

ООО "МЕДИА-ОЦЕНКА"

*Рязанская обл., г. Рязань, Касимовское шоссе, 5
ОГРН 1136234013596, дата присвоения 20.11.2013 г.,
ИНН 6234123721, КПП 623401001*

Дата составления: 23.09.2015 г.

ОТЧЕТ №20150911-1 об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Металэнерготранс»

**Заказчик ООО «Металэнерготранс»
Исполнитель ООО «Медиа-Оценка»**

Исходящий №20150911-1

г. Рязань, 2015 г.

ООО "МЕДИА-ОЦЕНКА"

Рязанская обл., г. Рязань, Касимовское шоссе, 5
ОГРН 1136234013596, дата присвоения 20.11.2013 г.,
ИНН 6234123721, КПП 623401001

*И.о. конкурсного управляющего
ООО «Металэнерготранс»
г-же Оленевой Н.М.*

Уважаемая Надежда Михайловна!

В соответствии с договором №20150911-1 от 11 сентября 2015 года специалистом ООО «Медиа-Оценка» проведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности ООО «Металэнерготранс»:

- Здание восточной проходной, лит.О, общая площадь 18,7 кв. м, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 15
- Сооружение – водонапорное башня, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, соор. 17
- Здание центрального электrorаспределительного пункта, лит. Н., общая площадь 194,8 кв. м, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 13
- Здание, лит. А, общая площадь 917 кв. м, адрес: г. Рязань, район Южный Промузел, стр. 1а

Определение рыночной стоимости объекта оценки произведено для целей принятия решения о начальной цене оцениваемого имущества на торгах в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26 октября 2002 г.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки №1-3, 7 (ФСО №1-3, 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №254-256, Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611, Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности РОО и «Международными стандартами оценки» Международного комитета по

стандартам оценки имущества (The International Assets Values Standards Committee).

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит характеристику объекта оценки, собранную фактическую информацию (либо ссылки на нее), этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Определение рыночной стоимости оцениваемого имущества было произведено только сравнительным подходом.

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, определенная на основании анализа имеющейся в распоряжении информации, с учётом ограничительных условий и сделанных допущений, представлена в разделе 1.2 данного отчета.

Выводы и заключения, содержащиеся в Отчете, сделаны на основании анализа предоставленных исходных данных и информации, полученной из различных источников.

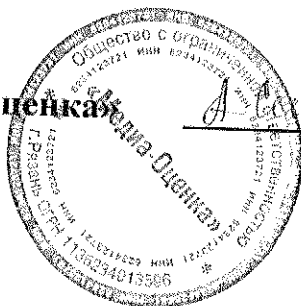
Состояние имущества, используемые методики и процедуры оценки, источники информации и расчеты стоимости представлены в соответствующих разделах настоящего отчета.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по методологии проведения оценки и произведенным расчетам, прошу обращаться непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу, и надеюсь на дальнейшее сотрудничество.

С уважением,

Директор ООО «Медиа-Оценка»



А.В. Семенюк
_____ А.В. Семенюк

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Задание на оценку и основные факты и выводы.....	5
1.1. Задание на оценку.....	5
1.2. Основные факты и выводы.....	7
2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	8
3. Общие сведения.....	9
3.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	9
3.2. Применяемые понятия и определения.....	10
3.3. Содержание и объём работы, осуществленной для проведения оценки.....	13
3.4. Допущения и ограничительные условия.....	14
4. Общая характеристика Рязанской области и анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки.	16
4.1. Общая характеристика Рязанской области.....	16
4.2. Краткий анализ регионального рынка недвижимости.....	23
5. Описание объекта оценки.....	31
5.1. Сведения о физических свойствах объекта оценки, его износе и устареваниях.....	35
5.2. Сведения об имущественных правах и обременениях.....	35
5.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	36
5.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	36
5.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	38
6. Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	39
6.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	39
6.2. Описание процесса оценки в части применения подходов. Выбор подходов для оценки оцениваемого имущества.....	40
6.3. Определение стоимости объектов недвижимого имущества затратным подходом.....	43
6.4. Определение стоимости объектов недвижимого имущества сравнительным подходом.....	60
6.5. Согласование результатов.....	67
7. Заявление о соответствии.....	71
8. Перечень используемых для оценки данных.....	72
9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	73
Приложение.....	74
Фотографии.....	75
Копии документов о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.....	77
Копии страховых полисов.....	78
Копии документов об образовании в области оценочной деятельности....	80
Источники ценовой информации.....	81
Копии документов, предоставленных Заказчиком.....	82

1. Задание на оценку и основные факты и выводы.
1.1. Задание на оценку.

Объект оценки:	<p>Объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности ООО «Металэнерготранс»:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Здание восточной проходной, лит.О, общая площадь 18,7 кв. м, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 15 • Сооружение – водонапорное башня, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, соор. 17 • Здание центрального электrorаспределительного пункта, лит. Н., общая площадь 194,8 кв. м, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 13 • Здание, лит. А, общая площадь 917 кв. м, адрес: г. Рязань, район Южный Промузел, стр. 1а
Место расположения объекта оценки:	<p>г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 15 г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, соор. 17 г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 13 г. Рязань, район Южный Промузел, стр. 1а</p>
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Определение рыночной стоимости объекта оценки произведено для целей принятия решения о начальной цене оцениваемого имущества на торгах в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26 октября 2002 г.
Основание для проведения оценки:	Договор №20150911-1 от 11 сентября 2015 года.
Дата обследования объекта оценки:	11 сентября 2015 года.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки):	21 сентября 2015 года.
Срок проведения оценки:	11-23 сентября 2015 года.

Дата составления отчета:	23 сентября 2015 года.
Имущественные права на объект оценки:	Вид права – собственность . ¹
Собственник объекта оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «Металэнерготранс»: 390011, г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22Г, ОГРН 1026201111375, дата государственной регистрации: не предоставлены, ИНН 6230024494
Заказчик услуг по договору:	Общество с ограниченной ответственностью «Металэнерготранс»: 390011, г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22Г, ОГРН 1026201111375, дата государственной регистрации: не предоставлены, ИНН 6230024494 В лице и.о. конкурсного управляющего Оленевой Н.М., действующего на основании Решения Арбитражного суда Рязанской области от 12.08.2015 г. по делу № А54-1345/2014
Допущения и ограничения:	Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследований. Результат и содержание отчета достоверны и действительны только для указанной в настоящем отчёте цели и назначения оценки. Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта для указанной в отчёте цели оценки, и не является гарантией того, что объект оценки будет продан по цене, равной полученной в данном отчете стоимости (полный перечень допущений и ограничений представлен в п.3.4. настоящего отчета).

¹ Имущественный права подробно описаны в соответствующем разделе Отчета об оценке

1.2. Основные факты и выводы.

Результаты анализа имеющейся информации, с учётом ограничительных условий и сделанных допущений, позволяют сделать следующие выводы:

Таблица №1.

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, рублей	Доходный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Рыночная стоимость, рублей. ²
1	Здание восточной проходной, лит.О, общая площадь 18,7 кв. м, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 15	Не применим	Не применим	93 569	94 000
2	Сооружение – водонапорное башня, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, соор. 17	1 382 748	Не применим	Не применим	1 383 000
3	Здание центрального электrorаспределительного пункта, лит. Н., общая площадь 194,8 кв. м, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 13	Не применим	Не применим	1 622 030	1 622 000
4	Здание, лит. А, общая площадь 917 кв. м, адрес: г. Рязань, район Южный Промузел, стр. 1а	1 386 996	Не применим	Не применим	1 387 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, с учетом назначения оценки, ограничительных условий и сделанных допущений, округлённая до целой тысячи, составляет

4 486 000 (Четыре миллиона четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей.

² НДС 18%.

2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

<p>Заказчик (сведения о заказчике – юридическом лице):</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Металэнерготранс»: 390011, г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22Г, ОГРН 1026201111375, дата государственной регистрации: не предоставлены, ИНН 6230024494 В лице и.о. конкурсного управляющего Оленевой Н.М., действующего на основании Решения Арбитражного суда Рязанской области от 12.08.2015 г. по делу № А54-1345/2014</p>
<p>Сведения об оценочной организации:</p>	<p>ООО «Медиа-Оценка»: юридический адрес: Рязанская обл., г. Рязань, Касимовское шоссе, 5; ОГРН 1136234013596, дата присвоения 20.11.2013 г., ИНН 6234123721 / КПП 623401001, в лице Директора Семенюк А.В. Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 14050В4000027 от 20 марта 2015 года, выданный ОСАО «ВСК». Срок страхования с 20 марта 2015 года по 19 марта 2016 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.</p>
<p>Сведения о специалистах, участвовавших в Оценке:</p>	<p>Отчет подготовлен при участии следующих специалистов: Семенюк Анна Владимировна, включена в реестр членов Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент» (номер свидетельства 661); курсы профессиональной переподготовки по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) (772400490616 от 31.10.2014 г, выдан Частным образовательным учреждением высшего образования «Московский университет имени С.Ю.Витте».); Полис обязательного страхования ответственности № 1546ЕВ40R0490 от 22 декабря 2014 года, выданный ОСАО «ВСК». Срок страхования с 23 декабря 2014 года по 22 декабря 2015 года. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.</p>
<p>Информация о привлекаемых к проведению оценки иных организаций и специалистов:</p>	<p>Не привлекались</p>

3. Общие сведения.

3.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, зарегистрирован в Минюсте РФ 22 августа 2007 г., регистрационный № 10040,
2. федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255, зарегистрирован в Минюсте РФ 23 августа 2007 г., регистрационный № 10045;
3. федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254, зарегистрирован в Минюсте РФ 20 августа 2007 г., регистрационный № 10009,
4. федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

Использование данных стандартов обусловлено обязательностью их применения в рамках осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Для целей настоящего отчёта, определенных заданием на оценку, применяется вид стоимости «Рыночная стоимость объекта оценки». Согласно Федеральным стандартам оценки №2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 №255 п.6.:

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

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

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

3.2. Применяемые понятия и определения.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены** объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность **методов оценки**, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

При определении **наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Виды стоимости. При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для

аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в

условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

При проведении **экспертизы** отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

3.3. Содержание и объём работы, осуществленной для проведения оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
 - а. получение от заказчика документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки;
 - б. личный осмотр объекта оценки, для определения дополнительных характеристик и текущего физического состояния;
 - с. проведение анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, с целью определения такого использования, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта;

d. проведение анализа достаточности и достоверности имеющейся для оценки информации, с целью выбора подходов определения рыночной стоимости объекта оценки;

3. Применение выбранных подходов к оценке, включая осуществление необходимых расчетов с использованием справочной и методической литературы.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. Составление отчета об оценке.

3.4. Допущения и ограничительные условия.

Общие условия.

На основании договоренностей, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами и они не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Ограничительные условия и сделанные допущения.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета ограничивается следующими условиями:

Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.

Результат и содержание отчета достоверны и действительны только для указанной в настоящем отчёте цели и назначения оценки.

Содержание отчета является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства оценщика перед третьей стороной исключены.

Содержание отчета является конфиденциальным для оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

Во избежание не корректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета, а также перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

Экспертиза юридических аспектов прав собственности не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих сторон, за исключением оговоренных в отчете.

Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки.

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

Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов для указанной в отчёте цели оценки, и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной полученной в данном отчете стоимости.

Конфиденциальность

Оценщик обязуется соблюдать конфиденциальность в отношении информации, представленной заказчиком.

Положения об ответственности

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, связанную с объектом оценки. Ответственность такого рода за отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет собственник.

В своих действиях оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого, не связан с выводами о стоимости объекта оценки.

Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных

действий со стороны оценщика в процессе составления данного отчета об оценке.

Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

4. Общая характеристика Рязанской области и анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

4.1. Общая характеристика Рязанской области.

Рязанская область находится в центре Европейской части России и расположена в понижении между Среднерусской и Приволжской возвышенностями. Площадь территории составляет 39,6 тыс. кв. км. Река Ока делит территорию области на две части: северную – лесную, и южную, включающую зоны широколиственных лесов и лесостепи. Северная часть – пониженная (входит в Мещеру), высота над уровнем моря составляет 80-100 м. Реки области относятся главным образом к бассейну реки Оки, для них характерно высокое весеннее половодье.

Рязанская область богата полезными ископаемыми: известняками, мергелями, огнеупорными и тугоплавкими глинами, песками. Особенно ценны цементные известняки, стекольные и кварцевые пески. Имеются месторождения фосфоритов, гипсоносных пород, бурого железняка, угля, минеральных красок. Важнейшим природным богатством является залегающий мощным пластом высококачественный торф. На территории области находится более 500 крупных естественных водоемов с большими сапропелевыми отложениями.

Общая площадь лесного фонда – 1053 тыс. га, в том числе хвойных пород – 590 тыс. га. В области создан Окский биосферный заповедник, имеющий международное значение и национальный государственный природный парк.

В область входит 29 муниципальных образований. В административном центре – г. Рязани, который расположен в 200 километрах к юго-востоку от Москвы, проживает 535 тыс. человек. Численность населения области составляет 1153,3 тыс. человек.

Более 96% населения – русские. Далее в порядке убывания численности – украинцы, мордва, татары, белорусы, всего около 70 национальностей.

Рязанская область – одна из плотнонаселенных и хорошо освоенных областей России. Средняя плотность населения – 32 человека на квадратный километр, в том числе сельского – 11,6, что выше, чем в среднем по России. Доля городского населения составляет 69%.³

Социально-экономическая ситуация в Рязанской области в 2014 г. характеризовалась положительной динамикой по большинству макроэкономических показателей. Наблюдался рост в промышленном и сельскохозяйственном производстве, в розничной торговле и общественном питании. Ситуация на рынке труда оставалась стабильной. Отмечен рост среднемесячной заработной платы и среднедушевых доходов населения.

К числу негативных результатов социально-экономического развития региона можно отнести снижение объемов платных услуг населению, строительных работ и инвестиций в основной капитал.

Промышленный комплекс Рязанской области является одной из главных составляющих экономики региона и представлен обрабатывающими, энергетическими и добывающими предприятиями.

Индекс промышленного производства по итогам 2014 года составил 104,1% к уровню 2013 г., в том числе по видам экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 106,2%;
- обрабатывающие производства – 106,9%;
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 88,3%.

В общем объеме отгруженной продукции доля «обрабатывающих производств» составила 84,3%, «производства электроэнергии, газа и воды» – 14,9%, «добычи полезных ископаемых» – 0,8%.

Добыча полезных ископаемых. К основным видам полезных ископаемых, добываемых на территории Рязанской области, относятся стекольные и строительные пески, огнеупорные глины, известняки, торф, бурый уголь.

Предприятиями этого вида деятельности отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 1,9 млрд.руб. или 94,5% к уровню 2013 г.

Обрабатывающие производства. Основное влияние на индекс промышленного производства оказал рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (138,9% к

³ <http://www.ryazanreg.ru/ryazan/about/>

уровню 2013 г.); резиновых и пластмассовых изделий (108,0%); пищевых продуктов, включая напитки, и табака (104,5%); в обработке древесины и производстве изделий из дерева (102,0%); в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви (101,2%).

Снижение индекса промышленного производства отмечено в производстве нефтепродуктов (97,2%); в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий (93,8%); в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности (93,1%); в прочих производствах (92,8%), в производстве машин и оборудования (90,2%); в текстильном и швейном производстве (88,5%); в производстве транспортных средств и оборудования (66,0%); в химическом производстве (55,8%).

В 2014 г. по сравнению с 2013 г. увеличился выпуск безалкогольных напитков – на 35,8%, муки из зерновых культур – на 26,6%, полуфабрикатов мясных замороженных – на 22,9%, сливочного масла и паст масляных – на 22,6%, творога – на 19,4%, кондитерских изделий – на 11,5%, макаронных изделий – на 11,1%, сыра и сырных продуктов – на 7,9%, комбикормов – на 4,9%, хлеба и хлебобулочных продуктов – на 2,5%, пиломатериалов – на 25,7%, сборных железобетонных конструкций и деталей – на 1,5%, электронных вакуумных и газонаполненных приборов – на 17,7%.

Предприятиями обрабатывающих производств отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на сумму 201,0 млрд.руб. (105,4% к 2013 г.).

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды. Предприятиями области за 2014 г. выработано 8,4 млрд.кВт/ час электроэнергии (86,4% к 2013 г.).

Тепловой энергии произведено 9,3 млн.Гкал или 94,8% к уровню 2013 г.

Объем потребления природного газа за 2014 г. составил 3,5 млрд.куб.м, что на 14,2% меньше, чем в 2013 г.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по данному виду деятельности снизился на 1,3% к уровню 2013 г. и составил 35,5 млрд.руб.

Объем продукции сельского хозяйства в 2014 г. составил 44,4 млрд.руб. (114,5% к уровню 2013 г.). Индекс продукции сельского хозяйства – 104,6%.

Основные отрасли сельского хозяйства: растениеводство (производство зерна, овощей и кормов), составляющее в общем объеме произведенной

продукции 58,4%, животноводство (молочное скотоводство, свиноводство, птицеводство) – 41,6%.

По итогам 2014 г. в хозяйствах всех категорий зерновых культур (в весе после доработки) произведено на 11,4% больше, чем в 2013 г. (1 397,9 тыс.тонн). Картофеля собрано 361,6 тыс.тонн или 101,5% к 2013 г., сахарной свеклы – 238 тыс.тонн (95,3%), овощей – 103,3 тыс.тонн (108,5%).

Урожайность зерна (в весе после доработки) составила 29,8 ц/ га или 115,1% к 2013 г., картофеля – 141,6 ц/ га (97,3%), сахарной свеклы – 321,4 ц/ га (78,5%), овощей – 154,7 ц/ га (107,2%).

На начало 2015 года в хозяйствах всех категорий насчитывалось 168,4 тыс. голов крупного рогатого скота (97,5% к 01.01.2014 г.), 194,5 тыс. голов свиней (107,0%), 61,6 тыс.голов овец и коз (93,9%).

В целом по области за 2014 г. произведено мяса скота и птицы на убой (в живом весе) почти 68,0 тыс.тонн, что составило 92,8% к уровню 2013 г., молока – 364,4 тыс.тонн (102,7%), яиц – 735,0 млн.шт. (99,8%).

Продуктивность коров на молочных фермах сельхозорганизаций в отчетном периоде составила 5 265 кг молока (109,1% к 2013 г.), яйценоскость кур-несушек – 292 яйца (101,0%).

Объем инвестиций в основной капитал (по крупным организациям) в 2014 г. составил 33,9 млрд.руб. или 69,4% к уровню 2013 г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» за 2014 г. составил 34,9 млрд.руб. (80,7% к уровню 2013 г.).

За 2014 г. организациями всех форм собственности построены 8 657 квартир общей площадью 603,8 тыс.кв.м (109,2% к уровню 2013 г.), в том числе 235,1 тыс.кв.м (38,9% от общего объема жилья) – населением за счет собственных и заемных средств.

Доля построенных в сельской местности жилых домов составила 24,3%.

В 2014 г. введены в эксплуатацию газовые сети протяженностью 361 км, линии электропередачи различного напряжения – 105,2 км, междугородные кабельные линии связи – 79,7 км, АТС в сельской местности на 300 номеров, овощехранилища на 2,5 тыс. тонн единовременного хранения, 200 кв.м торговых площадей, 9,6 км автомобильных дорог с твердым покрытием, образовательные учреждения на 160 ученических мест, плавательный бассейн площадью 400 кв.м, спортивные залы площадью 1,2 тыс.кв.м, плоскостные спортивные сооружения площадью 9,1 тыс.кв.м.

За январь-декабрь 2014 г. транспортом перевезено 14,7 млн. тонн грузов (98,5% к уровню 2013 г.). **Грузооборот транспорта** составил 1 879,0 млн. т-км (95,0%).

Оборот розничной торговли в 2014 г. составил 158,7 млрд. руб. с темпом роста 103,1% к уровню 2013 г.

Оборот розничной торговли в расчете на душу населения в отчетном периоде составил 139,1 тыс. руб.

На 92,8% оборот розничной торговли формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями вне рынка.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,7%, непродовольственных товаров – 52,3%.

Объем платных услуг, оказанных населению, в 2014 г. составил 36,0 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 1,7% меньше, чем в 2013 г.

В структуре платных услуг наибольший удельный вес занимают коммунальные услуги – 33,9%, услуги связи – 21,7%, бытовые – 9,2%.

На конец декабря 2014 г. **индекс потребительских цен** к декабрю 2013 г. составил 113,5%. Инфляция связана с ростом цен на продовольственные товары (на 16,6%), непродовольственные товары (на 8,7%), платные услуги населению (на 15,5%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, рассчитанного по среднероссийским нормам потребления, в конце декабря 2014 г. сложилась в размере 2 819,0 руб. в расчете на месяц.

Уровень жизни населения. По итогам 2014 г. денежные доходы в расчете на душу населения по сравнению с фактическим значением 2013 г. выросли на 9,9% и составили 21 798,1 руб. Реальные располагаемые денежные доходы населения, отражающие изменение цен, остались на уровне 2013 г. (100%).

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника сложилась в сумме 23 792,6 руб. (108,0% к 2013 г.). Размер реальной заработной платы снизился на 1,7%.

К концу декабря 2014 г. в органах государственной службы занятости населения состояло на учете 4,9 тыс. чел. не занятых трудовой деятельностью, из них статус безработного имели 4,6 тыс. чел. По сравнению с аналогичной датой 2013 г. количество безработных снизилось на 147 чел. или на 3,1%.

Зарегистрированная безработица на конец декабря 2014 г. осталась на уровне предыдущего года (0,8%).

Численность населения на 01.01.2015 г. составила 1 135,9 тыс.чел. и сократилась к аналогичной дате 2014 г. на 4,9 тыс.чел., или на 0,4%.

В 2014 г. на 1 000 населения приходилось 11,0 родившихся, 16,1 – умерших. Естественная убыль составила 5,1 промилле.⁴

06 февраля 2015 г. Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента («РДЭ») Рязанской области в иностранной и национальной валюте на уровне «В+», краткосрочный РДЭ в иностранной валюте «В» и национальный долгосрочный рейтинг «А(rus)». Прогноз по долгосрочным рейтингам – «Негативный».

Также подтверждены рейтинги находящихся в обращении на внутреннем рынке приоритетных необеспеченных облигаций области на сумму 2,5 млрд.руб.: долгосрочный рейтинг в национальной валюте «В+» и национальный долгосрочный рейтинг «А(rus)».

КЛЮЧЕВЫЕ РЕЙТИНГОВЫЕ ФАКТОРЫ

Рейтинги отражают высокие уровни долга Рязанской области, низкие коэффициенты обслуживания долга и снижающуюся гибкость расходов. Также рейтинги учитывают ухудшение экономической среды в стране, что оказывает давление на бюджетные показатели. «Негативный» прогноз учитывает ожидаемый агентством дальнейший рост прямого риска региона (прямой долг плюс прочая задолженность по классификации Fitch) до уровня около 80% от текущих доходов к концу 2015 г.

Предвыборные обещания федерального правительства и высокие процентные ставки обуславливают низкую гибкость расходов и продолжают подталкивать их рост. Fitch ожидает, что доходы будут стагнировать в связи с замедлением экономики. Это приведет к сохранению дефицита бюджета, который в среднесрочной перспективе будет покрываться новыми заимствованиями.

Прямой риск области составил 26,9 млрд.руб., из которых 41% (11 млрд.руб.) приходилось на кредиты из федерального бюджета. В конце 2014 г. прямой риск области превысил 78% от текущих доходов (в 2013 г.: 75%). Коэффициенты обеспеченности долга и обслуживания долга у Рязанской области находятся на низких уровнях. Однако кредиты из федерального

⁴ http://ryazangov.ru/ryazan/socio_economic/main/

бюджета, которые имеют низкую процентную ставку, и среднесрочные банковские кредиты частично ослабили давление на областной бюджет в 2014 г.

Fitch оценивает краткосрочные потребности Рязанской области в рефинансировании как низкие: в 2015 г. наступает срок по 14%, или 3,7 млрд.руб. прямого риска. Это обусловлено кредитами из федерального бюджета на сумму почти 5 млрд. руб., предоставленными в 2014 г. на замещение рыночного долга. В целом администрация Рязанской области улучшила практику управления долгом за счет продления сроков погашения долга в предыдущие годы. Агентство не ожидает, что регион столкнется со сложностями с рефинансированием своего долга в 2015 г. в соответствии с базовым сценарием. В то же время высокие рыночные процентные ставки могут оказать дополнительное давление на бюджет.

Агентство ожидает стабильный операционный профицит на уровне около 3-4% от операционных доходов в 2015-2017 гг. В то же время он останется слабым для удовлетворения потребностей в обслуживании долга. Операционный профицит улучшился до 7% от операционных доходов в 2014 г. по сравнению с 3% в 2013 г., поскольку администрация держала под контролем операционные расходы, которые повысились на незначительный 1% в 2014 г. в сравнении со среднегодовыми темпами роста в 8-9% в 2010-2013 гг. Дефицит бюджета улучшился до 6% от всех доходов с 18% в 2013 г., так как регион сократил капрасходы до 6,7 млрд.руб. (12% всех расходов) в 2014 г. с 10,5 млрд.руб. (19% всех расходов) в 2013 г.

По оценкам администрации региона, областная экономика выросла на 1,7% в реальном выражении в 2014 г., что превысило оценочный реальный рост ВВП России (0,6% в 2014 г.). Администрация ожидает, что местная экономика продолжит расти приблизительно на 1-2%% в год в среднесрочной перспективе. Экономика региона небольшая в общероссийском контексте, но довольно диверсифицированная и получает преимущества от близкого расположения к Москве, столице России. Доля 10 крупнейших налогоплательщиков составляла умеренные 25% консолидированных налоговых доходов области и муниципалитетов в 2014 г.

На рейтингах негативно сказывается развивающийся характер российской институциональной среды для местных и региональных органов власти, которая имеет более короткую историю стабильного развития, чем у многих из сопоставимых регионов в мире. Прогнозируемость бюджетной политики российских местных и региональных органов власти сдерживается постоянным

перераспределением доходных и расходных полномочий между бюджетами различных уровней.

ФАКТОРЫ, КОТОРЫЕ МОГУТ ВЛИЯТЬ НА РЕЙТИНГИ В БУДУЩЕМ

Если область не сумеет сдерживать рост общего долга в сочетании с дальнейшим давлением в плане рефинансирования и отрицательным текущим балансом, возможно понижение рейтингов.⁵

Рейтинги Рязанской области⁶

Долгосрочный рейтинг дефолта эмитента	B+ ●	06-фев-2015	Подтверждение
Краткосрочный рейтинг дефолта эмитента	B	06-фев-2015	Подтверждение
Долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в национальной валюте	B+ ●	06-фев-2015	Подтверждение
Национальный долгосрочный рейтинг	A(inc) ●	06-фев-2015	Подтверждение
Раскрытие информации	ЕС (место присвоения); Запрошен эмитентом или от лица эмитента (сторона продавца)		
Секторы рынка	Местные и региональные органы власти		
Страна	Россия		
Аналитик(и)	Ismailov, Behruz Ozhegova, Elena		

4.2. Краткий анализ регионального рынка недвижимости.

Рынок недвижимости является одной из существенных составляющих в любой национальной экономике. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда и рынок капитала сами по себе без недвижимости вряд ли могут существовать, ведь даже финансовые институты должны быть участниками рынка недвижимости для приобретения или аренды помещений, необходимых для их деятельности.

По функциональному назначению объектов рынок недвижимости подразделяется на четыре основные составляющие:

- рынок земли (земельных участков);
- рынок жилья;
- рынок нежилых помещений;
- рынок промышленной недвижимости.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу и имеет существенные различия в политике приватизации государственной и муниципальной собственности.

Дополнительно можно выделить рынок объектов незавершенного строительства, на котором действуют особые процедуры при оценке и продаже

⁵ http://www.fitchratings.ru/ru/rws/press-release.html?report_id=979377

⁶ <http://www.fitchratings.ru/ru/rws/issuer.html?issuerId=84331270#>

объектов и сильна роль государственного регулирования, так как государство является собственником подавляющего большинства замороженных строек. Причем на этом рынке возможно изменение, как целевого назначения недостроенного объекта, так и первоначального плана застройки.

Российский рынок недвижимости отражает все проблемы переходной экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов, несовершенной законодательной базой и низкой инвестиционной активностью граждан и юридических лиц. Вместе с тем этот рынок представляет собой перспективную сферу вложений капитала, ума и энергии.

Анализ состояния рынка базируется на специфических (физических) особенностях региона, так как они формируют изначальный, стартовый уровень цен на объекты недвижимости и достаточно стабильны во времени. Масштаб региона, характер его промышленного развития, близость к столице, развитая транспортная инфраструктура и т.п. создают привлекательность для инвестиций, что способствует активному развитию рынка недвижимости.

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая, с одной стороны, входит в состав средств производства (земельные участки, административные, общественные, производственные, складские, торговые и прочие здания, а также другие сооружения) и служит базой хозяйственной деятельности и развития для предприятий и организаций всех видов и форм собственности. С другой — выступает основой личного существования граждан и используется для непроизводственного, личного потребления. Жилые дома, квартиры, дачные строения, хозяйственные постройки, гаражи находятся в собственности граждан и используются для проживания и других личных нужд, служат предметом потребления, а такие же дома, квартиры, гаражи, дачи (коттеджи), хозяйственные строения и т.п., применяемые в коммерческих целях, служат объектами потребления.

Российские законы и указы Президента РФ, выпущенные в течение 1990 — 1996 гг., обеспечили включение рыночных механизмов в сфере недвижимости и сегодня уже можно говорить о недвижимости как о товаре, который повсеместно продается и покупается, т.е. обращается на рынке.

В отличие от рынка жилых помещений, прошедшего стадию становления и находящегося в стадии стабильного рынка, рынок коммерческой недвижимости в настоящее время динамично развивается. По оценкам специалистов, доля операций с нежилыми помещениями на рынке недвижимости города составляет от 10 до 30 % от общего числа сделок с

недвижимостью, причем арендные отношения являются доминирующими (соотношение «аренда – купля-продажа» составляет 3:1).

Анализ рынка земли.

В настоящее время любые операции с землей на территории Рязани регламентируются временными правилами. Возможно, именно отсутствие четких и единых для всех норм является одним из основных факторов, влияющих на стабильность рынка земельных участков.

Во всяком случае, риэлторские компании, специализирующиеся на сделках с таким видом недвижимости, как земля, говорят о невозможности в данный момент систематизировать и анализировать поведение цен даже на земельные участки с сопоставимыми характеристиками, расположенными в одних и тех же районах города. Опираясь на мнение компетентных специалистов, можно говорить о том, что городской рынок земли является рынком продавца: как правило, владелец земли назначает цену продажи, руководствуясь лишь собственным суждением, не опираясь на возможные ценообразующие факторы.

Таким образом, цена предложения зачастую существенно отличается от цены сделки. Статистическая же динамика, основанная на данных предложения, размещенного в открытых источниках (например, региональных СМИ), получается не вполне объективной. Но прежде чем перейти к конкретным цифрам, подтверждающим данное суждение, обратимся к новейшей истории земельных отношений.

Рынок земли в России стал развиваться в связи с вводом в действие положений Земельного кодекса РФ в 2001 году. Одним из основных положений Земельного кодекса является пункт о частной собственности на землю, т. е. земля стала предметом купли-продажи. С введением в действие Земельного кодекса изменилась и ситуация, связанная с приватизацией государственного и муниципального имущества в 1990-е годы, – предприятия приватизировали имущество, в том числе здания и сооружения, а земельные участки под ними оставались в государственной собственности. Определенная упорядоченность, приобретенная в результате действия нового Кодекса, с другой стороны, создала и дополнительные сложности для свободных рыночных отношений. Например, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земля по целевому назначению подразделяется на ряд категорий – земли поселений, земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, энергетики,

транспорта, связи, обороны и иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий, земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса. Но как показывает практика, попавшие в ту или иную категорию земли не всегда фактически соответствуют названному назначению. Это приводит к нецелевому использованию земли, а значит, и к некорректному ценообразованию.

Кроме того, в настоящее время есть несколько видов стоимости, которые тем или иным образом влияют на рынок земли: кадастровая, нормативная, рыночная. Также, в связи с развитием рыночных отношений и положениями Земельного кодекса на рынке имеет место такая экономическая категория, как стоимость права аренды. Кадастровая цена является на сегодняшний день основным показателем ценности земельного участка. Это стоимость, полученная в результате проведения государственной кадастровой оценки земли для целей налогообложения и иных государственных целей, установленных законодательством. Кадастровую оценку проводит Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы.

В основе нормативной цены земли лежит ставка земельного налога, которая тем выше, чем выше кадастровая стоимость земли. Рыночная стоимость земли – это стоимость, которая наиболее часто фигурирует на открытом рынке. Суть ее характеризует следующее определение: «это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства».

Говоря о рыночной стоимости земельных участков, необходимо иметь в виду, что она характерна в основном для вторичного рынка. Первичный рынок земли главным образом опирается на нормативную стоимость (выкуп государственных и муниципальных участков в собственность). Исходя из определения рыночной стоимости видно, что для расчета ее необходим развитый рынок. Только анализ совершенных сделок с учетом необходимых поправок может определить ту самую наиболее вероятную цену, о которой говорится в определении. При этом нужно понимать, что первичный рынок, по сути своей, не является составляющей рынка в общепринятом смысле. Здесь нет конкуренции, цена земли определяется на основании нормативных актов РФ и РТ. Для собственников зданий и сооружений Земельным кодексом был установлен срок выкупа земли или заключения договоров аренды по

нормативным ценам. В то же время цены на первичном рынке растут и очень значительно, что связано с увеличением налога на землю юридического лица. Так что те, кто не оформил права на землю несколько лет назад, заплатят за нее сегодня в несколько раз больше.

Говоря о вторичном рынке земли, необходимо иметь в виду, что его функционирование идет в основном по следующим направлениям:

- реализация земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности посредством торгов и аукционов;
- реализация земельных участков, находящихся в частной собственности, посредством публичного (или иного) предложения на свободном рынке.

Реализация земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, наиболее активно происходило в 2001 – 2004 гг. При этом на торгах и аукционах реализовывались как имущественные комплексы (здание с земельным участком), так и свободные земельные участки. В свою очередь, реализация имущественных комплексов в основном была и до сих пор остается связана с программой ликвидации ветхого жилья.

Несложно догадаться, что в настоящих условиях земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки. Как известно, земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю. В чем состоит особенность земли как объекта оценки? В отличие от любого другого имущества, имеющего как материальный, так и нематериальный характер, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени. Отсюда владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Кроме того, сложность оценки во многом связана и со спецификой конкретного объекта, и с отсутствием разработанной нормативно-правовой базы, а также неразвитостью земельного рынка в целом.

Очевидно, что мировой финансовый кризис оказал свое влияние и на рынок земельных участков, как это произошло с сегментами коммерческой и

жилой недвижимости: средние цены предложения земельных участков снизились по разным оценкам от 15 до 25 % от уровня конца 2008 года.

В целом, в первом полугодии 2010 г. в среднем сложился следующий диапазон цен предложения (по данным в процессе переговоров цена предложения может быть скорректирована вниз в среднем на 10-30%)⁷ к продаже земельных участков⁸:

- центр города: 0,3 – 3,5 млн. рублей / сотка;
- другие районы города: 0,02 – 0,2 млн. рублей / сотка;
- в области: от 1 000 – 5 000 рублей / га.

Основными факторами, влияющими на цену предложения являются категория земель, вид разрешенного использования, месторасположение объекта, его качественные характеристики, наличие коммуникаций или возможность подключения таковых, качество подъездных путей, в том числе наличие действующих ж/д путей, и, в текущей экономической ситуации, потребность собственника в реализации объекта в наиболее короткие сроки (наиболее часто из-за необходимости погашения имеющихся кредитных обязательств).

Максимальные цены предложения к продаже формируются земельные участки небольшой площади 10-100 соток расположенные в центральной части города и предназначенные для жилой или торгово-офисной застройки, имеющие все необходимые коммуникации (в первую очередь энергообеспеченность) и составляют до 3 млн. рублей/сотка (до осени 2008 года максимальные цены предложения доходили до 5-6 млн. рублей/сотка, т.е. падение в среднем составляет 40-50%). Однако на середину 2010 года, учитывая текущую ситуацию, данные объекты могут иметь достаточно значительный срок экспозиции на рынке (не менее полугодя) или реализацию с учетом скидок (если очень срочно требуются денежные средства то до 20-30%).

Предложения по цене 0,02 – 0,2 млн. рублей / сотка (до осени 2008 года максимальные цены предложения доходили до 0,3-0,5 млн. рублей/сотка, т.е. падение в среднем составляет 30-50%) представляют собой предложения в спальных районах города (верхнее значение из диапазона, в среднем 0,10-0,2 млн. рублей / сотка) под застройку жилыми и торгово-офисными объектами или в промышленных зонах города под производственно-складскую застройку

⁷ <http://www.961-961.ru/service/commerce/>

⁸ По данным анализа информации «Дом.Строй» и «Ярмарка» за январь-сентябрь 2010г., www.961-961.ru, www.prometei-r.ru, www.ecrn.ru, www.domostroymedia.ru/obj_list, www.roszem.ru, цены предложения стабилизировались на уровне 2 полугодия 2009 года.

(нижнее значение из диапазона, в среднем 0,02-0,1 млн. рублей / сотка). Срок экспозиции многих объектов из данной категории представленных на сайтах агентств недвижимости или в печатных изданиях составляет около года. За последние полгода цена по объектам также в среднем понизилась на 20-50%, но и текущие цены предложения при наличии реальных предложений по покупке могут быть скорректированы в низ в среднем на 10-30%.

Также необходимо отметить, что полностью отсутствует информация о сдаче в аренду земельных участков по рыночным ставкам, так как основным собственником земельных участков в городе по-прежнему остается муниципалитет, который сдает земельные участки в аренду по нормативным ставкам.

Предложение земельных участков в Рязанской области значительно объемнее, нежели в городе. Здесь, в основном, выделяют два вида земельных участков:

- площадью до 0,5-1,0 га: обычно это участки, предполагаемые для ведения личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства, в том числе так называемых «усадеб», «родовых поместий» и т.п.;

- площадью свыше 1,0 га, где основными предполагаемыми целями использования являются сельскохозяйственное производство, рекреационная и производственно-складская деятельность; реже используются под строительство (в основном строительство коттеджных поселков).

По данным, полученным от представителей риэлторских фирм («ЭКНР» (тел.: 24-13-01), «ЦАН» (тел.: 961-961)) спросом в категории под коттеджную застройку (ИЖС) пользуются земельные участки площадью от 0,15 га (строительство индивидуального коттеджа) до 50 га (строительство крупного коттеджного поселка). По популярности у покупателей земельные участки могут быть разделены на 3 группы (по площади):

- 1 группа – участки общей площадью 0,15-0,5 га;
- 2 группа – участки общей площадью 2-10 га;
- 3 группа – участки общей площадью от 10 га;

Стоимость больших по площади участков (2-10 га) отличается от стоимости участков отнесенных к первой группе (0,15-0,5га) незначительно в пределах 5-15%, так как меньший по площади участок в большей степени ограничивает варианты использования земельного участка с улучшениями, а больший по площади предполагает большие затраты на освоение (также стоит

отметить что для участков свыше 1-2 га возможно межевание участков по 0,15-0,20га с незначительным увеличением цены – пределах 10%). Участки площадью свыше 10 га менее популярны и ликвидны (с учетом текущих экономических условий существуют объективные сложности с поиском инвесторов готовых вложить средства в крупные проекты) и стоимость данной категории может отличаться на 20-40% от участков отнесенных к первой группе и 10-20% от участков отнесенных ко второй группе.



Таким образом, можно отметить, что рынок земли в г. Рязани и Рязанской области является относительно развитым: предложение всевозможных объектов многогранно как по расположению земельных участков, так и по их площади. При этом очевидно, что в результате мирового финансового кризиса объем спроса сократился. Недостатком данного рынка, как отмечалось выше, является то, что данный рынок – это рынок продавца: как правило, именно владелец земли назначает цену продажи, руководствуясь лишь собственным суждением, не опираясь на возможные ценообразующие факторы. Срок экспозиции земельных участков составляет в среднем 6-12 месяцев, в процессе торгов стоимость в среднем может снизиться в среднем на 10-30%⁹ от заявленной стоимости.

Следует отметить, что по сравнению с летом 2009 года на начало 2010 года ситуация существенно не изменилась, уровень цен соответствует периоду лета 2009 года и по данным представителей риэлторских фирм данная ситуация будет продолжаться еще некоторое время. Возможными вариантами развития

⁹ С учетом того, что стоимость большинства объектов корректировалась в сторону уменьшения по сравнению с осенью 2008 года, на середину 2011 года уторговывание (для земельных участков) в среднем составляет 10-30%, что обусловлено, с одной стороны малым количеством предлагаемых к продаже объектов и незначительными затратами на содержание данных объектов, а с другой стороны крайне низким уровнем платежеспособного спроса.

событий могут быть как дальнейшее снижение (в пределах 5-10%), так и начало роста (в пределах также 5-10% в течение 2010 года)¹⁰.

5. Описание объекта оценки.

Объект оценки – недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Металэнерготранс»:

- Здание восточной проходной, лит.О, общая площадь 18,7 кв. м, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 15
- Сооружение – водонапорное башня, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, соор. 17
- Здание центрального электрораспределительного пункта, лит. Н., общая площадь 194,8 кв. м, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 13
- Здание, лит. А, общая площадь 917 кв. м, адрес: г. Рязань, район Южный Промузел, стр. 1а

Муниципальное образование – городской округ город Рязань является самостоятельным муниципальным образованием в составе Рязанской области.

Город Рязань располагается на Русской равнине и входит в состав так называемого ближнего кольца крупных городов, расположенных в 150-200 км от Москвы.

Площадь г. Рязани – 223,7 км², в т.ч. пос. Солотча – 27,91 км².

Расстояние до Москвы – 196 км.

Население – 513,3 тыс. человек.

Оборот розничной торговли – 723 млн. долларов.

В настоящее время Рязань – крупный индустриальный центр, выпускающий около 70% всей промышленной продукции области.

Среди ведущих обрабатывающих производств города – приборостроение, станкостроение, электроэнергетика, нефтехимия, машиностроение, металлургия, промышленность строительных материалов, деревообрабатывающая, пищевая и мукомольно-крупяная промышленности.

Крупнейшими предприятиями являются: «Рязанский нефтеперерабатывающий завод», «Рязанский станкостроительный завод», ОАО «Тяжпрессмаш», «Рязанский приборный завод», «Рязцветмет», «Рязанский картонно-рубероидный завод», «Завод счетно-аналитических машин», «Красное знамя», «Виско-Р», «Рязанская ГРЭС».

¹⁰ <http://www.domostroymedia.ru/news/2104/>

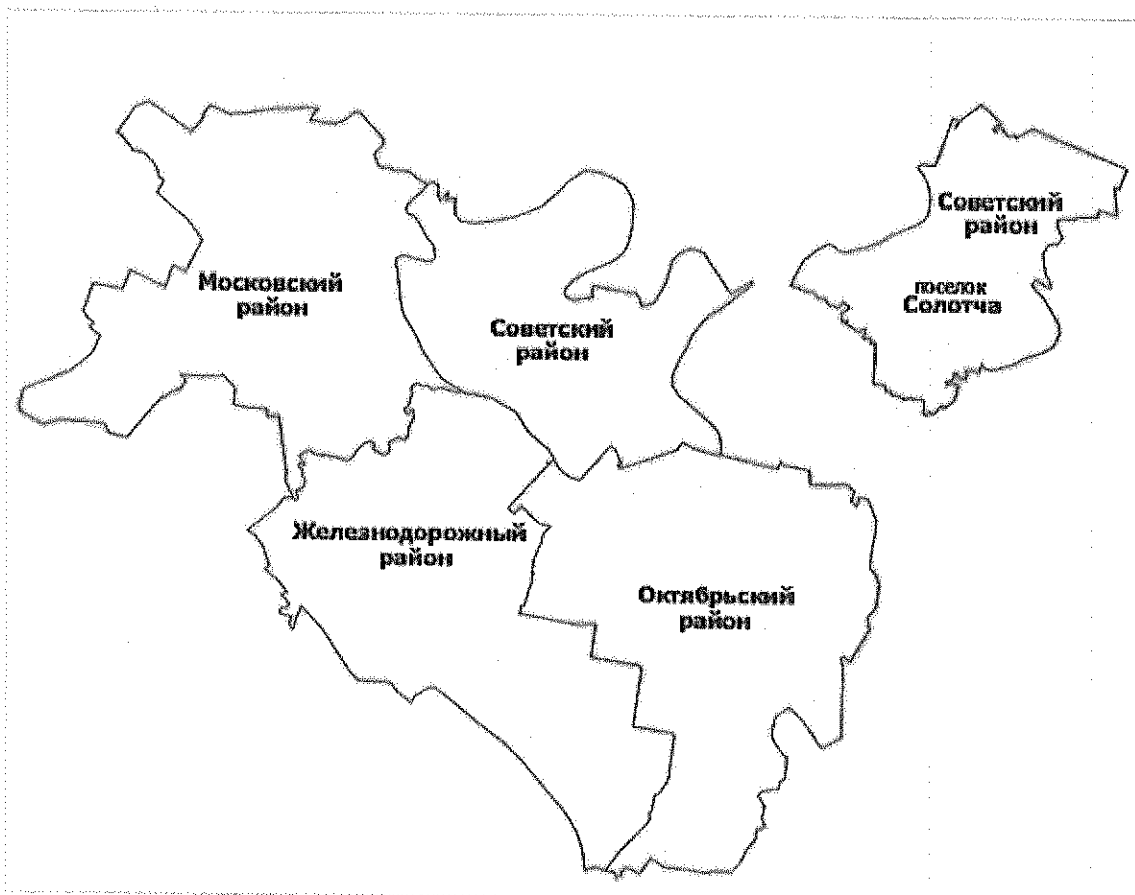
Стабильно развивается и сельское хозяйство области, перерабатывающая промышленность.

В последнее время наблюдается устойчивый спрос на недвижимость в нашем регионе среди таких категорий населения, как военные пенсионеры, северяне, а также вынужденные переселенцы. Безусловно, для этого есть веские причины:

- умеренно континентальный климат;
- стабильное экономическое положение;
- близость к Москве;
- разумные цены на недвижимость;
- низкий уровень безработицы;
- достаточно благополучная экологическая ситуация.

Сегодняшняя Рязань изобилует высшими и средними специальными учебными заведениями, среди которых известные в России и за рубежом Рязанский государственный университет имени С.А. Есенина, Рязанский медицинский университет имени И.П. Павлова, Рязанская радиотехническая академия имени А.С. Попова, Рязанская сельскохозяйственная академия имени П.А. Костычева, а также специальные вузы — Рязанское высшее дважды Краснознаменное командное училище воздушно-десантных войск имени В.Ф. Маргелова, Рязанское высшее военное командное училище связи, Рязанский военный автомобильный институт, Рязанская академия права и экономики Министерства юстиции РФ.

Город разделён на 4 городских округа (бывшие районы).



В состав Октябрьского района входят следующие территории: Центральный, Дашково-Песочня, Шереметьево-Песочня, поселок Соколовка, Мирный, Южный промузел, Восточный промузел, поселок Шлаковый, поселок Строитель, Голенчино, Никуличи, Карцево, Качево, Мордасово, Хамбушево, Черезово-Песочня.

Октябрьский район в цифрах

Площадь - 54,6 кв. км.

Численность населения на 01.01.2008 г. - 131,3 тыс. человек.

Количество многоквартирных домов - 852, в том числе 19 общежитий (9 муниципальных, 10 ведомственных).

Количество частных домов - 2670.

Число детских садов - 28, в том числе 1 начальная школа - детский сад.

Число школ - 19, в том числе 1 начальная общеобразовательная школа, 1 специальная (коррекционная) общеобразовательная школа.

Число учреждений дополнительного образования детей - 9, в том числе 3 школы искусств, 1 некоммерческая организация

Число учреждений профессионального образования - 15, в том числе 1 начального профессионального, 3 среднего профессионального, 11 высшего образования.

Число учреждений культуры - 10, в том числе 2 театра, 7 библиотек, культурно-досуговый центр «Октябрь».

Число спортивных организаций - более 20 различных форм собственности, в том числе 3 стадиона, ГУ Рязанской области «Олимпийский дворец спорта», дом физкультуры «Буревестник».

Число учреждений здравоохранения - 20, в том числе 8 муниципальных, 12 государственных учреждений.

Число торговых учреждений - 788, в том числе 93 предприятия общественного питания, 131 продовольственный магазин, 150 непродовольственных магазинов, 155 предприятий бытового обслуживания, 175 киосков, 54 киоска в остановочных комплексах, 18 павильонов, 12 павильонов в остановочных комплексах.

Оцениваемое имущество расположено в районе Южного промузла, в непосредственной близости к Южной окружной дороге.

Наиболее удобный подъезд к оцениваемому имуществу возможен непосредственно по Окружной дороге.

Подъездные дороги имеют асфальтовое покрытие. Движение по дорогам осуществляется круглогодично.

Транспортная доступность – высокая.

Район характеризуется высоким уровнем транспортного трафика.

В районе местонахождения оцениваемого имущества преобладают объекты производственного назначения (базы, ремонтные и сервисные мастерские, АЗС, объекты придорожного сервиса, мелкие и средние производственные объекты, автосалон).

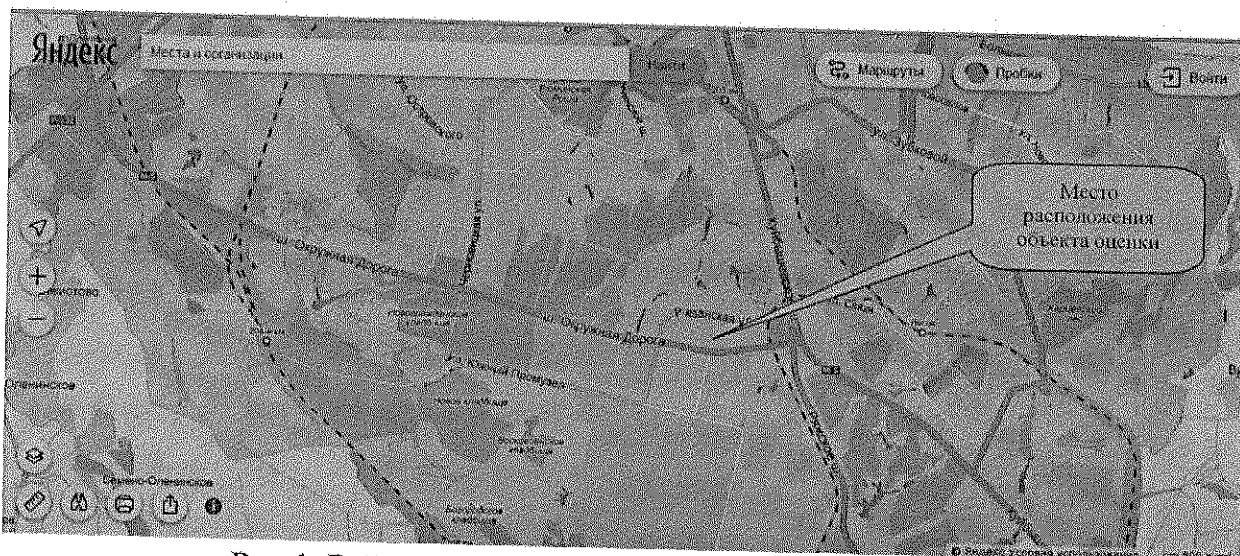


Рис.1. Район расположения объекта оценки (схема).

5.1. Сведения о физических свойствах объекта оценки, его износе и устареваниях.

Состояние основных конструктивных элементов зданий и сооружений можно характеризовать как хорошее, удовлетворительное и неудовлетворительное.

Физический износ соответствует естественному износу для зданий и сооружений данного возраста и условий эксплуатации. При оценке технического состояния объекта оценки использовано учебно-методическое пособие РОО «Оценка технического состояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона. (М. ИПО, 2000 г.).

Устаревание – потеря стоимости объекта недвижимости в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. В отношении оцениваемых зданий и сооружений не выявлены признаки функционального и внешнего износов.

Объекты оценки имеют различный набор инженерно-технических систем.

5.2. Сведения об имущественных правах и обременениях.

Собственником оцениваемых объектов недвижимости является ООО «Металэнерготранс», которому, согласно статье 209 Гражданского кодекса РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Права собственности на оцениваемое имущество подтверждаются следующими документами (таблица №2):

Таблица №2.

№ п/п	Наименование и место расположения объекта	Собственник	Наименование правоустанавливающего документа
1	Здание восточной проходной, лит.О, общая площадь 18,7 кв. м, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 15	ООО «Металэнерготранс», ИНН 6230024494	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №62/001/006/2015-7340 от 24.08.2015 г.
2	Сооружение – водонапорное башня, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, соор. 17	ООО «Металэнерготранс», ИНН 6230024494	
3	Здание центрального электrorаспределительного пункта, лит. Н., общая площадь 194,8 кв. м, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 13	ООО «Металэнерготранс», ИНН 6230024494	
4	Здание, лит. А, общая площадь 917 кв. м, адрес: г. Рязань, район Южный Промузел, стр. 1а	ООО «Металэнерготранс», ИНН 6230024494	

Существующие ограничения (обременения) права.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В рамках настоящего Отчета оценка выполнена без учета каких-либо обременений оцениваемых прав.

5.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.

По состоянию на дату оценки оцениваемые объекты недвижимости не используются по назначению.

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

Технические характеристики зданий и сооружения водонапорной башни приведены в таблицах №№3-6 в соответствии личными выводами оценщика, сформированными в результате осмотра, а также на основании информации, предоставленной Заказчиком. Фотоматериалы приведены в приложении к данному отчету.

Таблица №3.

Наименование	Здание восточной проходной, лит.О, общая площадь 18,7 кв. м, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 15
Остаточная стоимость, рублей	5000,00
Дата постройки	Нет данных
Этажность	1
Назначение	Нежилое
Потенциальное использование	Нежилое (в составе производственного комплекса)
Общая площадь, кв. м	18,7
Строительный объем, куб. м	Нет данных
Стены здания	Ж/б плиты
Перекрытия здания	Ж/б плита
Кровля	Рулонная
Внутренние инженерные устройства	Отсутствуют ¹¹
Особенности локального местоположения	Расположено на территории производственного комплекса
Состояние	Ниже среднего уровня, без отделки, неудовлетворительное
Наличие парковки	-
Коммерческая привлекательность	Крайне низкая

Таблица №4.

Наименование	Сооружение – водонапорная башня, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, соор. 17
Остаточная стоимость, рублей	8323,10
Дата постройки	Нет данных
Этажность	-
Назначение	Нежилое
Потенциальное использование	Вспомогательное
Высота, м	25
Стены	Железобетонные элементы
Особенности локального местоположения	Расположено на территории производственного комплекса
Состояние	Удовлетворительное
Коммерческая привлекательность	Низкая

Таблица №5.

Наименование	Здание центрального электрораспределительного пункта, лит. Н., общая площадь 194,8 кв. м, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 13
Остаточная стоимость, рублей	2675,87
Дата постройки	Нет данных
Этажность	1
Назначение	Нежилое
Потенциальное использование	Нежилое (производственное, коммуникационное)
Общая площадь, кв. м	194,8
Строительный объем, куб. м	Нет данных
Фундаменты	Кирпичные ленточные
Стены здания	Кирпичные
Перекрытия здания	Железобетонные
Кровля	Совмещенная рулонная
Внутренние инженерные устройства	Электричество ¹²
Особенности локального местоположения	Расположено на территории производственного комплекса
Состояние	Удовлетворительное

¹¹ На основании визуального осмотра¹² На основании визуального осмотра

Наличие подъездных путей, их качество	Подъездные дороги асфальтовые, качество дорог нормальное
Коммерческая привлекательность	Средняя

Таблица №6.

Наименование	Здание, лит. А, общая площадь 917 кв. м, адрес: г. Рязань, район Южный Промузел, стр. 1а
Остаточная стоимость, рублей	73000,00
Дата постройки	1972
Этажность	2
Назначение	Нежилое
Потенциальное использование	Нежилое (производственно-складское)
Общая площадь, кв. м	269
Строительный объем, куб. м	2688
Фундаменты	Железобетонные
Стены здания	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия здания	Железобетонные
Кровля	Совмещенная с перекрытием
Внутренние инженерные устройства	Отсутствуют ¹³
Особенности локального местоположения	Расположено на небольшом удалении от Южной окружной дороги
Состояние	Неудовлетворительное
Наличие подъездных путей, их качество	Подъездные пути от автодороги отсутствуют
Коммерческая привлекательность	Крайне низкая

Техническое состояние оцениваемых зданий и сооружения представлено в таблице №7.

Таблица №7.

№ п/п	Наименование и место расположения объекта	Уровень технического состояния
1	Здание восточной проходной, лит.О, общая площадь 18,7 кв. м, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 15	Состояние основных конструктивных элементов – удовлетворительное и неудовлетворительное
2	Сооружение – водонапорное башня, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, соор. 17	Состояние основных конструктивных элементов – удовлетворительное
3	Здание центрального электrorаспределительного пункта, лит. Н., общая площадь 194,8 кв. м, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 13	Состояние основных конструктивных элементов – удовлетворительное
4	Здание, лит. А, общая площадь 917 кв. м, адрес: г. Рязань, район Южный Промузел, стр. 1а	Состояние основных конструктивных элементов – неудовлетворительное

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

При анализе объекта оценки не выявлено прочих факторов и характеристик, которые бы существенно влияли на его стоимость.

¹³ На основании визуального осмотра

6. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

6.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

В каждой работе по оценке недвижимости оценщику приходится решать многоцелевую задачу наилучшего и наиболее эффективного использования земли. По существу, он последовательно подбирает и оценивает варианты различных инвестиционных решений, используя при этом сочетание затратного и доходного методов.

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

- **Физическая осуществимость:** рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.
- **Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.
- **Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.
- **Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Принимая решение о наилучшем и наиболее эффективном использовании собственности как улучшенной (оцениваемые нежилые объекты), Оценщик исходил из того, что:

- нежилые объекты имеют удовлетворительный и неудовлетворительный уровень технического состояния;

- на дату оценки нежилые объекты не соответствуют или частично соответствуют требованиям, предъявляемым к производственно-складским объектам;
- транспортная доступность – высокая;
- окружающая инфраструктура способствует использованию нежилых объектов в качестве производственно-складских, перепрофилирование экономически нецелесообразно;
- объекты недвижимости являются нежилыми, использование их как жилых невозможно.

Анализируя экономическую ситуацию в регионе, рынок данного типа недвижимости, физическое состояние оцениваемого имущества, окружающую инфраструктуру, оценщик пришел к выводу, что оптимальное использование оцениваемых нежилых объектов достигается при использовании по назначению (производственно-складского назначения) объектов, пригодных к эксплуатации.

Наилучший вариант использования оцениваемых объектов приведен ниже.

Таблица №8.

№ п/п	Наименование и место расположения объекта	ИНЭИ
1	Здание восточной проходной, лит.О, общая площадь 18,7 кв. м, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 15	Возможность использования в составе производственного комплекса при условии доведения до нормального состояния
2	Сооружение – водонапорное башня, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, соор. 17	Возможность использования только по прямому назначению
3	Здание центрального электrorаспределительного пункта, лит. Н., общая площадь 194,8 кв. м, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 13	Возможность использования в составе производственного комплекса по прямому назначению либо как объекта производственно-складского назначения
4	Здание, лит. А, общая площадь 917 кв. м, адрес: г. Рязань, район Южный Промузел, стр. 1а	Возможность использования как производственно-складского объекта при условии реконструкции либо использование по назначению участка под застройкой

6.2. Описание процесса оценки в части применения подходов. Выбор подходов для оценки оцениваемого имущества.

В процессе оценки используются три основных подхода:

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

В основе **затратного подхода** лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ, а также стоимость земли. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов с незначительным износом, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на

продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Анализ достаточности и достоверности имеющейся для оценки информации.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были собраны и проанализированы следующие данные:

Данные, полученные от Заказчика:

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №62/001/006/2015-7340 от 24.08.2015 г.
- Материалы технического паспорта на здание, лит. А.
- Реквизиты Собственника оцениваемого имущества и Заказчика оценки.

Данные, собранные Оценщиком:

- Общая характеристика Рязанской области и анализ рынка объекта оценки;
- Объявления о продаже объектов, аналогичных объекту оценки.

Выбор подходов для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

Обоснование использования / отказа от использования затратного подхода.

Оценщик располагает достаточным объемом технической информации для применения затратного подхода в отношении сооружения водонапорной башни и здания, лит. А.

В отношении остальных объектов затратный подход не применялся, поскольку отсутствует информация о величине строительного объема данных зданий. Информация о юридическом статусе земельных участков под объектами не предоставлена, что является существенным препятствием для применения затратного подхода.

Обоснование использования сравнительного подхода.

Применение методов сравнительного подхода в отношении здания

восточной проходной и здания центрального электрораспределительного пункта возможно по причине наличия и достаточности информации о предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, исходя из определенного варианта наилучшего использования.

В отношении здания, лит. А, сравнительный подход не применим, поскольку оно находится в неудовлетворительном состоянии, рынок продаж объектов производственного назначения, имеющих аналогичный уровень технического состояния, не развит.

В отношении сооружения водонапорной башни сравнительный подход не применим – рынок продаж аналогичных объектов не развит.

Обоснование отказа от использования доходного подхода.

Доходный подход не использовался в отношении нежилых зданий и сооружения, поскольку документы, подтверждающие величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.), не предоставлены.

Таким образом, анализ достаточности имеющейся для оценки информации показал, что в отношении оцениваемых нежилых зданий и сооружения водонапорной башни возможно применение затратного и сравнительного подходов.

6.3. Определение стоимости объектов недвижимого имущества затратным подходом.

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

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка земли под застройку и возведение аналогичных по назначению и качеству зданий в обозримый период без существенных издержек.

Затратный подход показывает оценку стоимости новых зданий и сооружений за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли с целью оптимального использования;
2. Расчет восстановительной стоимости объекта в целом;
3. Определение величины совокупного износа;
4. Корректировка восстановительной стоимости на сумму износа для получения реальной стоимости объекта оценки;
5. Добавление к полученной величине стоимости текущего ремонта здания с учетом текущего состояния произведенных улучшений.
6. Добавление к расчетной (реальной) стоимости здания стоимости земли;
7. Применение относительных поправочных коэффициентов, увеличивающих либо уменьшающих стоимость объектов.

Определение стоимости прав на земельный участок под застройкой (здание, лит. А).

Выбор методов оценки земельных участков

Согласно п. 20, ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256: «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Согласно п. 14, ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254:

«В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов».

В процессе работы оценщик, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости земельных участков, являющихся объектом оценки, и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Подход к оценке	Метод оценки в рамках подхода к оценке	Обоснование использования / отказа от использования подхода к оценке
Доходный	Метод капитализации дохода	Отсутствие свободной информации о рынке аренды земельных участков, поскольку в большинстве случаев арендодателем выступает государство, не позволяет в достаточной мере использовать метод капитализации. Принимая во внимание цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки, а также текущее использование и наиболее эффективное использование объекта оценки, оценщик принял решение не применять данный метод в рамках настоящего экспертного заключения.
	Метод остатка	Учитывая, что в рамках настоящего экспертного заключения оценщик имеет возможность применения метода сравнения продаж, использование косвенных методов оценки земельных участков (к которым можно отнести метод остатка) представляется нецелесообразным. Участок застроен имущественным комплексом действующего предприятия, прибыль приносит деятельность компании целиком, и учесть долю доходов и расходов, приходящуюся непосредственно на оцениваемый участок, крайне затруднительно. Кроме того, в данном случае объектом оценки является только земельный участок (без улучшений).
	Метод предполагаемого использования	Учитывая, что в рамках настоящего экспертного заключения Исполнитель имеет возможность применения метода сравнения продаж, использование косвенных методов оценки земельных участков (к которым можно отнести метод предполагаемого использования) представляется нецелесообразным. Участок застроен имущественным комплексом действующего предприятия, прибыль приносит деятельность компании целиком, и учесть долю доходов и расходов, приходящуюся непосредственно на оцениваемый участок, крайне затруднительно. Кроме того, в данном случае объектом оценки является только земельный участок (без улучшений).
Сравнительный	Метод сравнения продаж	В открытом доступе имеется достаточное количество информации о сделках (предложениях) с земельными участками, аналогичными оцениваемому по местоположению и другим ценообразующим факторам, ввиду чего в рамках настоящего экспертного заключения применялся метод сравнения продаж.
	Метод выделения	Учитывая, что в рамках настоящего экспертного заключения Исполнитель имеет возможность применения метода сравнения продаж, использование косвенных методов оценки земельных участков (к которым можно отнести метод выделения) представляется нецелесообразным. Кроме того, в данном случае объектом оценки является только земельный участок (без улучшений).
	Метод распределения	Отсутствие необходимой информации о соотношении стоимости земельных участков и стоимости находящегося на них недвижимого имущества не позволило оценщику применить метод распределения.
Затратный	Метод сравнительной единицы	Методологически затратный подход не применяется в оценке стоимости земельных участков.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка под застройкой определяется в рамках сравнительного подхода.

Определение рыночной стоимости земельных участков

Для определения стоимости прав на земельный участок под застройкой сравнительным подходом был применён метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и

степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков, расположенных в окраинных районах областного центра (г. Рязань), которые предназначены для застройки объектами производственного назначения (см. выводы раздела 6.1. «Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта оценки»).

Оценщик, проанализировав доступные ему данные по приведенным в рамках обзора рынка потенциальным объектам-аналогам, выбрал, наиболее сопоставимые с объектом оценки аналоги, по которым была доступна необходимая для внесения корректировок по основным ценообразующим факторам информация.

Краткая характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблице №9.

Корректировка на дату продажи

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости (21.09.2015 г.) информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка цены предложения:

Цены, представленные в таблице №9, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров по продаже могут уменьшаться.

Согласно таблице №1, стр.54 «Справочника оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород.

2012г.), скидки на торг для земельных участков производственно-складского назначения, составляет, в среднем, 13%.

Показатели	Среднее	Доверительными интервал		Таблица 1 Кол-во значений
Скидки на цены офисно-торговых объектов	9%	8%	10%	233
Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов	7%	6%	7%	218
Скидки на цены производственно-складских объектов	13%	12%	13%	218
Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов	9%	9%	10%	116
Скидки на цены сельхозстроок	18%	17%	19%	211
Скидки на цены баз отдыха	15%	14%	16%	200
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%	321
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9%	10%	204
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	10%	10%	11%	213
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	13%	12%	14%	216
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	16%	18%	214
Скидки на цены стандартных квартир	4%	4%	4%	220
Скидки на цены элитных квартир	6%	6%	7%	215
Скидки на цены жилых домов	8%	7%	8%	218
Скидки на цены коттеджей	9%	8%	9%	214

Корректировка на оцениваемые права:

Разница между оцениваемым участком и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Оцениваемый участок и объекты-аналоги представляют собой земельные участки, находящиеся в собственности, передаваемым правом является право собственности, в связи с чем, корректировки не производились.

Корректировка на условия продажи:

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на место расположение:

Для определения величин корректировок по данному фактору оценщиком использовалась информация о смежном рынке недвижимости – объектам недвижимости производственного назначения.

Расчет корректировок производится путем оценки коммерческой привлекательности расположения объектов в зависимости от выгодности расположения относительно территории города. Данная поправка

производилась по принципу наибольшего приближения к центральной части города, транспортной доступности (таблицы №1-2 приложения №1 Постановления Правительства Рязанской области от 25 февраля 2005г. №37 «Об утверждении методик определения арендной платы за пользование государственным имуществом Рязанской области»).

$$K_{\text{мр}} = \left(\frac{A_{\text{бро}} \times K_{\text{мо}}}{A_{\text{бра}} \times K_{\text{ма}}} \right) \times 100, \text{ где}$$

$K_{\text{мр}}$ – корректировка на место расположения;

$A_{\text{бро}}$ – базовая рыночная ставка аренды для соответствующей функции для объекта оценки (Таблица №1 приложения №1 указанного выше Постановления).

$A_{\text{бра}}$ – базовая рыночная ставка аренды для соответствующей функции для объектов аналогов (Таблица №1 приложения №1 указанного выше Постановления).

$K_{\text{м}}$ – коэффициент месторасположения на основании адреса конкретного объекта недвижимости, $K_{\text{м}} = 1,4 - 0,74$ (Таблица №2 приложения №1 указанного выше Постановления).¹⁴

Корректировка на масштаб:

Оценщик счел возможным отказаться от применения корректировки на размер.

Корректировка на разрешенное использование:

Участки-аналоги, как и оцениваемый участок, предназначены для производственного использования. Корректировки не применялись.

Корректировка на наличие коммуникаций:

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах, ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Поскольку оцениваемые участки и участки-аналоги обеспечены коммуникациями (муниципальные коммуникации в непосредственной близости), внесение корректировки по данным факторам не требуется.

Весовые коэффициенты для каждого аналога приняты одинаковыми.

¹⁴ (в ред. Постановления Правительства Рязанской области от 18.04.2005 N 78, от 13.10.2006 N 260, от 16.11.2007 N 312, от 16.12.2008 N 328, от 13.05.2009 N 127). С учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства Рязанской области от 19 декабря 2013 г. №435

Рыночная стоимость сравнительным подходом определялась произведением общей площади на средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м (таблица №10).

Таблица №9.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Газета «Ярмарка» №100 от 07.09.2015 г.	Газета «Ярмарка» №100 от 07.09.2015 г.	Газета «Ярмарка» №100 от 07.09.2015 г.
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	г. Рязань, Московское шоссе	г. Рязань, Куйбышевское шоссе	г. Рязань, п. Турлагово
Общая площадь, кв. м	14800	360	1080
Дата предложения	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Назначение	Производственное	Производственное	Производственное
Цена предложения, рублей	15000000	650000	650000
Цена предложения, рублей/кв. м	1014	1806	602

Таблица №10.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		Газета «Ярмарка» №100 от 07.09.2015 г.	Газета «Ярмарка» №100 от 07.09.2015 г.	Газета «Ярмарка» №100 от 07.09.2015 г.
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	г. Рязань, район Южный промузел, стр. 1а	г. Рязань, Московское шоссе	г. Рязань, Куйбышевское шоссе	г. Рязань, п. Турлагово
Общая площадь, кв. м	1197,1 ³	14800	360	1080
Дата предложения		сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена предложения, рублей		15000000	650000	650000
Цена предложения, рублей / кв. м		1014	1806	602
Корректировка на дату продажи (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		1014	1806	602
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка цены предложения	13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена, рублей / кв. м		882	1571	524
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, рублей / кв. м		882	1571	524
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, рублей / кв. м		882	1571	524
Место расположения	г. Рязань, район Южный	г. Рязань, Московское	г. Рязань, Куйбышевское	г. Рязань, п. Турлагово

¹⁵ Площадь под застройкой взята из материалов технического паспорта на очистные сооружения

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	промузел, стр. 1а	шоссе	шоссе	
К-т местоположения	0,61	0,82	0,82	0,61
Корректировка на место расположения (к-т)		0,74	0,74	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		656	1169	524
Инженерное оборудование участков	Рядом муниципальные коммуникации	Рядом муниципальные коммуникации	Рядом муниципальные коммуникации	Рядом муниципальные коммуникации
Корректировка на наличие инженерного оборудования (к-т)	0,00%	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		656	1169	524
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость, рублей/ кв. м	783			
Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, рублей	936 970			

Определение стоимости нового строительства объектов.

В оценочной практике применяют четыре взаимосвязанных метода расчета стоимости нового строительства зданий и сооружений: количественный метод, метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам и видам работ, метод сравнительных единиц, метод объектов - аналогов.

Для расчета стоимости нового строительства (СНС) объектов оценки применён метод сравнительной единицы – с использованием УПВС-69.

Метод сравнительной единицы с использованием сборников УПВС-69.

При расчете стоимости нового строительства оцениваемых объектов вышеуказанным методом, использованы удельные стоимостные показатели сметных цен на единицу строительного объема, а также индексы изменения стоимости строительства для перерасчета этих показателей в уровень цен на дату оценки.

Стоимость нового строительства объекта недвижимости находится по формуле:

$$СНС = B \times V \times K \times I_o \times Pr \times H, \text{ где}$$

СНС – стоимость нового строительства объекта оценки на дату оценки.

B – стоимость нового строительства единицы сравнения (m^3 , m^2 , m) данного типа зданий на базовую дату;

V – количество единиц сравнения;

K – поправочный коэффициент, учитывающий отличие конструктивного решения здания, внутреннего оборудования, климатического района и территориального пояса;

I_o – индекс изменения стоимости строительства (индекс пересчета) в цены на дату оценки. Индекс перехода цен от базовых цен 1969г., 1984г. к 1991г. и к текущим ценам на дату проведения оценки;

Pr – коэффициент учитывающий прибыль застройщика. По данным представленным в пункте 4.3. данного отчета в текущих экономических условиях прибыль застройщика равна нулю, соответственно данный коэффициент равен 1,0.

H – налоговая составляющая, включающая 18%НДС.

$$I_o = I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_{\text{ко-инвест}} \text{ где}$$

I₁ – отраслевой индекс пересчета стоимости строительства из условий 1969г. в условия 1984 года. Приложение №1 к постановлению Госстроя СССР №94 от 11.05.83г;

I_2 – территориальный коэффициент пересчета стоимости строительства из условий 1969г. в условия 1984 года;

I_3 – отраслевой индекс пересчета стоимости строительства из условий 1984г. в условия 1991 года. Приложение к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990г. №14-Д

I_4 – территориальный коэффициент пересчета стоимости строительства из условий 1984г. в условия 1991 года. Приложение к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990г. №14-Д;

$I_{ко-инвест}$ – индексы изменения стоимости строительства из условий цен 1991г. на дату оценки (Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО-ИНВЕСТ, выпуск №72).

Индекс	Значение	Источник информации
I_1	1,17	Приложение №1 к постановлению Госстроя СССР №94 от 11.05.83г.;
I_2	1,02	Приложение №2 к постановлению Госстроя СССР №94 от 11.05.83г.;
I_3	1,55	Приложение к письму Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990г.
I_4	0,99	Приложение к письму Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990г.
$I_{ко-инвест}$	69,94	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО-ИНВЕСТ, Выпуск №72
P_r	1,000	Прибыль застройщика
H	1,180	18% НДС
I_0	151,12	

Стоимость нового строительства объекта определяется в следующей последовательности:

- подбор соответствующего показателя восстановительной стоимости единицы сравнения по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта, материала фундамента, стен, перекрытий, пола, этажности, наружной и внутренней отделки и др.;
- оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по соответствующему сборнику УПВС для данного территориального пояса, умножается на общее количество единиц сравнения оцениваемого объекта;
- полученный результат корректируется умножением на индекс изменения стоимости строительства в цены на дату оценки.

В рамках настоящего Отчета об оценке оценщик использовал информацию о величинах ПВС в ценах 1969 г. на оцениваемые объекты (источник информации – Технические паспорта на очистные сооружения и склад).

На основании методики, приведенной выше, получаем следующий расчет (таблица №11):

Таблица №11.

№ п/п	Наименование объекта оценки	ЦВС 1969 г.	Индекс изменения стоимости СМР	Стоимость нового строительства, рублей
1	Здание, лит. А, обшая площадь 917 кв. м, адрес: г. Рязань, район Южный Промузел, стр. 1а	119 647 ¹⁶	151,12	18 081 055
2	Сооружение – водонапорное башня, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, соор. 17	36 600 ¹⁷	151,12	5 530 992

¹⁶ Информация получена из материалов Технического паспорта

¹⁷ Сборник УПВС №3, таблица 80

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

Физический износ - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) имеет место за счет плохой эксплуатации, а также вследствие ошибок в проекте и отступления от проекта в процессе строительства. Он включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. В противном случае износ считается неисправимым.

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

Внешний износ определяет уменьшение полезности здания в результате действия внешних факторов - изменения рыночных условий, изменения макроэкономической ситуации, финансового и законодательного окружения и т.д.

В общем случае, величина накопленного износа рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{вн}}), \text{ где}$$

I_{Σ} – суммарный износ объекта;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ объекта;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ объекта;

$I_{\text{э}}$ – экономический (внешний) износ объекта.

Проведенный осмотр и анализ объектов недвижимости позволили выявить, что они подвержены физическому износу. Величины функционального и внешнего износов принимаются равными нулю.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета накопленный износ оцениваемых зданий полностью определяется физическим износом.

Расчет величины физического износа объектов.

В практике оценки имущества применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод.

Принимая во внимание способ расчета стоимости замещения здания без учета износа, используемый в настоящем Отчете, наиболее целесообразно использовать нормативный метод для определения физического износа объекта.

Согласно нормативному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$\Phi И = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi И_i \times d_i}{100}, \text{ где:}$$

$\Phi И$ – физический износ объекта, %;

$\Phi И_i$ – физический износ i -ого конструктивного элемента, %;

d_i – удельный вес i -ого конструктивного элемента в стоимости замещения объекта, %.

Физический износ отдельных конструкций определялся путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объекта, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;

- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446

Определенное представление о соотношении технического состояния объекта и величины физического износа дает следующая таблица.

**Соотношение технического состояния объекта недвижимости
и величины физического износа**

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	Объект недвижимости в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Удельный вес каждого конструктивного элемента в отношении здания, лит. А, определялся на основании материалов технического паспорта.

Таблица №12 (расчет физического износа здания, лит. А).

	Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов	Физический износ	
			По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Здание, лит. А	Фундаменты	12,00	89,00	10,68
	Стены и перегородки	23,00	95,00	21,85
	Перекрытия	8,00	100,00	8,00
	Крыши	4,00	100,00	4,00
	Полы	4,00	100,00	4,00
	Проемы	6,00	100,00	6,00
	Отделочные работы	4,00	100,00	4,00

Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	21,00	100,00	21,00
Прочие работы	18,00	100,00	18,00
Итого:	100		97,50%

В отношении сооружения водонапорной башни величина износа принята экспертно на *уровне 75%*.

Расчет накопленного износа объектов.

Накопленный износ рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{Физ}}) \times (1 - I_{\text{Фун}}) \times (1 - I_{\text{Э}}), \text{ где:}$$

I_{Σ} – накопленный износ;

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{Фун}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{Э}}$ – экономический (внешний) износ.

Расчет накопленного износа приведен ниже, в итоговой таблице расчета рыночной стоимости объекта в рамках затратного подхода.

Определение рыночной стоимости объектов.

Искомая величина стоимости объекта оценки определена по следующей формуле:

$$C_{\text{оо}} = \text{СНС} - I + C_{\text{зуо}}, \text{ где:}$$

$C_{\text{оо}}$ – стоимость объекта оценки, определённая затратным подходом, рублей;

СНС – стоимость нового строительства, рублей;

I – величина накопленного износа, рублей;

$C_{\text{зуо}}$ – рыночная стоимость земельного участка.¹⁸

Проведя расчёт по вышеприведённой методике, имеем следующие результаты рыночной стоимости (таблица №13).

¹⁸ Рыночная стоимость участка (сооружение водонапорной башни) в расчет не принималась, поскольку документы, подтверждающие юридический статус земельного участка, не предоставлены

Таблица №13.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость нового строительства, рублей	Ифиз, %	Изн, %	Инак, %	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость прав на земельные участки, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, лит. А, общая площадь 917 кв. м, адрес: г. Рязань, район Южный Промузел, стр. 1а	18 081 055	97,50	0,00	97,50	450 026	936 970	1 386 996
2	Сооружение – водонапорная башня, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, соор. 17	5 530 992	75,00	0,00	75,00	1 382 748	-	1 382 748

6.4. Определение стоимости объектов недвижимого имущества сравнительным подходом.

Для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов применим метод сравнительных продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В результате исследования рынка отобрано несколько аналогов, расположенных в черте города, с позиционированием на рынке недвижимости как объектов производственного назначения. По ним проведен расчет стоимости 1 кв. м общей площади.

Для определения стоимости оцениваемых объектов цены аналогов приводятся к единым параметрам объекта оценки путем корректировки по параметрам, описанным ниже.

Корректировка цены предложения:

Цены, представленные в таблице №14, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров по продаже могут уменьшаться.

Согласно таблице №1, стр.54 «Справочника оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород, 2012г.), скидки на торг для производственно-складских объектов, составляет, в среднем, 13%.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Кол-во значений
		9%	10%	
Скидки на цены офисно-торговых объектов	9%	8%	10%	233
Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов	7%	6%	7%	216
Скидки на цены производственно-складских объектов	13%	12%	13%	218
Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов	9%	8%	10%	216
Скидки на цены сельхозпостроек	18%	17%	19%	211
Скидки на цены баз отдыха	15%	14%	16%	203
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	6%	5%	6%	221
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9%	10%	204
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	10%	10%	11%	219
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	13%	12%	14%	216
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	16%	18%	214
Скидки на цены стандартных квартир	4%	4%	4%	220
Скидки на цены элитных квартир	6%	6%	7%	215
Скидки на цены жилых домов	8%	7%	8%	216
Скидки на цены коттеджей	9%	8%	9%	214

Корректировка на оцениваемые права:

так как объекты аналоги принадлежат собственникам на праве собственности, то корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи:

так как условия продажи объектов аналогов и объектов оценки являются рыночными, то корректировка не требуется.

Корректировка на место расположения:

производится путем оценки коммерческой привлекательности расположения объектов в зависимости от выгодности расположения относительно территории города. Данная поправка производилась по принципу наибольшего приближения к центральной части города, транспортной доступности (таблицы №1-2 приложения №1 Постановления Правительства Рязанской области от 25 февраля 2005г. №37 «Об утверждении методик определения арендной платы за пользование государственным имуществом Рязанской области»).

$$K_{\text{мр}} = \left(\frac{A_{\text{бро}} \times K_{\text{мо}}}{A_{\text{бра}} \times K_{\text{ма}}} \right) \times 100, \text{ где}$$

$K_{\text{мр}}$ – корректировка на место расположения;

$A_{\text{бро}}$ – базовая рыночная ставка аренды для соответствующей функции для объекта оценки (Таблица №1 приложения №1 указанного выше Постановления).

Абра – базовая рыночная ставка аренды для соответствующей функции для объектов аналогов (Таблица №1 приложения №1 указанного выше Постановления).

Км – коэффициент месторасположения на основании адреса конкретного объекта недвижимости, $K_m = 1,4 - 0,74$ (Таблица №2 приложения №1 указанного выше Постановления).¹⁹

Корректировка на масштаб:

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью оцениваемого здания, поэтому оценщик применил корректировку на масштаб, которая основана на той закономерности, что большие по размеру объекты в среднем стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов от площади. Наиболее точно (коэффициент корреляции = 0,96) эту зависимость можно описать следующими уравнениями (для производственных помещений):

$C = 246,8 - 18,5 \times \ln(P)$, где: С – стоимость объекта, у.е./ м²; П – общая площадь объекта, м².

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_P = \left(\frac{C_o}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

, где:

КП – размер корректировки на общую площадь помещения;

СО – расчетное значение стоимости помещения объекта оценки, у.е.;

СОА – расчетное значение стоимости помещения объекта-аналога, у.е.

Корректировка на физическое состояние:

корректировка на состояние, рассчитана по формуле, представленной ниже, в соответствии с данными, представленными в Постановлении Правительства Рязанской области от 25 февраля 2005г. №37 «Об утверждении методик определения арендной платы за пользование государственным имуществом Рязанской области» (таблица №5 приложения №1 указанного выше Постановления).²⁰

¹⁹ (в ред. Постановления Правительства Рязанской области от 18.04.2005 N 78, от 13.10.2006 N 260, от 16.11.2007 N 312, от 16.12.2008 N 328, от 13.05.2009 N 127). С учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства Рязанской области от 19 декабря 2013 г. №435

²⁰ (в ред. Постановления Правительства Рязанской области от 18.04.2005 N 78, от 13.10.2006 N 260, от 16.11.2007 N 312, от 16.12.2008 N 328, от 13.05.2009 N 127). С учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства Рязанской области от 19 декабря 2013 г. №435

$$K_c = \left(\frac{K_{co}}{K_{ca}}\right) \times 100, \text{ где}$$

K_c – корректировка на состояние;

K_{co} – коэффициент состояния объекта оценки;

K_{ca} – коэффициент состояния объекта аналога.

Корректировка на элементы благоустройства:

корректировка на благоустройство, рассчитана по формуле, представленной ниже, в соответствии с данными, представленными в Постановлении Правительства Рязанской области от 25 февраля 2005г. №37 «Об утверждении методик определения арендной платы за пользование государственным имуществом Рязанской области» (таблица №5 приложения №1 указанного выше Постановления).²¹

$$K_c = \left(\frac{K_{co}}{K_{ca}}\right) \times 100, \text{ где}$$

K_c – корректировка на благоустройство;

K_{co} – коэффициент благоустройства объекта оценки;

K_{ca} – коэффициент благоустройства объекта аналога.

Применение других критериев сравнения, для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости оцениваемых объектов.

Весовые коэффициенты для каждого аналога приняты одинаковыми.

²¹ (в ред. Постановления Правительства Рязанской области от 18.04.2005 N 78, от 13.10.2006 N 260, от 16.11.2007 N 312, от 16.12.2008 N 328, от 13.05.2009 N 127). С учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства Рязанской области от 19 декабря 2013 г. №435

Таблица №14.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Газета «Ярмарка» №100 от 07.09.2015 г.	Газета «Ярмарка» №100 от 07.09.2015 г.	Газета «Ярмарка» №100 от 07.09.2015 г.
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	г. Рязань, пр. Яблочкова	г. Рязань, Южный промузел	г. Рязань, Восточный промузел
Общая площадь, кв. м	1500	863	580
Дата предложения	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Назначение	Производственное	Производственное	Производственное
Цена предложения, рублей	20000000	12000000	6500000
Цена предложения, рублей/кв. м	13333	13905	11207

Таблица №15.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Газета «Ярмарка» №100 от 07.09.2015 г.	Газета «Ярмарка» №100 от 07.09.2015 г.	Газета «Ярмарка» №100 от 07.09.2015 г.
Сделка / предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 13	г. Рязань, Южный промузел	г. Рязань, ул. Декабристов
Общая площадь, кв. м	194,8	863	580
Дата продажи	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Назначение	Производственное	Производственное	Производственное
Цена предложения, рублей	20000000	12000000	6500000
Цена предложения, руб./кв.м.	13333	13905	11207
Корректировка цены предложения (к-т)	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена, рублей/кв.м	11600	12097	9750
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей	11600	12097	9750
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей/кв.м	11600	12097	9750

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Место расположения	г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 13	г. Рязань, пр. Яблочкова	г. Рязань, Южный промузел	г. Рязань, ул. Декабристов
К-т месторасположения	0,61	0,82	0,61	0,61
Корректировка на место расположение (к-т)		0,74	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м		8629	12097	9750
Общая площадь, кв. м	194,8	1500	863	580
К-т площади	149,27	111,51	121,73	129,08
Корректировка на масштаб		1,34	1,23	1,16
Скорректированная цена, рублей		11552	14834	11275
К-т состояния	0,67	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние		0,67	0,67	0,67
Скорректированная цена, рублей/кв.м		7740	9939	7554
К-т благоустройства	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на благоустройство		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м		7740	9939	7554
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Значение доли скорректированной цены объекта аналога в средневзвешенной цене, руб.		2554	3280	2493
Средневзвешенная стоимость, рублей/кв. м	8327			
Рыночная стоимость, рублей.	1 622 030			

Таблица №16.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		Газета «Ярмарка» №100 от 07.09.2015 г.	Газета «Ярмарка» №100 от 07.09.2015 г.	Газета «Ярмарка» №100 от 07.09.2015 г.
Сделка / предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 15	г. Рязань, пр. Яблочкова	г. Рязань, Южный промузел	г. Рязань, ул. Декабристов
Общая площадь, кв. м	18,7	1500	863	580
Дата продажи		сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Назначение	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Цена предложения, рублей		2000000	1200000	650000

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв.м.		13333	13905	11207
Корректировка цены предложения (к-т)	13%	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена, рублей/кв.м		11600	12097	9750
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей		11600	12097	9750
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей/кв.м		11600	12097	9750
Место расположения	г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 15	г. Рязань, пр. Яблочкова	г. Рязань, Южный промузел	г. Рязань, ул. Декабристов
К-т месторасположения	0,61	0,82	0,61	0,61
Корректировка на место расположение (к-т)		0,74	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м		8629	12097	9750
Общая площадь, кв. м	18,7	1500	863	580
К-т площади	192,62	111,51	121,73	129,08
Корректировка на масштаб		1,73	1,58	1,49
Скорректированная цена, рублей		14907	19142	14549
К-т состояния	0,52	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние		0,52	0,52	0,52
Скорректированная цена, рублей/кв.м		7752	9954	7566
К-т благоустройства	0,60	1,00	1,00	1,00
Корректировка на благоустройство		0,60	0,60	0,60
Скорректированная цена, рублей/кв.м		4651	5972	4539
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Значение доли скорректированной цены объекта аналога в средневзвешенной цене, руб.		1535	1971	1498
Средневзвешенная стоимость, рублей/кв. м	5004			
Рыночная стоимость, рублей.	93 569			

6.5. Согласование результатов.

Для расчета итоговой величины рыночной стоимости необходимо определить вес каждого из примененных подходов с учетом его значимости.

Для согласования результатов оценки был использован метод анализа иерархий (МАИ). МАИ является математической процедурой для иерархического представления элементов решения проблем управления, в частности, экономических проблем. Суть метода состоит в последовательной декомпозиции исходной проблемы на более простые составляющие ее части. В дальнейшем суждения специалиста-эксперта обрабатываются по результатам парных сравнений. В итоге определяется относительная степень (интенсивность) взаимодействия составляющих частей (элементов) в иерархии критериев с целью согласования результатов оценки, в данном случае стоимости, определенных различными подходами.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. Существует несколько видов иерархий, самые простые из них доминантные, на которых основано дальнейшее рассмотрение метода.

После иерархического воспроизведения проблемы возникает вопрос: как установить приоритеты критериев и оценить каждую из альтернатив по критериям, выбрав самую вероятную из них. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство;
- 7 – значительное превосходство;
- 9 – очень сильное превосходство;
- 2,4,6,8 – промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i, j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j, i) = 1/b$. При сравнении элементов иерархии в основном ставятся следующие вопросы:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

При сравнении критериев обычно возникает вопрос, какой из критериев более важен, при сравнении альтернатив – какая из них более вероятна. Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Метод МАИ позволяет получить информацию о степени нарушения транзитной (порядковой) и численной (кардинальной) согласованности. Для улучшения согласованности рекомендуется поиск дополнительной информации и пересмотр данных, использовавшихся при построении иерархии. Приоритеты синтезируются начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на который воздействует элемент.

Представим проблему согласования результатов объектов оценки затратным и доходным подходами в виде иерархии:

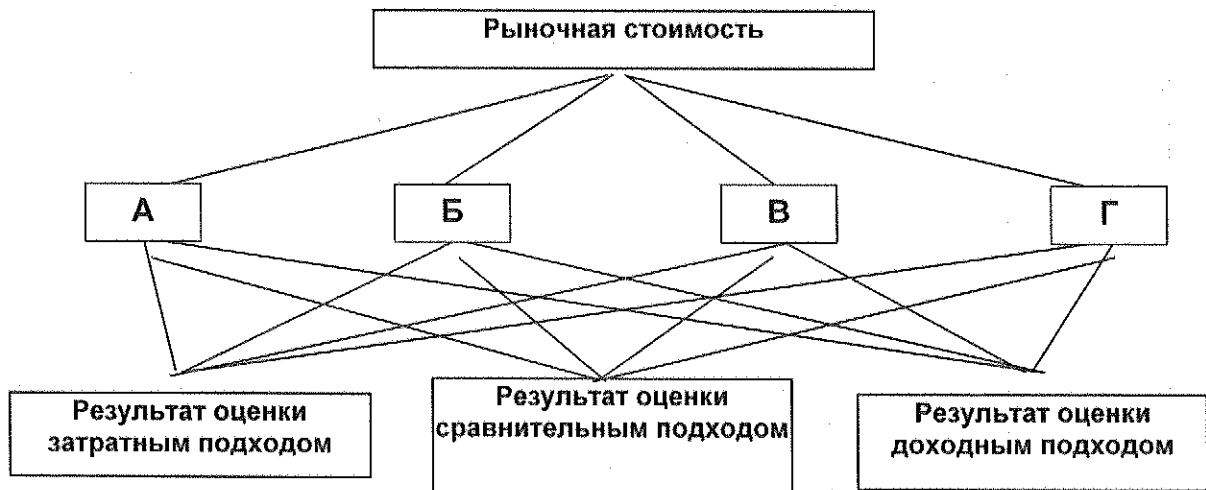


Рисунок 2. Схема иерархии согласования результатов оценки.

Верхним уровнем в этой иерархии является основная цель – определение рыночной стоимости объекта оценки. На промежуточном уровне находятся выбранные для данного исследования критерии согласования:

А – возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца;

Б – тип, качество, обширность исходных данных, на основе которых проводится анализ;

В – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Нижний уровень – набор альтернатив (результаты, полученные различными подходами к оценке).

В рамках настоящей работы рыночная стоимость определялась с использованием только сравнительного подхода к оценке для одной группы объектов, для другой группы объектов применялся только затратный подход. Согласование результатов не проводилось.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении информации, с учётом ограничительных условий и сделанных допущений, позволяют сделать следующие выводы (таблица №17):

Таблица №17.

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, рублей	Доходный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Рыночная стоимость, рублей
1	Здание восточной проходной, лит.О, общая площадь 18,7 кв. м, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 15	Не применим	Не применим	93 569	94 000
2	Сооружение – водонапорное башня, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, соор. 17	1 382 748	Не применим	Не применим	1 383 000
3	Здание центрального электrorаспределительного пункта, лит. Н., общая площадь 194,8 кв. м, адрес: г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22 в, стр. 13	Не применим	Не применим	1 622 030	1 622 000
4	Здание, лит. А, общая площадь 917 кв. м, адрес: г. Рязань, район Южный Промузел, стр. 1а	1 386 996	Не применим	Не применим	1 387 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, с учетом назначения оценки, ограничительных условий и сделанных допущений, округлённая до целой тысячи, составляет:

4 486 000 (Четыре миллиона четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей.

7. Заявление о соответствии.

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- оценка была проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки №1-3 (ФСО №1-3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №254-256, Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности РОО и кодексом этики;
- оценщик, выполнивший работу по подготовке и составлению данного отчёта, имеет профессиональное образование в области оценочной деятельности и его квалификация соответствует требованиям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- оценщик произвел обследование имущества лично и никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- настоящий отчет об оценке вступает в действие и считается действительным только после подписания договора и акта приема-сдачи работы Заказчиком.

С уважением,

Эксперт-оценщик

Директор ООО «Медиа-Оценка»



А.В. Семенюк — А.В. Семенюк

А.В. Семенюк — А.В. Семенюк

8. Перечень используемых для оценки данных

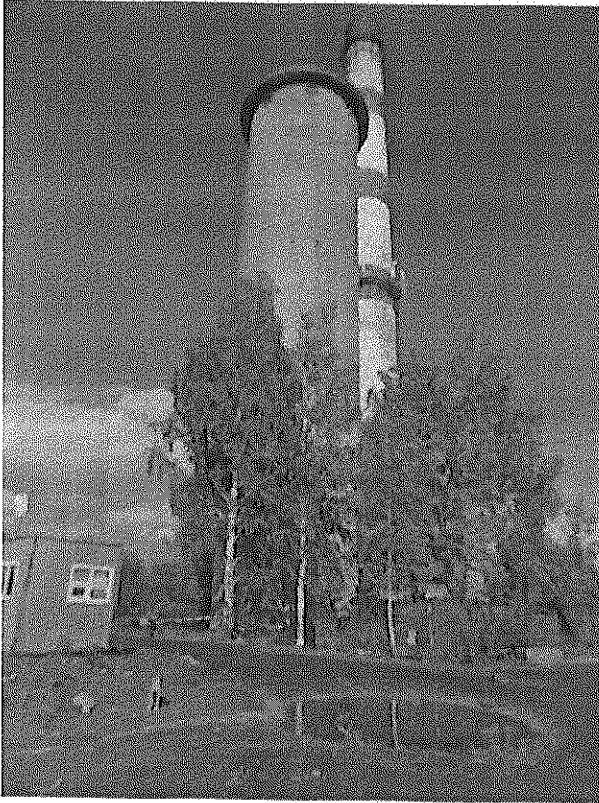
1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
2. Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
3. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
4. Федеральный закон Российской Федерации № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года;
5. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №256г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
6. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №255г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
7. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №254г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
8. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков». Утверждено распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р;
9. «Международные стандарты оценки» Международного комитета по стандартам оценки имущества (The International Assets Valuation Standards Committee);
10. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО-ИНВЕСТ, Выпуск № 46-84.
11. Технология анализа рынка недвижимости. Стерник Г.М. – М., АКСВЕЛЛ, 2005. - 203 с.
12. Оценка стоимости земельных участков. Антонов В.П., Антонова Е.В., Шамышев С.К., Шаулова Р.Г. М.: ИД «Русская оценка», 2006г.;
13. Оценка недвижимости: учебник / под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496с.: ил.;
14. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.: ил.;
15. Оценка стоимости недвижимости: учебник / Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: Интерреклама, 2003г.;
16. Курс лекций по оценке стоимости земельных участков. Под редакцией Петрова В.И. М.: ИПО, 2006г.
17. Материалы интернет-сайтов.

9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

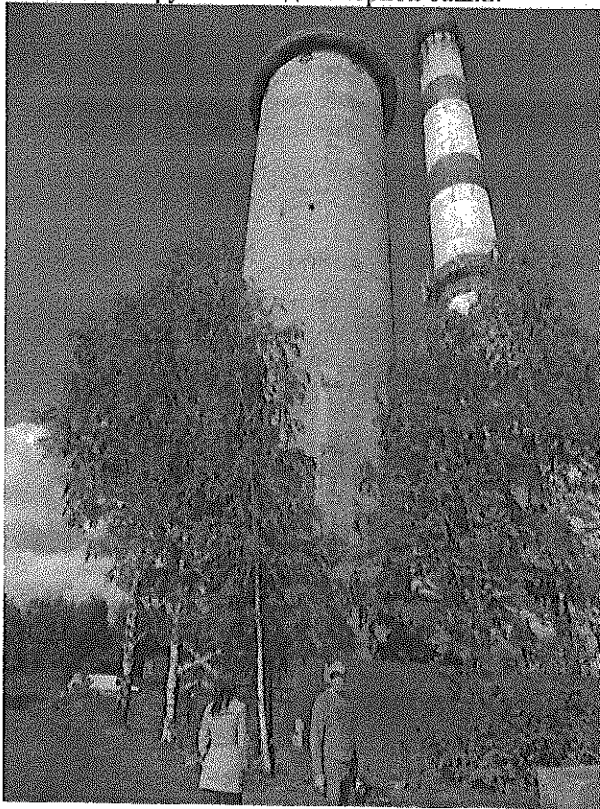
1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №62/001/006/2015-7340 от 24.08.2015 г.
2. Материалы технического паспорта на здание, лит. А.
3. Реквизиты Собственника оцениваемого имущества и Заказчика оценки.

Приложение.

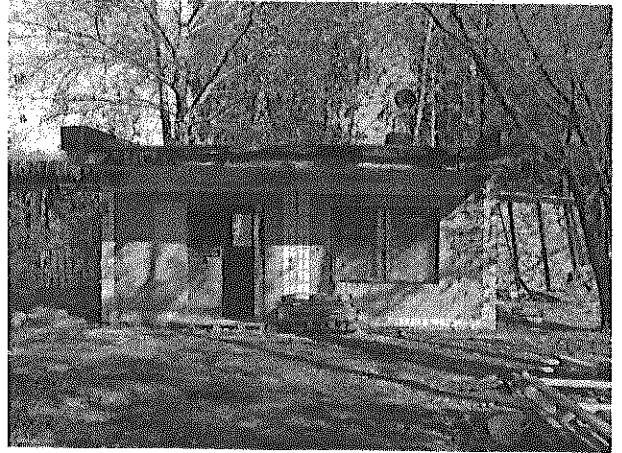
Фотографии



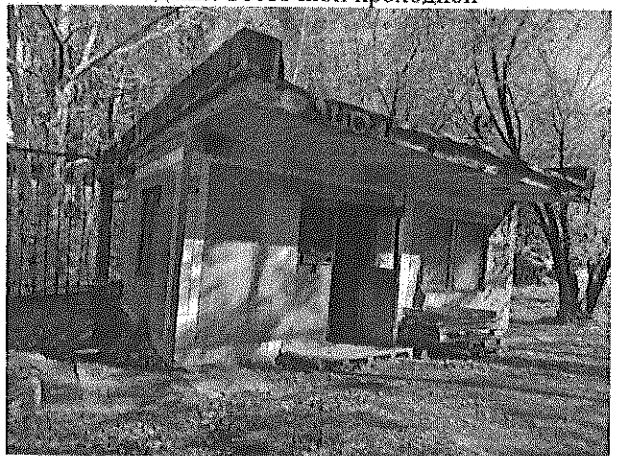
Сооружение водонапорной башни



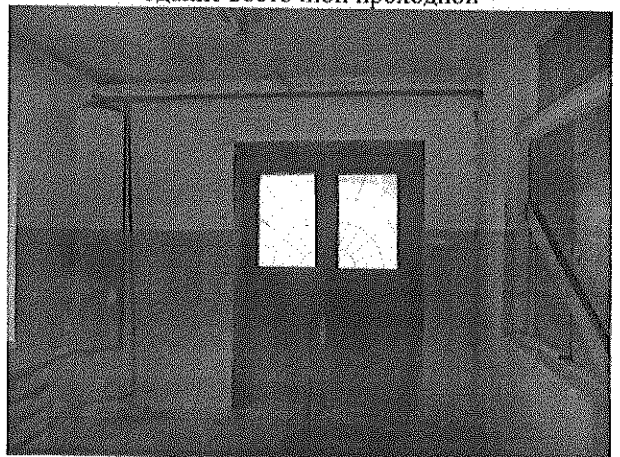
Сооружение водонапорной башни



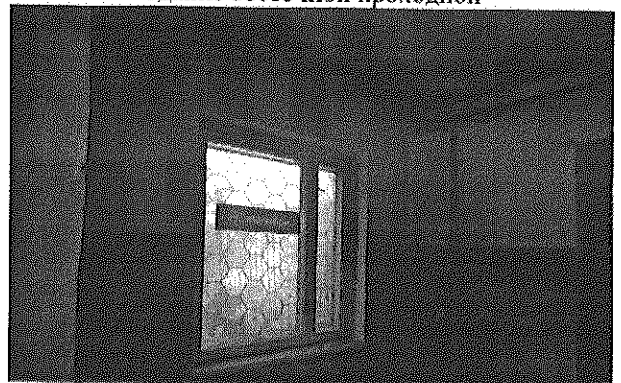
Здание восточной проходной



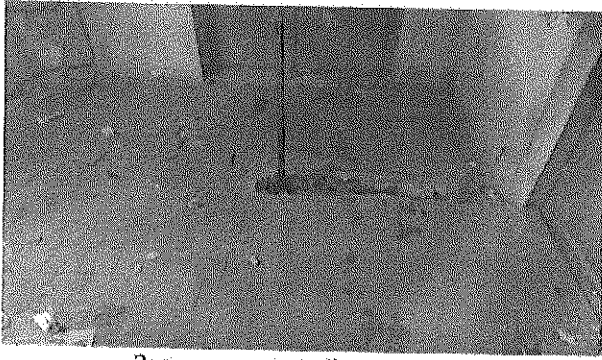
Здание восточной проходной



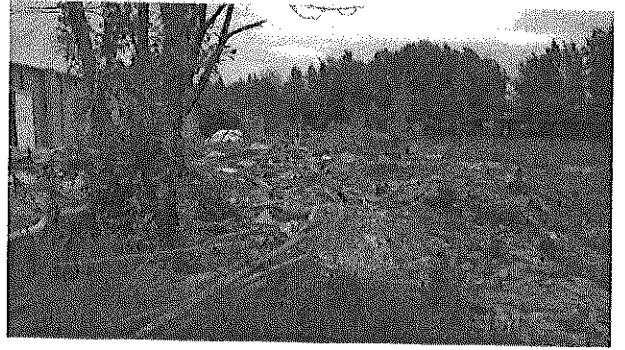
Здание восточной проходной



Здание восточной проходной



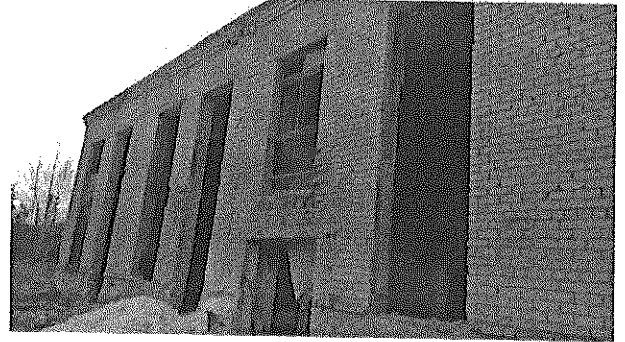
Здание восточной проходной



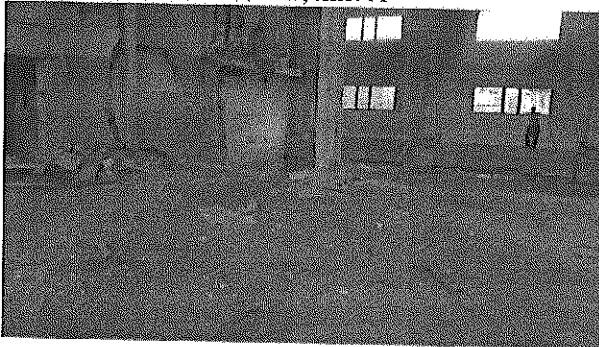
Здание, лит. А



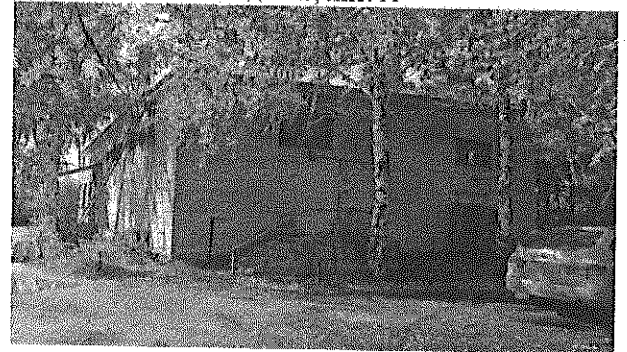
Здание, лит. А



Здание, лит. А



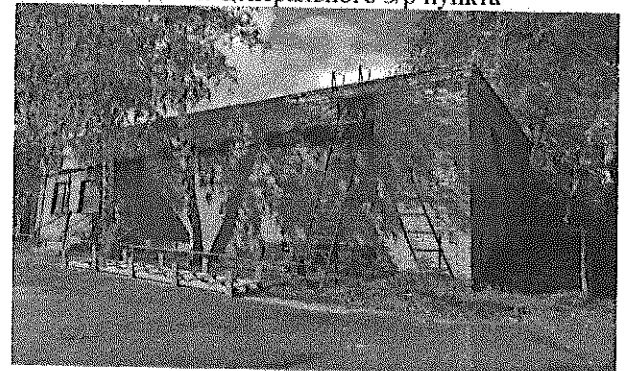
Здание, лит. А



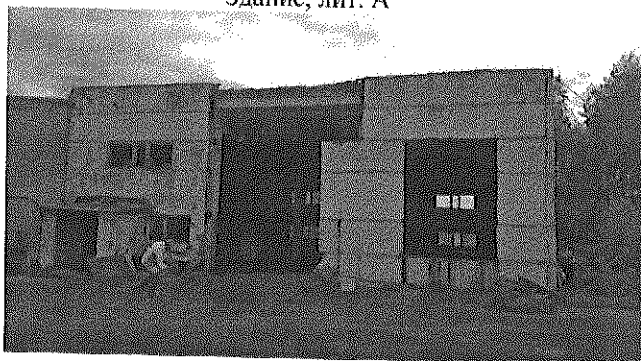
Здание центрального э/р пункта



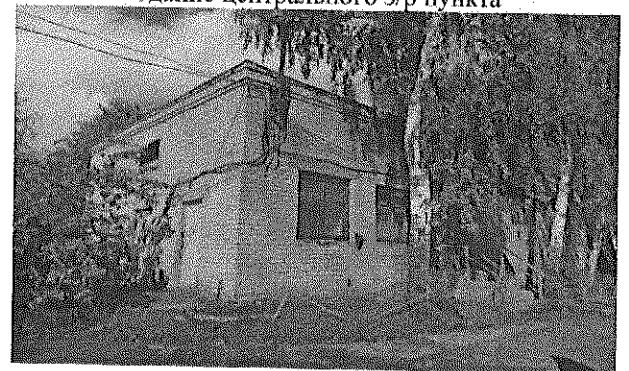
Здание, лит. А



Здание центрального э/р пункта



Здание, лит. А



Здание центрального э/р пункта

Копии документов о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» апреля 2015г.
Дата выдачи свидетельства

№661
Номер свидетельства

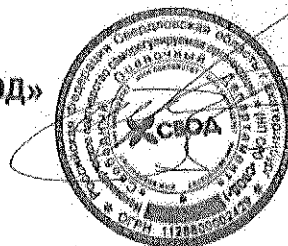
Специалист-оценщик

СЕМЕНИУК АННА ВЛАДИМИРОВНА

Рязанская область, г. Рязань
Паспорт 61 06 №332462 выдан Железнодорожным РОВД гор. Рязани 20.06.2006г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-58

Копии страховых полисов.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№14050В4000027

INSURANCE POLICY

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МЕЛИА-ОЦЕНКА»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 390027, Россия, г. Рязань, Касимовское ш., 5	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, именованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате неправомерных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма (цифрами и прописью) 5 000 000,00 (Пять миллионов руб. 00 коп.)	Страховая премия (цифрами и прописью) 9 150,00 (Девять тысяч сто пятьдесят руб. 00 коп.)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,183
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно в срок до 23.12.2014г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «23» декабря 2014 г. по «22» декабря 2015 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, именованым в п.п. 10.5.2 - 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) - на 2 л.

Приложение № 2 - Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое открытое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Острожная, д.4.
Рязанский филиал: г. Рязань, ул. Титанова, д. 7

От имени Страховщика
И.И. Маслова

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Рязань

Дата выдачи 22.12.2014г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1586ЕВ40R0490

экземпляр НП СРО «СВОД»
620089, Екатеринбург, ул. Луганская, 4, оф. 201
Адрес для корреспонденции:
620089, Екатеринбург, ул. Смышляева, д. 12
89 п/о, а/я 112 Тел. 8 800 333 87 38
www.srovod.ru, info@srovod.ru
(343) 389-87-38 (39)

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Страхователь (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – Семенов Анна Владимировна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	11 700 руб. 00 коп. (одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,039%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «31» марта 2015 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» марта 2015 г. по «19» марта 2016 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4 Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере не превышающим 1 000 000 руб. 00 коп. (один миллион рублей 00 копеек).	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 3 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СООО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СООО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

Копии документов об образовании в области оценочной деятельности.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Семенов Анна
Владимировна**

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)
**Частном образовательном учреждении
высшего образования «Московский
университет имени С.Ю. Витте»**

Решением от

21 октября 2014 г.

диплом подтверждает присвоение квалификации

«Экономист-оценщик»

и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере
**оценки стоимости
предприятий (бизнеса)**

**Частное образовательное учреждение
высшего образования
«Московский университет
имени С.Ю. Витте»**

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

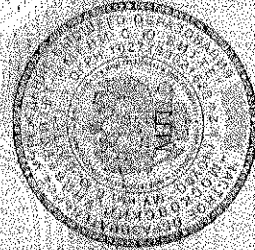
772400490616

Документ о квалификации

Регистрационный номер
147

Город
Москва

Дата выдачи
31.10.2014



Председатель комиссии **Иванова Елена Кузьмина**

Руководитель

Секретарь

М.В. Лукина

Копии документов, предоставленных Заказчиком.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 24.08.2015

№ 62/001/006/2015-7340

На основании запроса от 21.08.2015 г., поступившего на рассмотрение 21.08.2015 г. сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Металэнерготранс", ИНН: 6230024494, ОГРН: 1026201111375, адрес места нахождения: Рязанская область, г.Рязань, Рязанская область, г. Рязань, ул. Рязанская, д. 22Г в период с 01.01.2012 по 21.08.2015 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:29:0090007:395	
		наименование объекта:	здание - склад материальный №4-7	
		назначение объекта:	Нежилое	
		площадь объекта:	490,5 кв. м	
		адрес (местоположение) объекта:	город Рязань, Рязанская ул., 22в, стр.8	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	28.06.2002	
		номер государственной регистрации:	62-01/29-204/2002-92	
		основание государственной регистрации:	Протокол от 07.10.1995; Акт	
		дата государственной регистрации прекращения права:	18.07.2012	
1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано		
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:29:0090007:208	
		наименование объекта:	здание центрального электrorаспределительного пункта	
		назначение объекта:	Нежилое	
		площадь объекта:	194,8 кв. м	
		адрес (местоположение) объекта:	город Рязань, Рязанская ул., 22в, стр.13	
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	02.08.2005	
		номер государственной регистрации:	62-62-01/169/2005-215	
		основание государственной регистрации:	Протокол от 25.09.1997; Акт от 25.09.1997	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	2.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
	3.	3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:29:0090007:366
			наименование объекта:	нежилое помещение
назначение объекта:			Нежилое	
площадь объекта:			428,8 кв.м	
адрес (местоположение) объекта:			Рязанская область, г.Рязань, ул. Рязанская, 22г, п2	
3.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	

	дата регистрации:	государственной	15.08.2013
	номер регистрации:	государственной	62-62-01/275/2013-275
	основание регистрации:	государственной	Протокол от 28.01.2001; Протокол №1/06 внеочередного общего собрания Общества с ограниченной ответственностью "Металэнерготранс" от 01.06.2013; Акт от 12.02.2001
	дата регистрации прекращения права:	государственной	
3.3.	Ограничение (обременение) права:		
	3.3.1. вид:		Ипотека
	номер государственной регистрации:		62-62-01/199/2011-218
	3.3.2. вид:		Арест; арест
	номер государственной регистрации:		62-62-01/259/2014-276
	3.3.3. вид:		Запрещение сделок с имуществом, запрещение на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра; поручение Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области не проводить регистрационные действия
	номер государственной регистрации:		62-62-01/379/2014-094
4.	4.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:		62:29:0090007:399
	наименование объекта:		здание - транспортный цех
	назначение объекта:		Нежилое
	площадь объекта:		1 146, 7 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:		Рязанская область, г.Рязань, Рязанская ул., 22д, стр.1
	4.2. Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		28.06.2002
	номер государственной регистрации:		62-01/29-204/2002-90
	основание государственной регистрации:		Протокол от 07.10.1995; Акт от 05.12.1995
	дата государственной регистрации прекращения права:		11.07.2013
	4.3. Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
5.	5.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:		62:29:0090007:398
	наименование объекта:		здание - центральная проходная
	назначение объекта:		Нежилое
	площадь объекта:		363, 8 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:		город Рязань, Рязанская ул., 22г, стр.1
	5.2. Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		28.06.2002
	номер государственной регистрации:		62-01/29-204/2002-87
	основание государственной регистрации:		Протокол от 07.10.1995; Акт
	дата государственной регистрации прекращения права:		09.11.2012

5.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
6.	6.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:29:0090007:209
		наименование объекта:	здание восточной проходной
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	18,7 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	город Рязань, Рязанская ул., 22в, стр.15
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.08.2005
		номер государственной регистрации:	62-62-01/169/2005-214
		основание государственной регистрации:	Протокол от 25.09.1997; Акт от 25.09.1997
		дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение (обременение) права:		
	6.3.1.	вид:	Арест, арест
		номер государственной регистрации:	62-62-01/259/2014-275
	6.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрещение на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра; поручение Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области не проводить регистрационные действия
		номер государственной регистрации:	62-62-01/379/2014-093
7.	7.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:29:0090007:367
		наименование объекта:	нежилое помещение
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	306,5 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Рязанская область, г.Рязань, ул. Рязанская, 22г, п5
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.08.2013
		номер государственной регистрации:	62-62-01/275/2013-278
		основание государственной регистрации:	Протокол от 28.01.2001; Протокол №1/06 внеочередного общего собрания Общества с ограниченной ответственностью "Металлэнерготранс" от 01.06.2013; Акт от 12.02.2001
		дата государственной регистрации прекращения права:	
7.3.	Ограничение (обременение) права:		
	7.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	62-62-01/199/2011-218
	7.3.2.	вид:	Арест, арест
		номер государственной регистрации:	62-62-01/259/2014-277
7.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрещение на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра;	

			поручение: Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области не проводить регистрационные действия
		номер государственной регистрации:	62-62-01/379/2014-095
8.	8.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:29:0090007:370
		наименование объекта:	нежилое помещение
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	29,7 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Рязанская область, г.Рязань, ул. Рязанская, 22г, п.3
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.08.2013
		номер государственной регистрации:	62-62-01/275/2013-276
		основание государственной регистрации:	Протокол от 28.01.2001; Протокол №1/06 внеочередного общего собрания Общества с ограниченной ответственностью "Металлэнерготранс" от 01.06.2013; Акт от 12.02.2001
		дата государственной регистрации прекращения права:	04.09.2013
	8.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
9.	9.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:29:0090007:393
		наименование объекта:	здание - склад материальный №1-2
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	159,1 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	город Рязань, Рязанская ул., 22в, стр.6
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.06.2002
		номер государственной регистрации:	62-01/29-204/2002-91
		основание государственной регистрации:	Протокол от 07.10.1995; Акт
		дата государственной регистрации прекращения права:	18.07.2012
	9.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
10.	10.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	62-62-01/200/2005-136
		наименование объекта:	здание
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	17124,8 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	город Рязань, Рязанская ул., 22г
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.04.2001
		номер государственной регистрации:	62-01.29-12.2001-236
		основание государственной регистрации:	Протокол от 28.01.2001; Акт от 12.02.2001
		дата государственной регистрации прекращения права:	15.08.2013
	10.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

		права:	
11.	11.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:29:0090007:396
		наименование объекта:	здание - склад оборудования
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	747, 4 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Рязанская область, г.Рязань, Рязанская ул., 22в, стр.9
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.06.2002
		номер государственной регистрации:	62-01/29-204/2002-89
		основание государственной регистрации:	Протокол от 07.10.1995; Акт
		дата государственной регистрации прекращения права:	25.06.2012
	11.3.	Ограничение права: (обременение)	не зарегистрировано
12.	12.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:29:0130002:1149
		наименование объекта:	здание
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	307 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	город Рязань, район Южный Промузел, стр.1а
	12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.04.2001
		номер государственной регистрации:	62-01-29-12.2001-235
		основание государственной регистрации:	Протокол от 28.01.2001; Акт оценки стоимости земельного участка от 12.02.2001
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	12.3.	Ограничение права: (обременение)	
	12.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, арест
		номер государственной регистрации:	62-62-01/259/2014-274
	12.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрещение на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра; поручение Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области не проводить регистрационные действия
		номер государственной регистрации:	62-62-01/379/2014-092
13.	13.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:29:0090007:394
		наименование объекта:	здание - склад металла (модуль)
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	960, 7 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	город Рязань, Рязанская ул., 22в, стр.7
	13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.06.2002
		номер государственной регистрации:	62-01/29-204/2002-86
		основание государственной регистрации:	Протокол от 07.10.1995 №5;

	регистрации:	Акт
	дата государственной регистрации прекращения права:	18.07.2012
13.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
14.	14.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:29:0090007:369
	наименование объекта:	нежилое помещение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	394,7 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Рязанская область, г.Рязань, ул. Рязанская, 22г, №б.
	14.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.08.2013
	номер государственной регистрации:	62-62-01/275/2013-279
	основание государственной регистрации:	Протокол от 28.01.2001; Протокол №1/06 внеочередного общего собрания Общества с ограниченной ответственностью "Металлоэнерготранс" от 01.06.2013; Акт от 12.02.2001
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	14.3. Ограничение (обременение) права:	
	14.3.1. вид:	Ипотeka
	номер государственной регистрации:	62-62-01/199/2011-218
	14.3.2. вид:	Арест, арест
	номер государственной регистрации:	62-62-01/259/2014-273
	14.3.3. вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрещение на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра; поручение Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области не проводить регистрационные действия
	номер государственной регистрации:	62-62-01/379/2014-091
15.	15.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:29:0090007:181
	наименование объекта:	сооружение - водонапорная башня
	назначение объекта:	Сооружение
	площадь объекта:	
	адрес (местоположение) объекта:	город Рязань, Рязанская ул., 22в, соор.17
	15.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.08.2005
	номер государственной регистрации:	62-62-01/169/2005-213
	основание государственной регистрации:	Протокол от 25.09.1997; Акт от 25.09.1997
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	15.3. Ограничение (обременение) права:	
	15.3.1. вид:	Арест, арест
	номер государственной регистрации:	62-62-01/259/2014-271

	15.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом; запрещение на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра; поручение Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области не проводить регистрационные действия	
		номер государственной регистрации:	62-62-01/379/2014-090	
22г,	16.	16.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:29:0130002:1148
			наименование объекта:	здание
			назначение объекта:	Нежилое
			площадь объекта:	917 кв. м
			адрес (местоположение) объекта:	город Рязань, район Южный Промузел, стр.1а
	16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	03.04.2001	
		номер государственной регистрации:	62-01.29-12.2001-234	
		основание государственной регистрации:	Протокол от 28.01.2001 №12; Акт приема-передачи от 12.02.2001	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	16.3.	16.3.1.	Ограничение (обременение) права:	
			вид:	Арест, арест
номер государственной регистрации:			62-62-01/259/2014-278	
16.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрещение на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра; поручение Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области не проводить регистрационные действия		
	номер государственной регистрации:	62-62-01/379/2014-097		
не на гвнй, стра, жоб и ить	17.	17.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:29:0090007:392
			наименование объекта:	здание - энергоцех
			назначение объекта:	Нежилое
			площадь объекта:	721,6 кв. м
			адрес (местоположение) объекта:	город Рязань, Рязанская ул., 22в, стр.10
	17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	28.06.2002	
		номер государственной регистрации:	62-01/29-204/2002-88	
		основание государственной регистрации:	Протокол от 07.10.1995 №5; Акт от 02.12.1995	
		дата государственной регистрации прекращения права:	04.05.2012	
17.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано		
18.	18.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:29:0090007:372	
		наименование объекта:	нежилое помещение	
		назначение объекта:	Нежилое	
		площадь объекта:	14768,2 кв.м	
		адрес (местоположение) объекта:	Рязанская область, г.Рязань, ул. Рязанская, 22г, п7	

18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.08.2013
	номер государственной регистрации:	62-62-01/275/2013-280
	основание государственной регистрации:	Протокол от 28.01.2001; Протокол №1/06 внеочередного общего собрания Общества с ограниченной ответственностью "Металэнерготранс" от 01.06.2013; Акт от 12.02.2001
	дата государственной регистрации прекращения права:	
18.3.	Ограничение (обременение) права:	
	18.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	62-62-01/199/2011-218
	18.3.2. вид:	Арест, арест
	номер государственной регистрации:	62-62-01/259/2014-279
18.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрещение на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра; поручение Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области не проводить регистрационные действия
	номер государственной регистрации:	62-62-01/379/2014-096
19.19.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:29:0090007:156
	наименование объекта:	здание склада запасных частей
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	205,1 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	город Рязань, Рязанская ул., 22д, стр.3
	19.2.	Вид права, доля в праве:
19.2.	дата государственной регистрации:	21.10.2004
	номер государственной регистрации:	62-01/29-430/2004-150
	основание государственной регистрации:	Протокол от 25.09.1997; Акт от 25.09.1997
	дата государственной регистрации прекращения права:	20.05.2013
19.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
20.20.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:29:0090007:365
	наименование объекта:	нежилое помещение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	980,8 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Рязанская область, г.Рязань, ул. Рязанская, 22г, п1
20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.08.2013
	номер государственной регистрации:	62-62-01/275/2013-274
	основание государственной регистрации:	Протокол от 28.01.2001; Протокол №1/06 внеочередного общего собрания Общества с ограниченной

цего
пной
от

е на
вий,
гра,
кбы
н
ить

		ответственно "Металэнерготранс" от 01.06.2013; Акт от 12.02.2001.
	дата государственной регистрации прекращения права:	04.09.2013
20.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
21.	21.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:29:0090007:368
	наименование объекта:	нежилое помещение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	216,1 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Рязанская область, г.Рязань, ул. Рязанская, 22г. н4
	21.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.08.2013
	номер государственной регистрации:	62-62-01/275/2013-277
	основание государственной регистрации:	Протокол от 28.01.2001; Протокол №1/06 внеочередного общего собрания Общества с ограниченной ответственностью "Металэнерготранс" от 01.06.2013; Акт от 12.02.2001
	дата государственной регистрации прекращения права:	04.09.2013
	21.3. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Выписка выдана: Симанкова Ирина Сергеевна, от имени представляемого по доверенности: Конкурсный управляющий ООО "Металэнерготранс", ИНН: 6230024494 Оленева Надежда Михайловна Основание: Определение Арбитражного суда Рязанской области по делу №А54-1345/2014 от 06.08.2015

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

(должность, наименование подразделения или органа,
осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Мироненко С.Ф.

(подпись, М.П.)

Получение заявителем выписки из ЕГРН для последующего предоставления в органы государственной власти, органы государственной исполнительной власти и органы государственной судебной власти в целях получения государственных и муниципальных услуг, а также для предоставления государственных и муниципальных услуг, ч.1, ст.7