007 г.) относятся: 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.

Основные положения о залоге в Российской Федерации регулируются Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом №367-ФЗ от 21.12.2013 г.

Положения о залоге недвижимого имущества (ипотеки) регулируются Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ (от 16.07.1998 г., в ред. от 13.05.2008 г.).

<sup>5</sup> Источник: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол №5 от 18.09.2008); размещение: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=185&Id=2949>.

кадастровый паспорт и пр.), запрашивать также новую топографическую съемку земельного участка с согласованием соответствующих коммунальных служб. Указанный документ сможет наглядно отразить наличие либо отсутствие подобных ограничений и обременений как на изучаемом земельном участке, так и на близ расположенных, что будет являться дополнительной гарантией приемлемости имущественного актива в качестве потенциального предмета залога.

### 4.3. Методология анализа ликвидности имущества<sup>6</sup>

#### Общие положения

Ликвидность — легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.<sup>7</sup>

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.<sup>8</sup>

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.<sup>9</sup>

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее как составляющей в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.<sup>10</sup>

#### Факторы, влияющие на ликвидность

8. Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении объектов недвижимости на рынке относительно незначительное снижение цены приведет к увеличению количества желающих ее приобрести.
9. Состояние имущества. Как правило, старое и изношенное здание/помещение в меньшей степени ликвидное, чем относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.
10. Соответствие современным используемым технологиям. Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически «с колес».

<sup>6</sup> Данный раздел составлен на основании следующих источников:

«Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г. стр. 46 - 50, 104 - 111;

Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол №95 от 18.09.2008).

<sup>7</sup> Источник: [http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl\\_des2.cgi?qqvapo0](http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvapo0).

<sup>8</sup> Пример. Найти покупателя на небольшое торговое или офисное помещение можно гораздо быстрее, чем на производственный комплекс. Если для продажи первого из них потребуется 2-3 месяца, то на поиски покупателя и продажу комплекса может потребоваться от 6 месяцев и более. В этом случае говорят, что ликвидность помещения выше, чем производственного комплекса.

<sup>9</sup> Примечание. Следует отметить, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие «ликвидности» с понятием «ликвидационной стоимости» — «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

<sup>10</sup> Пример. Торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость невелик.

11. Масштабность. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Таким образом, анализ предмета залога по вышеуказанным факторам, позволяет сделать вывод о ликвидности оцениваемого имущества.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных **активов** единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости — это риэлтерские компании. В ряде случаев явно неликвидные активы, например, вспомогательные производственные помещения, могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать «условно ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.<sup>11</sup>

Таким образом, практическая значимость градации предмета залога по степени ликвидности заключается в необходимости формирования залоговой массы таким образом, чтобы в целом предмет залога обладал ликвидностью, например, автономный технологический узел, обособленный производственный цех с возможностью репрофилирования и т. п.

### Рекомендации по анализу принадлежности имущества к группам ликвидности

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

**Таблица 4.1. Градация степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации**

	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Около 3	Около 6	До года и выше

Источник: «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271

Для оцениваемого объекта срок реализации принят равным **6 месяцам**.

## 4.4. Заключение о приемлемости Объекта оценки в качестве предмета залога

Собственником Объекта оценки являются ООО «XXXXX». Все требования действующего законодательства в отношении документов, которые необходимо предоставить для подтверждения права собственности на Объект оценки, выполняются. Заказчиком предоставлены копии правоподтверждающих и правоустанавливающих документов на Объект оценки, перечень которых представлен в подразделе 3.1 настоящего Отчета.

Исполнитель считает необходимым рекомендовать потенциальному залогодержателю провести юридическую экспертизу документов-оснований для приобретения прав собственности на оцениваемое недвижимое имущество.

Согласно Свидетельствам о государственной регистрации права, Объект оценки не имеет зарегистрированных **обременений**. Исполнитель рекомендует потенциальному залогодателю удостовериться, что на момент оценки Объект оценки не имеет незарегистрированных обременений.

Таким образом, Исполнитель делает вывод о возможности использовать Объект оценки в качестве предмета залога.

<sup>11</sup> Пример. В качестве примера объектов недвижимости, относящегося к группе «Условно ликвидное», можно привести трансформаторные будки, бойлерные, котельные и т.п., числящиеся на балансе крупного действующего предприятия.

## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА

### 5.1. Макроэкономический обзор

#### 5.1.1. Основные показатели развития российской экономики

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее — Минэкономразвития России), имеются следующие фактические данные по основным макроэкономическим показателям за 1 полугодие 2015 г., относительно соответствующего периода прошлого года.

**Таблица 5.1. Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года**

Показатели	2014 год			2015 год		
	июнь	янв.-июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>1)</sup>	янв.-июнь
ВВП <sup>12</sup>	100,1	100,6	95,2	95,8	-0,1	96,6
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>13</sup>	100,6	104,8	100,4	100,2		108,5
Индекс промышленного производства <sup>14</sup>	100,4	101,5	94,5	95,2	-0,1	97,3
Обрабатывающие производства <sup>15</sup>	100,3	102,6	91,7	93,4	-0,2	95,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,0	103,0	102,7	101,6	-0,1	102,9
Инвестиции в основной капитал	99,3 <sup>7)</sup>	96,7 <sup>7)</sup>	92,4 <sup>16</sup>	92,9 <sup>5)</sup>	-0,5	94,6 <sup>5)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	96,9 <sup>7)</sup>	94,3 <sup>7)</sup>	89,7	90,0	-0,6	93,0
Ввод в действие жилых домов	134,1 <sup>7)</sup>	129,8 <sup>7)</sup>	100,0	92,4		115,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>17</sup>	96,6	99,0	93,5	96,5	-0,1	96,9
Реальная заработная плата	102,1	103,4	92,6	92,8 <sup>5)</sup>	0,0	91,5 <sup>5)</sup>
Среднемесячная номинальная заработная плата, рублей	33 726	31 509	34 380	35 930 <sup>5)</sup>		33 220 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9		5,6	5,4	5,7	
Оборот розничной торговли	101,1	103,0	90,8	90,6	-0,5	92,0
Объем платных услуг населению <sup>18</sup>	101,1	101,0	97,0	97,7	-0,1	98,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	40,7	255,3	30,9	30,3 <sup>1)</sup>		182,5 <sup>1)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,7	153,1	15,6	16,5 <sup>1)</sup>		94,0 <sup>1)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	108,3	107,3	63,7	61,4		57,0

Источник: данные Минэкономразвития России

#### 5.1.2. Динамика ВВП

Росстат дал оценку ВВП, рассчитанного методом использования доходов за I квартал 2015 г. Объем ВВП России за I квартал 2015 г. составил в текущих ценах 16564,8 млрд. руб. Индекс его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизился на 2,2%. В ВВП за I квартал 2015 г. учтено изменение границ экономической территории Российской Федерации в связи с включением Крымского федерального округа.

<sup>12</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>13</sup> Май, июнь – в % к предыдущему месяцу, январь-июнь – в % к декабрю предыдущего года.

<sup>14</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>15</sup> С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>16</sup> Оценка Росстата

<sup>17</sup> Предварительные данные

<sup>18</sup> Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю

В первом полугодии 2015 г. объем платных услуг населению уменьшился по сравнению с январем-июнем 2014 г. на 1,5%, в то время как в январе-июне 2014 г. по сравнению с аналогичным периодом 2013 г. наблюдался рост на 1,0%. Деловая активность на российском рынке услуг во II квартале 2015 г. сохранила свое падение. Финансовые проблемы домашних хозяйств неизбежно сказались на состоянии сервисных организаций – переходя в режим экономии, население пытается создавать личные резервные фонды и фонды семейного благосостояния, отказываясь от приобретения необязательных услуг. В июне 2015 г. объем платных услуг населению снизился на 2,3% по сравнению с июнем 2014 г., улучшив показатели мая 2015 г. на 0,7 п. пункта (в мае -3,0%, соответственно).

По результатам января - июня 2015 г. реальные располагаемые доходы населения снизились на 3,1% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В июне реальные располагаемые доходы снизились на 3,5% против снижения на 6,5% в мае относительно соответствующего периода 2014 г.

**Рисунок 5.5. Реальные располагаемые доходы населения**



Источник: данные Минэкономразвития России

Реальная заработная плата в первом полугодии 2015 г. относительно аналогичного периода прошлого года снизилась на 8,5%. При этом в июне она снизилась на 7,2% против снижения на 7,4% в мае соответственно.

**Рисунок 5.6. Реальная заработная плата**



Источник: данные Минэкономразвития России

## 7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.6 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метод прямого сравнительного анализа продаж. Методика применения данного подхода описана в п. 6.3.2 Отчета.

### Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

В целом реализацию метода прямого сравнительного анализа при **оценке недвижимости** можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.
4. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

## 7.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж

### 7.2.1. Анализ рынка аналогичных объектов

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: [www.best-realty.ru](http://www.best-realty.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru), [www.g2p.ru](http://www.g2p.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.officecenter.ru](http://www.officecenter.ru), [www.globus-n.ru](http://www.globus-n.ru) и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база недвижимости «WinNER»;
- иллюстрированные каталоги: «Недвижимость для бизнеса», ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «Rway», информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

В качестве объекта недвижимости в рамках настоящего Отчета признаются производственно-складские объекты.

Учитывая тот факт, что одним из основных факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складских объектов, является наличие удобных подъездных путей, в качестве объектов-аналогов были подобраны сопоставимые по данному критерию объекты.

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже аналогичных объектов, расположенных Ростовской области. На основе анализа Исполнитель выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости.

### 7.2.2. Определение единицы и элементов сравнения

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым сравнивался оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогам.

В результате анализа Исполнитель выбрал для Объекта оценки единицу сравнения — 1 кв. м общей площади помещения и не использовал другие единицы сравнения, т. к. 1 кв. м общей площади помещения — это стандартная мера площади, характерная для рынка недвижимости РФ.

Основные элементы сравнения Объекта оценки и аналогов:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
- период предложения;
- характеристики местоположения;
- общая площадь;
- техническое и инженерное оснащение;
- состояние/уровень отделки.

### **Состав передаваемых прав на объект недвижимости**

При наличии разницы в передаваемых имущественных правах на Объект оценки и объекты-аналоги применяется корректировка для учета разницы в передаваемых правах.

### **Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)**

Информация о ценах продажи объектов недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих ценах недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа обычно используются цены предложения к продаже объектов недвижимости на сравниваемые объекты. Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

### **Период предложения**

Период предложения объектов-аналогов может не совпадать с моментом проведения оценки объекта недвижимости, при этом необходимо учитывать тенденции изменения цен на рынке в течение периода оценки.

### **Характеристики местоположения**

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения.

### **Общая площадь**

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

### **Техническое и инженерное оснащение**

Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция) существенно снижает уровень комфорта зданий. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств, находит отражение в цене на рынке недвижимости.

### **Состояние/уровень отделки**

Уровень, качество и состояние отделки отражается в стоимости объектов недвижимости. Уровень отделки является дополнительным улучшением, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

**3-й этап.** На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому элементу сравнения вносятся корректировки к ценам предложения сделок аналогов.

### 7.2.3. Внесение корректировок для земельного участка

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют. Корректировка, соответственно, равна 0%:

- Состав передаваемых прав;
- условия продажи (предложения);
- период предложения;
- местоположение;
- инфраструктура;
- физические характеристики/рельеф;
- техническое и инженерное оснащение;
- категория земель;
- вид разрешенного использования.

#### Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Поэтому для проведения сравнительного анализа Исполнитель использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В рамках данного Отчета скидка на торг была определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А. и Шегурова Д. А. в «Справочнике оценщика недвижимости». Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более чем 200 ведущих оценщиков из 53 городов России.

**Таблица 7.2. Рекомендуемая корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)**

Показатель Среднее	Среднее	Расширенный интервал	Кол-во значений	Частота
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	13%	1% 25%	161	75%
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	5% 30%	161	75%

Источник: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, 2014 г.

В связи с тем, что с момента выпуска Справочника до периода оценки, прошло некоторое время, Исполнитель проанализировал условия изменения индекса цен земельных участков и пришел к выводу, что стоимостные показатели за данный период не подверглись сильным колебаниям. Новых, значительно отличающихся, рекомендуемых корректировок на торг не было найдено, поэтому Исполнитель принял решение использовать Справочник оценщика недвижимости за 2014 г.

Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг для земельных участков под производственно-складское назначение, Исполнитель принял значение для всех аналогов равным **13%**, значения скидки на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения **17%**.

#### Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта-аналога отличается от площади оцениваемого земельного участка.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Далее вычислялось различие в долях производственно-складских площадей у Объекта оценки и объектов-аналогов. К полученным величинам применялась корректировка, рассчитанная выше.

### **7.3. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода**

В процессе реализации **4-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины рыночной стоимости. Исполнитель рассчитал:

- показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия;
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок (иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым недвижимым имуществом).

Рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Результаты реализации метода прямого сравнительного анализа представлены в таблице ниже.

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (18%) составляет:

**58 271 496 (Пятьдесят восемь миллионов двести семьдесят одна тысяча четыреста девяносто шесть) руб.**

**Таблица 7.6. Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода (ст. XXXXXXX)**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Описание объекта	Земельный участок под коммунально-складские объекты. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок под складские помещения. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок под коммерческое строительство. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок промышленного назначения. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок промышленного назначения. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути
3	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "Авито" www.avito.ru агент Игорь, т. +7 (905) 482-18-53	Электронная доска бесплатных объявлений "Авито" www.avito.ru агент Илона, т. +7 (902) 312-84-91	Электронная доска бесплатных объявлений "Авито" www.avito.ru АН "Бюро обмена жилья", т. +7 (961) 669-62-11	Электронная доска бесплатных объявлений "Авито" www.avito.ru агент Наталья, т. +7 (904) 755-30-40
4	Ссылка		<a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_promnaznacheniya_455359025">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_promnaznacheniya_455359025</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_qa_promnaznacheniy_a_444814945">https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_qa_promnaznacheniy_a_444814945</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_promnaznacheniy_a_525875355">https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_promnaznacheniy_a_525875355</a>	<a href="https://www.avito.ru/srednyaya_ah tuba/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_672395223">https://www.avito.ru/srednyaya_ah tuba/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_672395223</a>
5	Цена предложения объекта недвижимости, руб.		<b>2 300 000</b>	<b>4 000 000</b>	<b>1 800 000</b>	<b>1 500 000</b>
6	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м	-	<b>354</b>	<b>286</b>	<b>383</b>	<b>250</b>
7	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -13,0%	Предложение -13,0%	Предложение -13,0%	Предложение -13,0%
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015
11	Местоположение	Ростовская область, Дубовский р-н, ст. Андреевская, ул. Кольцевая	Волгоградская область, г. Волжский, ул. Горького	Волгоградская область, Среднеахтубинский район, х. Бурковский	Волгоградская область, г. Волжский	Волгоградская область, г. Средняя Ахтуба, п. Куйбышев, ул. Промышленная
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Общая площадь, кв.м	7 850,0	6 500,0	14 000,0	4 700,0	6 000,0
14	Физические характеристики/рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
15	Техническое и инженерное оснащение	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
16	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности
17	Вид разрешенного использования	Под коммунально-складские объекты	Под складские помещения	Под коммерческое строительство	Промышленного назначения	Промышленного назначения
18	<b>Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м</b>	-	<b>302</b>	<b>263</b>	<b>317</b>	<b>212</b>
19	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине		14,6%	18,1%	17,3%	15,3%
	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине		6,85	5,54	5,79	6,55
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		27,71%	22,40%	23,40%	26,49%
	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв.м					<b>273</b>
	Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м					7 850,0
	<b>Итоговая рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>					<b>2 143 050</b>

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

**Таблица 7.7. Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода (х. XXXXXXXX)**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Описание объекта	Земельный участок под коммунально-складские объекты. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок под складские помещения. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок под коммерческое строительство. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок промышленного назначения. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок промышленного назначения. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути
3	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "Авито" www.avito.ru агент Илона, т. +7 (905) 482-18-53	Электронная доска бесплатных объявлений "Авито" www.avito.ru агент Илона, т. +7 (902) 312-84-91	Электронная доска бесплатных объявлений "Авито" www.avito.ru АН "Бюро обмена жилья", т. +7 (961) 669-62-11	Электронная доска бесплатных объявлений "Авито" www.avito.ru агент Наталья, т. +7 (904) 755-30-40
4	Ссылка		<a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_promnaznacheniya_455359025">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_promnaznacheniya_455359025</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_promnaznacheniy_a_444814945">https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_promnaznacheniy_a_444814945</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_promnaznacheniy_a_525875355">https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_promnaznacheniy_a_525875355</a>	<a href="https://www.avito.ru/srednyaya_ah tuba/ze_melnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_672395223">https://www.avito.ru/srednyaya_ah tuba/ze_melnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_672395223</a>
5	Цена предложения объекта недвижимости, руб.		<b>2 300 000</b>	<b>4 000 000</b>	<b>1 800 000</b>	<b>1 500 000</b>
6	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м		<b>354</b>	<b>286</b>	<b>383</b>	<b>250</b>
7	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности 0,0%	Право собственности 0,0%	Право собственности 0,0%	Право собственности 0,0%
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -13,0%	Предложение -13,0%	Предложение -13,0%	Предложение -13,0%
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%
10	Период предложения	Декабрь 2015	Декабрь 2015 0,0%	Декабрь 2015 0,0%	Декабрь 2015 0,0%	Декабрь 2015 0,0%
11	Местоположение	Ростовская область, Дубовский р-н, х. Ериковский	Волгоградская область, г. Волжский, ул. Горького 0,0%	Волгоградская область, Среднеахтубинский район, х. Бурковский 0,0%	Волгоградская область, г. Волжский 0,0%	Волгоградская область, г. Средняя Ахтуба, п. Куйбышев, ул. Промышленная 0,0%
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%
13	Общая площадь, кв.м	1 463,0	6 500,0 13,6%	14 000,0 21,2%	4 700,0 10,5%	6 000,0 12,8%
14	Физические характеристики/рельеф	Равнинный	Равнинный 0,0%	Равнинный 0,0%	Равнинный 0,0%	Равнинный 0,0%
15	Техническое и инженерное оснащение	По границе участка	По границе участка 0,0%	По границе участка 0,0%	По границе участка 0,0%	По границе участка 0,0%
16	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли промышленности 0,0%	Земли промышленности 0,0%	Земли промышленности 0,0%	Земли промышленности 0,0%
17	Вид разрешенного использования	Под коммунально-складские объекты	Под складские помещения 0,0%	Под коммерческое строительство 0,0%	Промышленного назначения 0,0%	Промышленного назначения 0,0%
18	<b>Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м</b>		<b>356</b>	<b>309</b>	<b>373</b>	<b>249</b>
	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине		26,6%	34,2%	23,5%	25,8%
19	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине		3,76	2,92	4,26	3,88
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		25,40%	19,70%	28,75%	26,16%
	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв.м					<b>324</b>
	Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м					1 463,0
	<b>Итоговая рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>					<b>474 012</b>

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

**Таблица 7.13. Расчет рыночной стоимости имущественного комплекса в рамках сравнительного подхода (х. XXXXXXX)**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Производственно-складской имущественный комплекс	Производственное здание	Производственное здание	Производственно-складская база	Производственно-складская база
2	Фотография объекта	Нет фотографии		Нет фотографии		
3	Описание объекта	Производственно-складской имущественный комплекс	Производственное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути. Земельный участок 49,46 сот.	Производственное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути. Земельный участок 1 Га.	Производственная база. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути. Земельный участок 31,88 сот.	Производственно-складская база. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути. Земельный участок 31,88 сот.
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "Домофонд" <a href="http://www.domofond.ru">www.domofond.ru</a> агент Валерий т. +7 (905) 396-36-00	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> Фирма «Веста» т. +7 (902) 363-14-16	Электронная доска бесплатных объявлений "Домофонд" <a href="http://www.domofond.ru">www.domofond.ru</a> собственник т. +7 (917) 846-32-34	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> собственник т. +7 (917) 846-32-34
5	Ссылка		<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kalach-na-donu-138059349">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kalach-na-donu-138059349</a>	<a href="https://www.avito.ru/leninsk/kommercheskaya-edvizhimost/rybotseh_4080_m_587143567">https://www.avito.ru/leninsk/kommercheskaya-edvizhimost/rybotseh_4080_m_587143567</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-uryupinsk-140141917">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-uryupinsk-140141917</a>	<a href="https://www.avito.ru/uryupinsk/kommercheskaya-edvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3200_m_687504053">https://www.avito.ru/uryupinsk/kommercheskaya-edvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3200_m_687504053</a>
6	Цена предложения объекта, руб.	-	<b>8 500 000</b>	<b>28 000 000</b>	<b>9 500 000</b>	<b>9 500 000</b>
7	Цена предложения объекта без учета НДС, руб.	-	7 203 390	23 728 814	8 050 847	8 050 847
8	Общая площадь земельного участка, кв. м	-	4 946	10 000	3 188	3 188
9	Рыночная стоимость земельного участка	-	1 508 530	3 050 000	972 340	972 340
10	Цена объекта недвижимости (улучшений) без учета стоимости земельного участка (без учета НДС), руб.	-	<b>5 694 860</b>	<b>20 678 814</b>	<b>7 078 507</b>	<b>7 078 507</b>
11	Цена предложения объекта без учета НДС, руб./кв.м	-	<b>5 062</b>	<b>5 068</b>	<b>5 543</b>	<b>5 543</b>
12	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
13	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -11,0%	Предложение -11,0%	Предложение -11,0%	Предложение -11,0%
14	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%
15	Период предложения	Декабрь 2015	Декабрь 2015 0,0%	Декабрь 2015 0,0%	Декабрь 2015 0,0%	Декабрь 2015 0,0%
16	Местоположение	Ростовская область, Дубовский р-н, х. Романов	Волгоградская область, г. Калач-на-Дону, ул. Заводская, д.1	Волгоградская область, г. Ленинск, ул. Фрунзе д. 121	Волгоградская область, г. Урюпинск, ул. Ленина, д. 1	Волгоградская область, г. Урюпинск, ул. Ленина, д. 1
17	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%
18	Общая площадь, кв. м	1 354,0	1 125,0 -1,5%	4 080,0 9,6%	1 277,0 -0,5%	1 277,0 -0,5%
19	Инфраструктура	Развитая	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%
20	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%
21	Состояние/уровень отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние 0р.	Рабочее состояние 0р.	Рабочее состояние 0р.	Рабочее состояние 0р.
22	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	12,5%	20,6%	11,5%	11,5%
23	Кoeffициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	8,03	4,85	8,72	8,72
24	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	26,48%	15,98%	28,77%	28,77%
25	<b>Стоимость после введенных корректировок, руб./ кв.м</b>	-	<b>4 440</b>	<b>4 946</b>	<b>4 910</b>	<b>4 910</b>
26	Средневзвешенная величина рыночной стоимости зданий, входящих в состав Объекта оценки, без учета стоимости земельного участка, без учета НДС, руб./кв. м	-				<b>4 791</b>
27	Площадь объекта недвижимости, кв. м	-				1 354,0
28	<b>Стоимость зданий, входящих в состав Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (18%), руб.</b>	-				<b>6 487 014</b>

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

## 8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода

В целях настоящей оценки для определения стоимости Объекта оценки Исполнителем был использован метод капитализации средней величины дохода. В рамках настоящего Отчета Объектом оценки выступает право собственности на нежилые помещения. Указанный объект может стабильно генерировать определенный доход собственнику при сдаче его в аренду. Можно утверждать, что оцениваемый объект будет востребован как в среднесрочной, так и в долгосрочной перспективе.

### Алгоритм расчета методом капитализации

В целом реализацию метода капитализации при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Определение потенциального валового дохода (ПВД) от эксплуатации объекта недвижимого имущества.
2. Расчет корректировки на возможную недозагрузку площадей и недосбор арендной платы и определение действительного валового дохода (ДВД).
3. Расчет операционных расходов для Объекта оценки и определение чистого операционного дохода (ЧОД) от эксплуатации объекта недвижимого имущества.
4. Расчет коэффициента капитализации.
5. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках доходного подхода.

## 8.2. Определение потенциального валового дохода

В процессе реализации **1-го этапа** в рамках оценки сначала определяется годовой ПВД, приходящийся на 1 кв. м от сдачи площадей в аренду. Потенциальная годовая арендная ставка от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода. В рамках Отчета расчеты ПВД для оцениваемых помещений были произведены на основании рыночных арендных ставок. Алгоритм расчета рыночной арендной ставки для Объекта оценки представлен в Разделе 7.

Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.best-realty.ru](http://www.best-realty.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru), [www.g2p.ru](http://www.g2p.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.officenter.ru](http://www.officenter.ru), [www.domkom.ru](http://www.domkom.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru) и др.;
- данные консалтинговых компаний, предоставляющих услуги в области коммерческой недвижимости: Penny Lane Realty, МИЭЛЬ, Bluestone, Swiss Realty Group, Инком-недвижимость;
- информационный ресурс RealTo, информационная база недвижимости «WinNER»;
- иллюстрированные каталоги: «Недвижимость для бизнеса», ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «Rway», информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

В целях оценки анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость аренды которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом. Ставки по объектам-аналогам указаны без учета НДС и с учетом эксплуатационных расходов. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблицах 8.2-8.5. Объекты-аналоги представляют собой объекты производственно-складского назначения.

**Оценка величины арендной платы** производилась аналогично методике, представленной в разделе 7 настоящего Отчета с применением следующих корректировок:

- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг):  
данная корректировка в рамках доходного подхода составила -8%, Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг на арендные ставки для низкокласных производственно-складских объектов.
- общая площадь.

Различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по прочим элементам сравнения отсутствуют, соответственно, корректировка равна 0%.

**Таблица 8.2. Расчет средневзвешенной ставки аренды Объекта оценки в рамках доходного подхода (ст. XXXXXXXX)**

№	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Производственно-складской имущественный комплекс	Производственное помещение	Производственная база	Производственное помещение	Производственное помещение
2	Фотография объекта	Нет фотографии				
3	Описание объекта	Производственно-складской имущественный комплекс	Производственное помещение. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути.	Производственная база. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути.	Производственное помещение. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути.	Производственное помещение. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути.
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "Домофонд" www.domofond.ru агент Евгения, 8 (919) 981-45-48	Электронная доска бесплатных объявлений "Домофонд" www.domofond.ru ООО "Газсвязьсистема", 8 (903) 299-63-40	Электронная доска бесплатных объявлений "Домофонд" www.domofond.ru агент Виталий, 8 (904) 777-83-77	Электронная доска бесплатных объявлений "Домофонд" www.domofond.ru агент Игорь, 8 (961) 670-00-11
5	Ссылка	-	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-volzhskiy-140632597">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-volzhskiy-140632597</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-frolovo-138566143">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-frolovo-138566143</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-volograd-132865410">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-volograd-132865410</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-volzhskiy-118770008">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-volzhskiy-118770008</a>
6	Ставка аренды объекта, руб./кв. м/год	-	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>	<b>912</b>	<b>960</b>
7	Ставка аренды объекта без учета НДС, руб./кв. м/год	-	<b>1 017</b>	<b>1 017</b>	<b>773</b>	<b>814</b>
8	Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
9	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Рыночные	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Период предложения	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015
12	Местоположение	Ростовская область, Дубовский р-н, ст. Андреевская, ул. Кольцевая	Волгоградская область, г. Средняя Ахтуба, ул. Кузнецкая, д. 43	Волгоградская область, п. Фролово, ул. К. Маркса, д. 27	г. Волгоград, ул. Ясноморская, д. 2	Волгоградская область, г. Волжский, ул. Карбышево 45
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Общая площадь, кв. м	4 600,1	1 600,0	3 756,0	4 000,0	7 000,0
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
17	Состояние/уровень отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
18	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	16,5%	9,8%	9,2%	11,9%
18	Кoeffициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	6,05	10,25	10,85	8,44
19	Вес объекта-аналога с учетом коoeffициента соответствия	-	17,00%	28,80%	30,48%	23,72%
19	<b>Стоимость после введенных корректировок, руб./кв. м</b>	-	<b>856</b>	<b>919</b>	<b>702</b>	<b>777</b>
	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, без учета НДС, руб./кв. м/год	-				<b>809</b>

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

Таблица 8.3. Расчет средневзвешенной ставки аренды Объекта оценки в рамках доходного подхода (х. XXXXXXXX)

№	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Производственно-складской имущественный комплекс	Производственная база	Производственное помещение	Производственное помещение	Производственное помещение
2	Фотография объекта	Нет фотографии				
3	Описание объекта	Производственно-складской имущественный комплекс	Производственная база. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути.	Производственное помещение. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути.	Производственное помещение. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути.	Производственное помещение. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути.
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "Домофонд" <a href="http://www.domofond.ru">www.domofond.ru</a> агент Сергей, 8 (902) 385-21-58	Электронная доска бесплатных объявлений "Домофонд" <a href="http://www.domofond.ru">www.domofond.ru</a> агент Борис, 8 (927) 256-20-30	Электронная доска бесплатных объявлений "Домофонд" <a href="http://www.domofond.ru">www.domofond.ru</a> агент Виталий, 8 (904) 777-83-77	Электронная доска бесплатных объявлений "Домофонд" <a href="http://www.domofond.ru">www.domofond.ru</a> ООО "ВМ-Центр", 8 (917) 840-81-47
5	Ссылка	-	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-rudnya-137062539">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-rudnya-137062539</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kamyshin-136364189">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kamyshin-136364189</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vologograd-132865410">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vologograd-132865410</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vologograd-138639337">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vologograd-138639337</a>
6	Ставка аренды объекта, руб./кв. м/год	-	<b>480</b>	<b>720</b>	<b>912</b>	<b>960</b>
7	Ставка аренды объекта без учета НДС, руб./кв. м/год	-	<b>407</b>	<b>610</b>	<b>773</b>	<b>814</b>
8	Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
9	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Рыночные	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Период предложения	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015
12	Местоположение	Ростовская область, Дубовский р-н, х. Ериковский	Волгоградская область, р.п. Рудня	Волгоградская область, г. Камышин	г. Волгоград, ул. Ясноморская, д. 2	Волгоградская область, г. Волгоград, шоссе Авиаторов, д. 1
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Общая площадь, кв. м	1 299,1	1 100,0	500,0	4 000,0	1 243,7
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
17	Состояние/уровень отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
18	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	9,3%	15,1%	17,8%	8,3%
18	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	10,75	6,64	5,61	11,98
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	30,72%	18,99%	16,05%	34,25%
19	<b>Стоимость после введенных корректировок, руб./кв. м</b>	-	<b>369</b>	<b>522</b>	<b>781</b>	<b>746</b>
	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, без учета НДС, руб./кв. м/год	-				<b>593</b>

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

## Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ом возмещении капитала равна  $1/n$ .

$$SFF = \frac{1}{n}$$

где:

$n$  – время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах;

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

В данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения при аннуитетном характере возврате капитала методом Инвуда. Исполнитель прогнозирует стабильный и постоянный доход за время владения объектом.

Средний срок оставшейся полезной жизни Исполнителем был принят равным **55 годам**, в соответствии с рекомендациями Ю.В. Бейлезона.<sup>37</sup>

Рассчитанная норма возврата имеет ничтожно малое значение, исполнители посчитали возможным округлить полученные результаты до сотых долей, таким образом, ставка капитализации для Объекта оценки будет равна:

$$10,41 + 0,286862 \% \approx 10,69\%.$$

## 8.6. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Реализация **5-ого этапа** в рамках метода капитализации представлена в таблицах 8.9-8.12.

**Таблица 8.9. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода (ст. XXXXXXXX)**

Характеристика	Значение
<b>Средневзвешенная ставка аренды без учета НДС, руб./кв. м в год</b>	<b>809</b>
Общая площадь объекта, кв. м	4 600,1
<b>Потенциальный валовой доход, руб./год</b>	<b>3 721 481</b>
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-13%
<b>Действительный валовой доход, руб./год</b>	<b>3 237 688</b>
Операционные расходы	18%
Операционные расходы без учета НДС	669 867
<b>Чистый операционный доход, руб./год</b>	<b>2 567 822</b>
Коэффициент капитализации	10,55%
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.</b>	<b>24 340 791</b>
в том числе:	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	2 143 050
Рыночная стоимость имущественного комплекса, без учета НДС, руб.	22 197 741

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

**Таблица 8.10. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода (х. XXXXXXXX)**

Характеристика	Значение
<b>Средневзвешенная ставка аренды без учета НДС, руб./кв. м в год</b>	<b>593</b>

<sup>37</sup> Главный специалист Главгосархстройнадзора России засл.строитель РСФСР Ю.В.Бейлезон «Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений».

Характеристика	Значение
Общая площадь объекта, кв. м	1 299,1
<b>Потенциальный валовой доход, руб./год</b>	<b>770 366</b>
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-13%
<b>Действительный валовой доход, руб./год</b>	<b>670 219</b>
Операционные расходы	18%
Операционные расходы без учета НДС	138 666
<b>Чистый операционный доход, руб./год</b>	<b>531 553</b>
Коэффициент капитализации	10,69%
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.</b>	<b>4 971 564</b>
в том числе:	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	474 012
Рыночная стоимость имущественного комплекса, без учета НДС, руб.	4 497 552

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

**Таблица 8.11. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода (х. ХХХХХХ)**

Характеристика	Значение
<b>Средневзвешенная ставка аренды без учета НДС, руб./кв. м в год</b>	<b>594</b>
Общая площадь объекта, кв. м	3 784,0
<b>Потенциальный валовой доход, руб./год</b>	<b>2 247 696</b>
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-13%
<b>Действительный валовой доход, руб./год</b>	<b>1 955 496</b>
Операционные расходы	18%
Операционные расходы без учета НДС	404 585
<b>Чистый операционный доход, руб./год</b>	<b>1 550 910</b>
Коэффициент капитализации	10,69%
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.</b>	<b>14 505 520</b>
в том числе:	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 661 520
Рыночная стоимость имущественного комплекса, без учета НДС, руб.	12 844 000

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

**Таблица 8.12. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода (х. ХХХХХХ)**

Характеристика	Значение
<b>Средневзвешенная ставка аренды без учета НДС, руб./кв. м в год</b>	<b>593</b>
Общая площадь объекта, кв. м	1 354,0
<b>Потенциальный валовой доход, руб./год</b>	<b>802 922</b>
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-13%
<b>Действительный валовой доход, руб./год</b>	<b>698 542</b>
Операционные расходы	18%
Операционные расходы без учета НДС	144 526
<b>Чистый операционный доход, руб./год</b>	<b>554 016</b>
Коэффициент капитализации	10,69%
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.</b>	<b>5 181 662</b>
в том числе:	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	853 085
Рыночная стоимость имущественного комплекса, без учета НДС, руб.	4 328 577

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (18%) составляет:

**43 867 870 (Сорок три миллиона восемьсот шестьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят) руб.**

Результаты расчетов по каждому объекту, входящему в состав Объекта оценки ООО «ХХХХ» в рамках доходного подхода представлены в таблице ниже.

## РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В рамках затратного подхода определялась стоимость следующих объектов:

- ограждение, инв№1090, 000001090, общей площадью 634 кв. м;

### 9.1. Методика оценки затратным подходом

#### 9.1.1. Методика оценки

**Улучшения** — здания, сооружения или преобразования земли, носящие постоянный характер, связанные с затратами труда, капитала и призванные повысить стоимость или полезность имущества. Улучшения имеют различные схемы использования и экономические сроки службы.

Существует несколько методов определения стоимости замещения улучшений в рамках затратного подхода:

- метод сравнительной единицы;
- метод расчета стоимости по укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ;
- ресурсный метод;
- индексный метод.

Стоимость замещения улучшений определяется по формуле:

$$CЗ = CЗ_{би} \times (1 - I_{нак}),$$

где:

**CЗ** – стоимость замещения;

**CЗ<sub>би</sub>** – стоимость замещения оцениваемого объекта без учета износа;

**I<sub>нак</sub>** – величина накопленного износа, %.

#### 9.1.2. Определение стоимости замещения улучшений без учета износа

Исходя из объема информации о технических характеристиках оцениваемых объектов, предоставленной Заказчиком, Исполнитель для расчета затрат на замещение в рамках затратного подхода применил метод сравнительной единицы.

##### Метод сравнительной единицы

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м). Затраты на замещение оцениваемого объекта определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность). Общая формула расчета стоимости представлена ниже:

$$CЗ_{би} = C_{ср.ед.} \times V_{зд}$$

где:

**CЗ<sub>би</sub>** — стоимость замещения без учета износа, руб.;

**C<sub>ср.ед.</sub>** — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, шт.), руб./ср. ед.;

**V<sub>зд</sub>** – количество сравнительной единиц, (кв. м, куб. м, пог. м, шт.).

Показатель количества сравнительной единицы (**V<sub>зд</sub>**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости, технических паспортов БТИ и свидетельств регистрации прав собственности на недвижимое имущество.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения ( $C_{\text{ср.ед.}}$ ) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих Справочниках, выпущенных ООО «КО-ИНВЕСТ»:

- Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» 2008 г. (далее Справочник);
- информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №91.

### **Алгоритм расчета затрат на замещение по справочникам КО-ИНВЕСТ**

Подбор объекта-аналога производился следующим образом:

- производился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетных таблицах результаты данного подбора отражаются в столбце «Стоимость единицы измерения на дату составления Справочника, руб., без учета НДС (для Московской области)».

В расчетной таблице в столбце «Источник Ко-Инвест» указывается код отобранного аналога, и сокращенное название (код) Справочника (источника). Таким образом, в расчетных таблицах в соответствующих столбцах отражены показатели стоимости единицы сравнения и количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность).

В расчетных таблицах выполнялись корректировки (поправки) справочных показателей стоимости каждого конкретного объекта, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкциям, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Ниже рассмотрены коэффициенты, применявшиеся к величине удельной стоимости, применяемые в процессе расчета стоимости сравнительной единицы оцениваемого объекта.

### **Коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве ( $K_1$ )**

Коэффициент, учитывающий разницу в стоимости строительства на дату оценки по сравнению с датой составления Сборника (01.01.2008 г.), в долях.

Величина данного коэффициента рассчитывается с применением Информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпускаемого КО-Инвест.<sup>38</sup> Величина коэффициента определяется как соотношение прогнозных индексов цен на дату проведения оценки к дате составления Справочников оценщика:

$$K_1 = 8,606 / 5,101 = 2,1544 \text{ (от 01.01.2008 г. к дате оценки);}$$

### **Региональный коэффициент по классам конструктивных систем ( $K_2$ )**

Класс конструктивной системы Объекта-оценки и объекта-аналога совпадают, следовательно,  $K_2 = 0,8610$ .

### **Коэффициент, учитывающий различие в объемах (площади) оцениваемого объекта и объекта-аналога ( $K_3$ )**

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым недвижимым имуществом и аналогичным объектом из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в таблицах ниже.

<sup>38</sup> Бюллетень «Индекс цен в строительстве» № 80 (2 кв. 2012 г.), М: «Ко-Инвест».

№ п/п	Параметры	Значения
3	Расчет требуемой доходности на собственные средства, Rcc	<b>Rcc = БС + Р + Л + М = 12,88%</b>
3.1	Безрисковая ставка на денежный поток в валюте затрат на строительство (БС)	4,23%
3.2	Премия за риск инвестирования в данный объект (Р)	3,79%
3.3	Поправка на низкую ликвидность (Л = БС / 12 x п.3.3.1)	2,12%
3.3.1	Нормальный срок экспозиции объекта, месяцев	6
3.4	Премия за инвестиционный менеджмент (М)	2,75%
4	Доходность на заемные средства (проценты по инвестиционным кредитам), Rзс	<b>16,0%</b>
5	Доля собственных средств (Дсс) в общих затратах на строительство	<b>70%</b>
5.1	Доля доходности на собственные средства в соответствии с целью оценки	Дсс = 0,7
6	Доля заемных средств (Дзс) в общих затратах на строительство	<b>30%</b>
6.1	Доля доходности на заемные средства в соответствии с целью оценки	Дзс = 0,3
7	<b>Расчетная доходность на строительство объекта</b>	<b>R = Rcc x Дсс + Rзс x Дзс = 12,88% x 0,7 + 16% x 0,3 = 13,82%</b>

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Показатель издержек на финансирование капитальных вложений с учетом срока строительства объекта недвижимости рассчитывался для оцениваемых объектов с учетом оптимизации сроков строительства (рациональное совмещение параллельных технологических процессов строительства по ППР<sup>48</sup>).

Срок строительства и норма задела (доля освоения средств на объекте в процессе строительства ежемесячно) определены по «Системе нормативных документов в строительстве. Московские городские строительные нормы, региональные нормы продолжительности строительства зданий и сооружений в городе Москве». В соответствии данным документом период проведения работ по строительству составляет 6 месяцев. Данный показатель учитывался при определении издержек на финансирование капвложений за период строительства.

**Таблица 9.7. Результаты расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений (R) в строительство объекта недвижимости**

№ квартала п/п	Количество месяцев с начала строительства*	Количество месяцев до окончания строительства	Норма задела СМР по кварталам, % сметной стоимости*	Норма задела СМР (себестоимость строительства) по кварталам	Ежеквартальные плановые вложения	Стоимость ежеквартальных плановых вложений на дату окончания строительства при капитализации издержек на финансирование	Доход на вложенный капитал	
1	3	0	100%	1,0000	1,0000	1,0000	0,0000	
<b>ИТОГО:</b>						<b>1</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>
<b>Издержки на финансирование составляют:</b>							<b>0,00%</b>	

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

В результате последовательного применения рассмотренных корректировок к установленной справочной стоимости единицы сравнения подобранного аналога рассчитывалась стоимость единицы сравнения объекта на дату оценки.

Таким образом, расчет стоимости замещения оцениваемого объекта методом сравнительной единицы с использованием Справочников укрупненных показателей стоимости строительства производится по формуле:

$$CЗ_{би} = V_{зд}(S_{зд}) \times C_{ср.ед.} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times П_{п} \times (1 + И_{фин.}) \times K_{ндс}$$

где:

**CЗ<sub>би</sub>** – стоимость замещения без учета износа, руб.;

**V<sub>зд</sub>(S<sub>зд</sub>)** - количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м и др.);

**C<sub>ср.ед.</sub>** – стоимость сравнительной единицы на дату составления Справочника;

<sup>48</sup> ППР – проект производства работ.

При определении затрат на замещение недвижимого имущества были выбраны аналоги, сходные по своим конструктивным параметрам, т. е. величина функционального (морального) износа рассматриваемых объектов принята равной **0**.

### Определение экономического устаревания (внешнего износа) недвижимого имущества

Экономическое устаревание (economic obsolescence) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

К внешним факторам, уменьшающим полезность и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

В процессе проведения оценки Исполнителем не было выявлено признаков экономического устаревания для оцениваемого недвижимого имущества, следовательно, внешний износ равен **0**.

Расчет стоимости замещения оцениваемого недвижимого имущества в рамках метода сравнительной единицы с учетом накопленного износа приведен в нижеследующей таблице.

**Таблица 9.9. Определение стоимости замещения ограждения методом сравнительной единицы**

№ п/п	Объект	Ограждение 634 м2, инв№1090, 000001090
1	Площадь, кв. м	634,0
2	Класс конструктивной системы	КС-8
3	Источник Ко-Инвест	Сб. "Сооружения городской инфраструктуры" (2008 г.), стр. 34
4	№ объекта в сборнике	ИЗ.1.05.009
5	Обоснование роста цен	Индексы цен в строительстве, №91
6	Единица измерения	кв. м
7	Стоимость единицы ( <b>Сср.ед</b> ), руб.	3 576,20
8	Коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с даты составления справочника по дате оценки, в долях ( <b>К1</b> ), в долях	1,6871
9	Региональный коэффициент по классам конструктивных систем ( <b>К2</b> ), в долях	0,8610
10	Коэффициент, учитывающий различие в объемах (площади) оцениваемого объекта и объекта-аналога ( <b>К3</b> ), в долях	1,0000
11	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя ( <b>Пп</b> ), в долях	1,2300
12	Коэффициент, учитывающий издержки на финансирование капитальных вложений, ( <b>Иф</b> ), в долях	1,0000
13	Коэффициент, учитывающий НДС ( <b>Кндс</b> ), в долях	1,0000
14	Стоимость замещения объекта без учета износа ( <b>СЗби</b> ), руб.	4 051 029
15	Величина накопленного износа ( <b>Инак</b> ), %	25,0%

№ п/п	Объект	Ограждение 634 м2, инв№1090, 000001090
16	Стоимость замещения улучшений с учетом износа (СЗ), руб.	3 038 272
17	Итого рыночная стоимость замещения улучшений, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.	3 038 272

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость замещения улучшений, определенная в рамках метода сравнительной единицы без учета НДС, составляет:

**3 038 272 (Три миллиона тридцать восемь тысяч двести семьдесят два) руб.**

**Таблица 10.2. Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки (ст. XXXXXXXX)**

ID	Объект	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, овчарня, пл. 751 кв. м., к. н. XX:XX:0600011:221, 000001038	751,00	205 023	1,00	-	-	205 023
2	Земельный участок под зданием гаража, площадь 2391 кв. м., к. н. XX:XX:0080101:2015, 000001039	2 391,00	652 743	1,00	-	-	652 743
4	Земельный участок, пожарное депо, пл. 454 м3, к. н. XX:XX:0080101:2016, 000001041	454,00	123 942	1,00	-	-	123 942
5	Земельный участок, машинотракторная мастерская, площадь 2262 кв. м., к. н. XX:XX:0080101:2018, 000001042	2 262,00	617 526	1,00	-	-	617 526
8	Земельный участок, здание конторы (нефтебазы), пл. 74 м3, к. н. XX:XX:0600011:218, 000001045	74,00	20 202	1,00	-	-	20 202
11	Земельный участок (под зданием конторы инв. 431), пл. 153 м2, к. н. XX:XX:0600011:234	153,00	41 769	1,00	-	-	41 769
12	Земельный участок (под зданием центрального склада инв. 421), пл. 504 м2, к. н. XX:XX:0600011:236	504,00	137 592	1,00	-	-	137 592
17	Земельный участок (под зданием пекарни), пл. 403 м2, к. н. XX:XX:0080101:2090	403,00	110 019	1,00	-	-	110 019
18	Земельный участок (под зданием бойни), пл. 858 м2, к. н. XX:XX:0600011:232	858,00	234 234	1,00	-	-	234 234
73	Здание гаража, площадь 1294,9 кв. м, Литер А, к. н. XX:XX:080101:0000:0382/A:1/3662, инв №416, 000000416	1 294,90	6 658 376	0,50	6 248 528,3	0,50	6 453 452
74	Здание машино-тракторной мастерской, площадь 851,4 кв. м, к. н. XX:XX:080101:0000:0388/A:1/3686 инв №417, 000000417	851,40	4 377 899	0,50	4 108 423,1	0,50	4 243 161
75	Здание контора (нефтебазы), пл. 28,3 м2, к. н. XX:XX:080101:0000:0397/A:1/3671, инв №418, 000000418	28,30	145 519	0,50	136 561,4	0,50	141 040
76	Здание центральной конторы, площадь 441,8 кв. м, к. н. XX:XX:080101:0000:0400/A:1/3668, Литер А. инв №420, 000000420	441,80	2 271 736	0,50	2 131 901,9	0,50	2 201 819
77	Здание центрального склада, площадь 598,3 кв. м, Литер А, к. н. XX:XX:080101:0000:0389/A1/3679, инв №421, 000000421	598,30	3 076 459	0,50	2 887 091,3	0,50	2 981 775
78	Здание пожарного депо, пл. 245,2 кв. м, к. н. XX:XX:080101:0000:0398/A:1/3670 инв №423	245,20	1 260 818	0,50	1 183 210,4	0,50	1 222 014
79	Нежилое здание (Бойня), площадь 189,6 кв. м., 7716, к. н. XX:XX:0600011:222, инв №424,	189,60	974 923	0,50	914 913,1	0,50	944 918
80	Здание конторы, площадь 84,0 кв. м, Литер А, к. н. XX:XX:080101:0000:0381/A:1/3661, инв №431, 000000431	84,00	431 928	0,50	405 341,2	0,50	418 635
82	Здание овчарни, площадь 542,9 кв. м, к. н. XX:XX:080101:0000:0387/A:1/3659, инв №433	542,90	2 791 592	0,50	2 619 759,1	0,50	2 705 675

ID	Объект	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
84	Нежилое здание(Пекарня),пл.323,7 кв.м.к.н.ХХ:ХХ:0080101:2027	323,70	1 664 465	0,50	1 562 011,4	0,50	1 613 238
<b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС</b>			<b>25 796 764</b>		<b>22 197 741</b>		<b>25 068 778</b>
в том числе:							
Итоговая стоимость улучшений без учета НДС		4 600,10					22 925 728
Итоговая стоимость земельного участка		7 850,00					2 143 050
<b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС</b>							<b>29 195 409</b>
в том числе:							
Итоговая рыночная стоимость улучшений с учетом НДС							27 052 359
Итоговая рыночная стоимость земельного участка							2 143 050

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таблица 10.3. Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки (х. XXXXXXXX)

ID	Объект	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
14	Земельный участок (под зданием зерносклада инв. 28776), пл.1463м2, к.н. ХХ:ХХ:0600005:1226	1 463,00	474 012,00	1,00	-	-	474 012,00
90	Нежилое здание (Зерносклад -1),площадь 1299,1 кв.м., 7739,к.н.ХХ:ХХ:0600005:1160,инв.№28776 , 000028776	1 299,10	6 177 221	0,50	4 497 551,7	0,50	5 337 386
<b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС</b>			<b>6 651 233</b>		<b>4 497 552</b>		<b>5 811 398</b>
в том числе:							
Итоговая стоимость улучшений без учета НДС							5 337 386
Итоговая стоимость земельного участка							474 012
<b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС</b>							<b>6 772 128</b>
в том числе:							
Итоговая рыночная стоимость улучшений с учетом НДС							6 298 116
Итоговая рыночная стоимость земельного участка							474 012

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

## РАЗДЕЛ 11. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 11.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что Объект оценки будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются невынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

Однако в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита банку придется реализовывать заложенное имущество в краткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

**Ликвидационная стоимость имущества** – стоимость имущества при его вынужденной продаже. Иными словами, ликвидационная стоимость, или стоимость при вынужденной продаже, может быть определена как денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. При этом следует отличать ликвидационную стоимость предмета залога от чистой стоимости реализации, которая в соответствии с Международными стандартами<sup>49</sup> определяется как расчетная цена продажи за вычетом издержек на продажу и оформление.

Таким образом, чистая стоимость реализации по своей природе аналогична рыночной стоимости за вычетом затрат на реализацию, но только в случае соблюдения всех условий определения рыночной стоимости. В частности, это означает наличие достаточного количества времени для совершения сделки, определяющей рыночную стоимость.

Исходя из представленного определения ликвидационной стоимости предмета залога, общая формула ее расчета выглядит следующим образом:

$$ЛС = ЧСР \times K_{ликв}$$

где:

**ЛС** – ликвидационная стоимость предмета залога;

**ЧСР** – чистая стоимость реализации предмета залога;

**K<sub>ликв</sub>** – коэффициент ликвидности предмета залога.

Далее представлен подробный расчет каждого элемента формулы.

### 11.2. Расчет чистой стоимости реализации Объекта оценки

Чистая стоимость реализации предмета залога определяется как его рыночная стоимость за вычетом всех расходов, возникающих при его реализации на рынке. В общем случае формула, используемая для расчета чистой стоимости реализации, может выглядеть следующим образом:

$$ЧСР = РС \times K_{ндс} \times (1 - K_{дм} - K_{тран} - K_{пр}) \times K_p \times K_{сн}$$

где:

**ЧСР** – чистая стоимость реализации предмета залога;

**РС** – рыночная стоимость предмета залога;

**K<sub>ндс</sub>** – коэффициент исключения суммы НДС.

**K<sub>дм</sub>** – коэффициент исключения затрат на демонтаж предмета залога;

**K<sub>тран</sub>** – коэффициент исключения затрат по возможной транспортировке предмета залога;

**K<sub>пр</sub>** – коэффициент исключения прочих затрат, связанных с реализацией предмета залога;

**K<sub>p</sub>** – коэффициент компенсации риска;

**K<sub>сн</sub>** – коэффициент снижения стоимости предмета залога к концу срока кредитования.

<sup>49</sup> Международный стандарт оценки (МСО 2007) шестое издание «МСО 2. Базы оценки отличные от рыночной стоимости». Международный комитет по стандартам оценки имущества (IVSC), 2007 г.

Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. В основе определения данного показателя должен лежать анализ рынка предмета залога, прежде всего, с точки зрения его ликвидности.

В целях настоящей оценки Исполнитель принял разумно долгий срок экспозиции равным **6 месяцам** для Объекта оценки.

Определение срока реализации при вынужденной продаже ( $t_n$ )

Определение срока реализации оцениваемого объекта недвижимости при вынужденной продаже осуществлялось в соответствии с Положением Центрального Банка России «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» № 254-П от 26 марта 2004 г., вступившим в силу с 1 августа 2004 г.

В соответствии с пунктом 6.3.1 указанного Положения залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества и (или) оборудования при наличии устойчивого рынка указанных предметов залога и (или) иных достаточных оснований считать, что соответствующий предмет залога может быть реализован в срок, не превышающий 180 календарных дней с момента возникновения основания для обращения взыскания на залог при условии, что вся юридическая документация в отношении залоговых прав кредитной организации оформлена таким образом, что в ней не содержится условий, препятствующих реализации залоговых прав, а также при условии, что указанный предмет (предметы) залога застрахован залогодателем в пользу кредитной организации, принявшей их в качестве залога по ссуде (ссудам).

Таким образом, в рамках настоящего отчета, учитывая специфику рынка, на котором представлен Объект оценки, срок вынужденной реализации ( $t_n$ ) оцениваемого Объекта с учетом рекомендаций банка-залогодержателя принят равным 90 дням или 3 месяцам.

Определение срока судебного разбирательства для обращения взыскания на предмет залога ( $t_c$ )

Учет данного элемента в формуле расчета ликвидационной стоимости предмета залога необходим в связи с тем, что реализация предмета залога возможна только после окончания всех судебных процедур. На основе современной практики арбитражного судопроизводства Исполнителем было сделано предположение, что договор залога и иная документация по кредитному договору будут оформлены надлежащим образом, и судебные процедуры займут в среднем — 180 дней, или 6 месяцев.

**Коэффициент ликвидности предмета залога**, полученный в результате расчетов, составил **0,8879**, что говорит о достаточно высокой ликвидности Объекта оценки.

**Коэффициент снижения стоимости для ликвидационной стоимости** составляет **0,7387**, что говорит о хорошей ликвидности Объекта оценки.

## 11.4. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Алгоритм расчета ликвидационной стоимости, представленный в виде таблицы использованных данных, приведен в таблице 11.3-11.7.

**Таблица 11.3. Расчёт ликвидационной стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки (ст. XXXXXXX)**

Показатель	Значение
Рыночная стоимость объекта (без учета НДС), руб.	<b>25 068 778</b>
Прочие затраты, %	12,0%
Коэффициент компенсации риска	1,0000
Коэффициент снижения стоимости к концу срока кредитования	0,9552
<b>Коэффициент снижения для чистой стоимости реализации</b>	<b>0,8406</b>
Разумный срок экспозиции, мес.	6
Срок вынужденной продажи, мес.	3
Срок судебного разбирательства, мес.	6
Поправка на ликвидность	0,8879
<b>Коэффициент снижения для ликвидационной стоимости</b>	<b>0,7463</b>
<b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.</b>	<b>18 709 672</b>
в том числе:	

Показатель	Значение
Ликвидационная стоимость земельного участка, руб.	1 599 430
Ликвидационная стоимость улучшений без учета НДС, руб.	17 110 242

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

**Таблица 11.4. Расчёт ликвидационной стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки (х. XXXXXXXX)**

Показатель	Значение
Рыночная стоимость объекта (без учета НДС), руб.	<b>5 811 398</b>
Прочие затраты, %	12,0%
Коэффициент компенсации риска	1,0000
Коэффициент снижения стоимости к концу срока кредитования	0,9455
<b>Коэффициент снижения для чистой стоимости реализации</b>	<b>0,8320</b>
Разумный срок экспозиции, мес.	6
Срок вынужденной продажи, мес.	3
Срок судебного разбирательства, мес.	6
Поправка на ликвидность	0,8879
<b>Коэффициент снижения для ликвидационной стоимости</b>	<b>0,7387</b>
<b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.</b>	<b>4 292 884</b>
в том числе:	
Ликвидационная стоимость земельного участка, руб.	350 153
Ликвидационная стоимость улучшений без учета НДС, руб.	3 942 731

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

**Таблица 11.5. Расчёт ликвидационной стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки (х. XXXXXXXX)**

Показатель	Значение
Рыночная стоимость объекта (без учета НДС), руб.	<b>16 580 492</b>
Прочие затраты, %	12,0%
Коэффициент компенсации риска	1,0000
Коэффициент снижения стоимости к концу срока кредитования	0,9455
<b>Коэффициент снижения для чистой стоимости реализации</b>	<b>0,8320</b>
Разумный срок экспозиции, мес.	6
Срок вынужденной продажи, мес.	3
Срок судебного разбирательства, мес.	6
Поправка на ликвидность	0,8879
<b>Коэффициент снижения для ликвидационной стоимости</b>	<b>0,7387</b>
<b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.</b>	<b>12 248 021</b>
в том числе:	
Ликвидационная стоимость земельного участка, руб.	1 227 366
Ликвидационная стоимость улучшений без учета НДС, руб.	11 020 655

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

**Таблица 11.6. Расчёт ликвидационной стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки (х. XXXXXXXX)**

Показатель	Значение
Рыночная стоимость объекта (без учета НДС), руб.	<b>5 407 796</b>
Прочие затраты, %	12,0%
Коэффициент компенсации риска	1,0000
Коэффициент снижения стоимости к концу срока кредитования	0,9455
<b>Коэффициент снижения для чистой стоимости реализации</b>	<b>0,8320</b>
Разумный срок экспозиции, мес.	6
Срок вынужденной продажи, мес.	3
Срок судебного разбирательства, мес.	6
Поправка на ликвидность	0,8879
<b>Коэффициент снижения для ликвидационной стоимости</b>	<b>0,7387</b>
<b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.</b>	<b>3 994 742</b>
в том числе:	
Ликвидационная стоимость земельного участка, руб.	630 174
Ликвидационная стоимость улучшений без учета НДС, руб.	3 994 742

**Таблица 11.8. Итоговая ликвидационная стоимость по каждому из оцениваемых объектов ООО «XXXXX»**

№ п/п	Объект оценки	Категория земель / Фактическое использование имущества	Место нахождения объекта	Кадастровый (условный)/инвентарный номер	Площадь, кв. м	Итоговая ликвидационная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
<b>ООО "XXXXXX «XXXXXXXXX»</b>						
<b>Земельные участки в собственности</b>						
1	Земельный участок, овчарня, пл. 751 кв.м., к.н. XX:XX:0600011:221, 000001038	здание овчарни	Ростовская область, Дубовский район, ст. XXXXX, ул. Восточная, 44	XX:XX:0600011:221	751,0	<b>153 016</b>
2	Земельный участок под зданием гаража, площадь 2391 кв.м., к.н. XX:XX:0080101:2015, 000001039	под зданием гаража	Ростовская область, Дубовский район, ст. XXXXX, ул. Кольцевая, 31	XX:XX:0080101:2015	2 391,0	<b>487 164</b>
3	Земельный участок, зерносклад, площадь 1147 кв.м., к.н. XX:XX:0080401:208, 000001040	объекты с/х производства - зерносклад	Ростовская область, Дубовский район, х. XXXXXXX, ул. Степная, 42 а.	XX:XX:0080401:208	1 147,0	<b>237 241</b>
4	Земельный участок, пожарное депо, пл. 454 м3, к.н. XX:XX:0080101:2016, 000001041	для размещения пожарного депо	Ростовская область, Дубовский район, ст-ца Андреевская, ул. Кольцевая, 31 а	XX:XX:0080101:2016	454,0	<b>92 502</b>
5	Земельный участок, машинотракторная мастерская, площадь 2262 кв.м., к.н. XX:XX:0080101:2018, 000001042	под зданием машинотракторной мастерской	Ростовская область, Дубовский район, ст-ца Андреевская, ул. Кольцевая, 32	XX:XX:0080101:2018	2 262,0	<b>460 880</b>
6	Земельный участок, личное подсобное хозяйство, площадь 158 кв.м., к.н. XX:XX:0600011:220, 000001043	для ведения личного подсобного хозяйства	Ростовская область, Дубовский район, х. XXXXXXX, ул. Степная, 34	XX:XX:0600011:220	158,0	<b>32 680</b>
7	Земельный участок, коровник, площадь 1592 кв.м., к.н. XX:XX:0600011:219, 000001044	под зданием коровника	Ростовская область, Дубовский район, х. XXXXXXX, ул. Степная, 34 а	XX:XX:0600011:219	1 592,0	<b>329 283</b>
8	Земельный участок, здание конторы (нефтебазы), пл. 74 м3, к.н. XX:XX:0600011:218, 000001045	объекты административно-делового назначения	Ростовская область, Дубовский район, ст. XXXXXXX, ул. Кольцевая, 30	XX:XX:0600011:218	74,0	<b>15 077</b>
9	Земельный участок (под зданием ангара инв. 28777), пл. 665м2, к.н. XX:XX:0600005:1231	объекты коммунально-складского назначения	Ростовская обл., Дубовский р-н, х. Романов, пер. Центральный 10	XX:XX:0600005:1231	665,0	<b>149 827</b>
10	Земельный участок (под зданием весовой инв. 445), пл. 87м2, к.н. XX:XX:0080401:220	объекты с/х производства - весовая	Ростовская область, Дубовский район, х. XXXXXXX, ул. Степная, 44 А	XX:XX:0080401:220	87,0	<b>17 995</b>
11	Земельный участок (под зданием конторы инв. 431), пл. 153м2, к.н. XX:XX:0600011:234	объекты административно-делового назначения	Ростовская обл., Дубовский р-н, ст. XXXXX, ул. Степная 36	XX:XX:0600011:234	153,0	<b>31 174</b>
12	Земельный участок (под зданием центрального склада инв. 421), пл. 504м2, к.н. XX:XX:0600011:236	размещение объектов для производства, хранения и первичной переработки с/х продукции	Ростовская область, Дубовский район, ст-ца Андреевская, ул. Кольцевая, 27	XX:XX:0600011:236	504,0	<b>102 690</b>
13	Земельный участок (под зданием центральной конторы инв. 420), пл. 370м2, к.н. XX:XX:0080101:2092	офисы, отделения банков	Ростовская обл., Дубовский р-он, ул. Центральная, д. 32	XX:XX:0080101:2092	370,0	<b>83 362</b>

## РАЗДЕЛ 12. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами №297, №298, №299 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 2015 г.; ФСО № 7, утвержденный приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «25» сентября 2014 г.; ФСО № 9, утвержденный приказом №327 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «01» июня 2015 г.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным НП «СРОО «ЭС»;
- осмотр Объекта оценки произведен с помощью лиц, указанных в графе «Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах» Раздела 1 настоящего Отчета; квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков НП «СРОО «ЭС».

**А. В. Вусов**

**Оценщик  
Член НП «СРОО «ЭС»  
Руководитель проектов**

**А. А. Сёмин**

**Генеральный директор  
ООО «Апхилл»**

## РАЗДЕЛ 13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

### Данные, предоставленные Заказчиком:

- копии Свидетельств о государственной регистрации права;
- копии Договоров купли-продажи земельных участков;
- копии Кадастровых паспортов земельных участков;
- копии Технических паспортов на здания;
- копии Кадастровых паспортов на здания и помещения;
- информация консультативного характера, предоставленная Заказчиком.

### Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ.

### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. №327 г. Москвы;
- Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС».

### Научная литература:

- Григорьев В.В. «Оценка и переоценка основных фондов», г. Москва, Инфра-М, 1997 г.;
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» Санкт-Петербург 1997 г.;
- Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.;
- Д. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1995 г.

**Информационно-аналитические материалы:**

- [www.cbonds.ru](http://www.cbonds.ru);
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru);
- [www.irr.ru](http://www.irr.ru);
- [www.mian.ru](http://www.mian.ru);
- [www.miel.ru](http://www.miel.ru);
- [www.incom.ru](http://www.incom.ru);
- [www.rieltor.ru](http://www.rieltor.ru);
- [www.realto.ru](http://www.realto.ru);
- [www.apartment.ru](http://www.apartment.ru);
- [www.site-rieltor.ru](http://www.site-rieltor.ru).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ №ОД-XXX/16 ОТ 14.08.2016 Г.

## **ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ**

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.б, Москва, 117105  
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru  
t. (495) 730-3000  
fax (495) 956-2585

**РЕСО**  **РЕСО**  
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru  
t. (495) 730-3000  
fax (495) 956-2585

**ПОЛИС № 922/974849166**  
**страхования гражданской ответственности организации,**  
**закрывающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.б; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» сентября 2015 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	ООО «Апхилл» 107140, Москва, ул. Верхняя Красносельская, д.34 расчетный счет 40702810000000000935  КПП 770801001 ИНН 7708706445 в ООО КБ «Международный расчетный банк» кор.сч. 30101810700000000177
----------------------	--

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>03.10.2015г.</b> по 24 часа 00 минут <b>02.10.2016г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с <b>03.10.2015</b> года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>100 000 000 ,00 (Сто миллионов ) рублей.</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>46323,00 рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/974849166 от 17.09.2015г - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика: Зыкова И. Ю.</b>	Код 1092906

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.  
**Страхователь**  
И.И. (подпись)  
1092906

**Страховщик**  
М.П. (подпись)  
ОСАГО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»  
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

03.06.2013 г.

№ 1018

**Вусов**  
**Александр Владимирович**

Паспорт 45 08 765200, выдан ОВД района Марьинский парк г. Москвы.  
Дата выдачи 11.09.2006 г. Код подразделения 772-083

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 03.06.2013 г. за № 1018

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 30.05.2013 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001018

*Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»*



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50  
www.srosouet.ru, mail@srosouet.ru

**Выписка № 5235**  
**из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация**  
**оценщиков «Экспертный совет»**

17.10.2014 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**ООО "Апхилл"**

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

о том, что

**Вусов Александр Владимирович**

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация**  
**оценщиков «Экспертный совет»**

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков 03.06.2013 года за регистрационным номером № 1018

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105  
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru  
t. (495) 730-3000  
fax (495) 956-2585

**РЕСО**  **РЕСО**  
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru  
t. (495) 730-3000  
fax (495) 956-2585

**ПОЛИС № 922/974842128**  
**страхования ответственности оценщика**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» сентября 2015 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>Вусов Александр Владимирович</b>
----------------------	-------------------------------------

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 03.10.2015г. по 24 часа 00 минут 02.10.2016г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 03.10.2015 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	11 720,00(Одиннадцать тысяч семьсот двадцать) рублей.
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/974842128 от 17.09.2015г - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Зыкова И. Ю.	Код 1092906

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

  
(подпись)

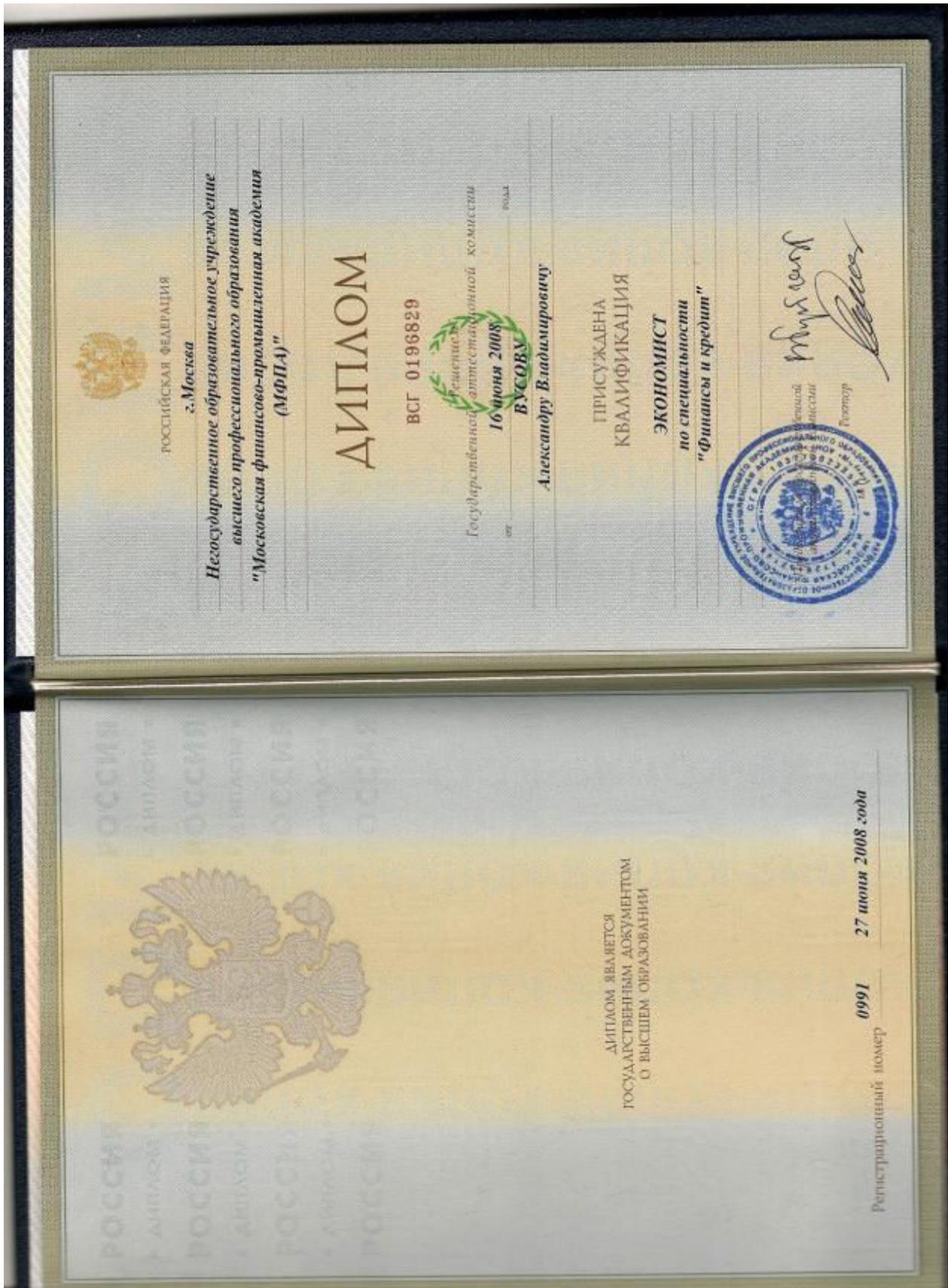
Страховщик

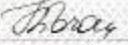
М.П.

(подпись)







<p>Фамилия, имя, отчество <b>Вусов Александр Владимирович</b></p>	<p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p>
<p>Дата рождения <b>15 января 1986 года</b></p>	<p></p>
<p>Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2003 году</p>	<p><b>г. Москва</b></p>
<p>Вступительные испытания <b>прошел</b> Поступил(а) в <b>2003 году в Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (ММИЭИФП) (очная форма)</b> Завершил(а) обучение в <b>2008 году в Московской финансово-промышленной академии (МФПА) (очная форма)</b></p>	<p><b>Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»</b></p>
<p>Нормативный период обучения по очной форме <b>5 лет</b></p>	<p><b>ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ</b> № <b>ВСГ 0196829</b></p>
<p>Направление/специальность <b>Финансы и кредит</b> Специализация <b>Оценка собственности</b> Курсовые работы: Создание предпринимательской фирмы, <b>отлично</b> Оценка стоимости коммерческого банка методом сделок, <b>отлично</b></p>	<p><b>0991</b> (регистрационный номер) <b>27 июня 2008</b> (дата выдачи) <b>года</b></p>
<p>Практика: Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности, <b>отлично</b> Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему "Оценка рыночной стоимости недвижимости на примере офисного здания", <b>12 недель, отлично</b></p>	<p>Решением Государственной аттестационной комиссии <b>16 июня 2008</b> от _____ года присуждена Квалификация <b>ЭКОНОМИСТ</b></p>
<p>Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.</p>	<p>Ректор  Декан  Секретарь </p>
<p>Продолжение см. на обороте</p>	<p></p>
<p>Документ содержит количество листов</p>	<p>Лист №1</p>



ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ №ОД-XXX/16 ОТ 14.08.2016 Г.

## **АКТ ОСМОТРА ИМУЩЕСТВА**

**Недвижимое имущество ООО «XXXXX»**

**АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

«08»-«09» августа 2016 г.

Договор на проведение оценки:	Договор №ОД-212/16 от 04.08.2016 г.
Заказчик:	ООО «КОМПАНИЯ»
Исполнитель:	ООО «Апхилл»
Объект оценки:	Недвижимое имущество в составе:

Инв. №	Наименование по свидетельству	Площадь кв.м.	Адрес (местоположения)	Кадастровый (или условный) номер	Фактическое состояние оцениваемых объектов (определено визуально):
416	Здание гаража, общей площадью 1294,9 кв. м, из них основной 1294,9 кв. м Литер А.	1 294,9	Ростовская область, Дубовский район, ст. XXXXX, ул.Кольцевая, 31	XX:XX:080101:0000:0382/A:1/3662	Удовлетворительное
417	Здание машино-тракторной мастерской, общей площадью 851,4 кв. м, из них основной 786,6 кв. м Литер А	851,4	Ростовская область, Дубовский район, ст-ца Андреевская, ул.Кольцевая, 32	XX:XX:080101:0000:0388/A:1/3686	Удовлетворительное
418	Здание контора(нефтебазы), общей площадью 28,3 кв. м, из них основной 21,6 кв. м Литер А.	28,3	Ростовская область, Дубовский район, ст. XXXXXXX, ул.Кольцевая,30	XX:XX:080101:0000:0397/A:1/3671	Удовлетворительное
420	Здание центральной конторы, общей площадью 441,8 кв. м, из них основной 312,0 кв. м Литер А.	441,8	Ростовская обл., Дубовский р-он, ул.Центральная,д.32	XX:XX:080101:0000:0400/A:1/3668	Производится ремонт внутренней отделки
421	Здание центрального склада, общей площадью 598,3 кв. м, из них основной 556,0 кв. м Литер А	598,3	Ростовская область, Дубовский район, ст-ца Андреевская, ул.Кольцевая, 27	XX:XX:080101:0000:0389/A:1/3679	Удовлетворительное
423	Здание пожарного депо, общей площадью 245,2 кв. м, из них основной 245,2 кв. м Литер А	245,2	Ростовская область, Дубовский район, ст-ца Андреевская, ул.Кольцевая, 31 а	XX:XX:080101:0000:0398/A:1/3670	Удовлетворительное
424	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 189,6 кв.м. Этажность:1.	189,6	Ростовская обл., Дубовский р-н, ст. XXXXX, ул.Кольцевая 29	XX:XX:0600011:222	Удовлетворительное
431	Здание конторы, общей площадью 84,0 кв. м, из них основной 73,9 кв. м Литер А.	84,0	Ростовская обл., Дубовский р-н, ст. XXXXX, ул. Степная 36	XX:XX:080101:0000:0381/A:1/3661	Удовлетворительное
432	Здание овчарни, общей площадью 1831,0 кв. м, из них основной 1791,0 кв. м Литер А	1 831,0	Ростовская область, Дубовский район, х. XXXXXXX, ул.Степная,44 Б	XX:XX:080401:0000:0403/A:1/3683	Удовлетворительное
433	Здание овчарни, общей площадью 542,9 кв. м, из них основной 542,9 кв. м Литер А.	542,9	Ростовская область, Дубовский район, ст. XXXXX, ул.Восточная, 44	XX:XX:080101:0000:0387/A:1/3659	Удовлетворительное
439	Здание жилого дома, общей площадью 68,6 кв. м, из них жилой 45,6 кв. м Литер А.	68,6	Ростовская область, Дубовский район, х. XXXXXXX, ул.Степная, 34	XX:XX:080401:0000:0392/A:0/3677	Удовлетворительное
441	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 323,7 кв.м. Этажность: 1.	323,7	Ростовская обл., Дубовский р-н, ст. XXXXXXX, ул.Центральная д.26	XX:XX:0080101:2027	Удовлетворительное
445	Здание весовой, общей площадью 8,3 кв. м, из них основной 8,3 кв. м Литер А	8,3	Ростовская область, Дубовский район, х. XXXXXXX, ул.Степная, 44 А	XX:XX:080401:0000:0386/A:1/3665	Удовлетворительное
446	Здание зерносклада, общей площадью 1047,3 кв. м, из них основной 1047,3 кв. м Литер А.	1047,3	Ростовская область, Дубовский район, х. XXXXXXX, ул.Степная,42 а.	XX:XX:080401:0000:0402/A:1/3684	Удовлетворительное
450	Здание коровника, общей площадью 828,8 кв. м, из них основной 792,9 кв. м Литер А	828,8	Ростовская область, Дубовский район, х. XXXXXXX, ул.Степная, 34 а	XX:XX:080401:0000:0393/A:1/3676	Удовлетворительное
28774	Квартира в жилом доме, назначение: жилое. Площадь: общая 77,9 кв.м. Инвентарный номер:4460. Литер:А. Этажность:1	77,9	Россия, Ростовская область, Дубовский район, с.Дубовское, ул.Пролетарская, д.115, кв.1	XX:XX:00111067:0:379/1:0	Хорошее
28775	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,3 кв.м.Этажность:1.	267,3	Ростовская обл., Дубовский р-н, х.Романов, ул.Молодежная 31	XX:XX:0010101:901	Удовлетворительное