

**ОБЩЕСТВО  
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Фирма «Омега»**

**Отчет**

**№ 6339-16-1 от «20» августа 2018 года**

**об определении рыночной стоимости  
объектов недвижимости (зданий, земельного участка из  
земель населенных пунктов), расположенных по адресу:  
Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск,  
пер. Мартовский, д. 1Б**



Дата проведения оценки:

**«14» апреля 2016 года**

Заказчик оценки:

**АО «Ремонтно-эксплуатационное управление»**

**Сопроводительное письмо**

20 августа 2018 года

Конкурсному управляющему  
АО «РЭУ» Кацеру Е.И.

Уважаемый Евгений Игоревич!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке, сотрудники ООО «Фирма «Омега» произвели оценку рыночной объектов недвижимости (зданий, земельного участка из земель населенных пунктов), расположенных по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, пер. Мартовский, д. 1Б.

Оценка объектов оценки была проведена по состоянию на 14 апреля 2016 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет:

№	Наименование	Общая площадь, кв.м. протяженно сть в п.м.	Рыночная стоимость округленно (с учетом НДС), рублей	Рыночная стоимость округленно (без учета НДС), рублей	Величина НДС, рублей
	<b>Земельный участок<sup>1</sup></b>				
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов-для использования по назначению	25 808,00	-	32 182 576	-
	<b>Итого</b>			<b>32 182 576</b>	
	<b>Здания</b>				
1	Здание проходной, литера-Л	10,70	252 404	213 902	38 502
2	Административное здание литера-А (Административное здание инв.№71 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	454,70	10 725 962	9 089 798	1 636 164
3	Здание сварочного цеха литера-И (Здание сварочного цеха инв. № 39 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	206,20	1 303 261	1 104 458	198 803
4	Здание склада лит.Г	136,6	914 414	774 927	139 487
5	Здание склада лит.З (Здание склада инв №43 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	313,20	2 096 593	1 776 774	319 819
6	Здание склада лит.В	107,50	827 145	700 970	126 175
7	Здание склада ГСМ лит.М	11,70	109 829	93 075	16 754
8	Здание склада лит.Е (Здание склада инв №65 производственной базы ЭРТ	438,70	2 936 702	2 488 731	447 971

<sup>1</sup> Согласно п.2 ст.146 и п.3 ст.149 НК РФ не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) и реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.

№	Наименование	Общая площадь, кв.м. протяженно сть в п.м.	Рыночная стоимость округленно (с учетом НДС), рублей	Рыночная стоимость округленно (без учета НДС), рублей	Величина НДС, рублей
	"Сахалинский")				
9	Здание столярного цеха лит.Д (Здание столярного цеха инв №46 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	988,30	10 627 771	9 006 586	1 621 185
10	Здание трансформаторной, литера-Н	3,90	81 630	69 178	12 452
11	Цех железобетон-ных изделий, литера-К	359,50	2 406 529	2 039 431	367 098
12	Здание гаража, литера-Б (Здание гаража инв №69 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	449,70	6 889 623	5 838 664	1 050 959
	<b>Итого</b>		<b>39 171 863</b>	<b>33 196 494</b>	<b>5 975 369</b>

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1,2,3,7), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 297, №298, №299, приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611, Сводом стандартов и правил СРО РОО (ССО РОО 2015).

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Фирма «Омега»

Желтухин Л.Ю.

**Оглавление**

<b>Сопроводительное письмо .....</b>	<b>1</b>
<b>Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки .....	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	8
1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки .....	8
<b>Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>10</b>
<b>Раздел 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>12</b>
3.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	12
3.2. Основание для проведения оценки .....	13
3.3. Дата составления и порядковый номер Отчета .....	13
3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	13
<b>Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>14</b>
4.1. Сведения о Заказчике .....	14
4.2. Сведения об оценщике .....	14
4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки .....	15
<b>Раздел 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....</b>	<b>16</b>
<b>Раздел 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>18</b>
<b>Раздел 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>26</b>
<b>Раздел 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>29</b>
9.1. Обзор макроэкономической ситуации в РФ .....	29
9.2. Анализ рынка объекта оценки .....	41
9.3. Обзор предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемым .....	44
9.4. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов их значений .....	46
<b>Раздел 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>47</b>
10.1. Затратный подход .....	47
10.2. Сравнительный подход .....	47
10.3. Доходный подход .....	48
<b>Раздел 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>49</b>
11.1. Оценка сравнительным подходом .....	49
11.2. Оценка затратным подходом .....	60
<b>Раздел 12. Итоговое согласование результатов .....</b>	<b>73</b>
<b>Раздел 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>76</b>
Литература .....	77
Приложения .....	78



## **Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

### **1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**

Оценке подлежит право собственности на объекты недвижимого имущества расположенные по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, пер. Мартовский, д. 1Б, описание основных характеристик которых приведено ниже в Таблицах 1.1

Основание для проведения оценки: Договор об оказании оценочных услуг № 82/16-РЭУ от 14.03.2016 г. между ООО «Фирма «Омега» и АО «РЭУ».

Таблица 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№	Наименование	Кадастровый (или условный) номер объекта	Правоустанавливающие документы	Оцениваемые права	Местоположение, адрес	Литер по документам БТИ	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Техническая документация и информация	Обременения	Год постройки	Описание
	<b>Земельный участок</b>											
1	Земельный участок Категория земель: земли населенных пунктов-для использования по назначению	65:01:0310001:0015	Выписка из ЕГРН от 11.11.2015 №77/021/086/2015-171	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20	-	25 808,0	-	нет данных	Не зарегистрировано	-	-
	<b>Здания</b>											
1	Здание проходной, литера-Л	65:01:03:10001:0015	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-193	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. Л	10,7	1	нет данных	Не зарегистрировано	2005	закрытое, теплое
2	Административное здание литера-А (Административное здание инв.№71 "Сахалинский")	65:01:03:10001:0015	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-186	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. А	454,7	1	нет данных	Не зарегистрировано	1987	закрытое, теплое
3	Здание сварочного цеха литера-И (Здание сварочного цеха инв. № 39 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	65:01:03:10001:0015	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-189	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. И	206,2	1	нет данных	Не зарегистрировано	2005	закрытое, теплое
4	Здание склада лит.Г	65:01:03:10001:0015	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-191	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. Г	136,6	1	нет данных	Не зарегистрировано	2005	закрытое, холодное

## ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шилловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

№	Наименование	Кадастровый (или условный) номер объекта	Правоустанавливающие документы	Оцениваемые права	Местоположение, адрес	Литер по документам БТИ	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Техническая документация и информация	Обременения	Год постройки	Описание
5	Здание склада лит.З (Здание склада инв.№43 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	65:01:03:10001:0015	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-184	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. З	313,2	1	нет данных	Не зарегистрировано	2005	закрытое, холодное
6	Здание склада лит.В	65:01:03:10001:0015	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-185	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. В	107,5	1	нет данных	Не зарегистрировано	2005	закрытое, холодное
7	Здание склада ГСМ лит.М	65:01:03:10001:0015	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-192	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. М	11,7	1	нет данных	Не зарегистрировано	2005	закрытое, холодное
8	Здание склада лит.Е (Здание склада инв.№65 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	65:01:03:10001:0015	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-183	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. Е	438,7	1	нет данных	Не зарегистрировано	1968	закрытое, холодное
9	Здание стоварного цеха лит.Д (Здание стоварного цеха инв.№46 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	65:01:03:10001:0015	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-182	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. Д	988,3	1	нет данных	Не зарегистрировано	1969	закрытое, теплое

**ООО «Фирма «Омега»**

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шилловская, д. 64, кор. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

№	Наименование	Кадастровый (или условный) номер объекта	Правоустанавливающие документы	Оцениваемые права	Местоположение, адрес	Литер по документам БТИ	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Техническая документация и информация	Обременения	Год постройки	Описание
10	Здание трансформаторной, литера-Н	65:01:03:10001:0015	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-190	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. Н	3,9	1	нет данных	Не зарегистрировано	2005	закрытое, холодное
11	Цех железобетон-ных изделий, литера-К	65:01:03:10001:0015	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-188	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. К	359,5	1	нет данных	Не зарегистрировано	1969	закрытое, холодное
12	Здание гаража, литера-Б (Здание гаража инв №69 проиозводственной базы ЭРТ "Сахалинский")	65:01:03:10001:0015	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-187	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. Б	449,7	1	нет данных	Не зарегистрировано	нет данных	закрытое, теплое

## 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ путем применения стандартных подходов к оценке получены следующие результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки:

Таблица 1.2. Результаты оценки

№	Наименование	Общая площадь, кв.м. / протяженность в п.м.	Рыночная стоимость, полученная с помощью затратного подхода (с учетом НДС), рублей	Рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода (с учетом НДС), рублей	Рыночная стоимость, полученная с помощью доходного подхода (с учетом НДС), рублей
	<b>Земельный участок<sup>2</sup></b>				
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов-для использования по назначению	25 808,00	Не применялся	32 182 576	Не применялся
	<b>Здания</b>				
1	Здание проходной, литера-Л	10,70	258 970	245 838	Не применялся
2	Административное здание литера-А (Административное здание инв.№71 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	454,70	11 004 989	10 446 935	Не применялся
3	Здание сварочного цеха литера-И (Здание сварочного цеха инв. № 39 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	206,20	1 337 164	1 269 358	Не применялся
4	Здание склада лит.Г	136,6	938 201	890 626	Не применялся
5	Здание склада лит.З (Здание склада инв №43 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	313,20	2 151 134	2 042 052	Не применялся
6	Здание склада лит.В	107,50	848 662	805 627	Не применялся
7	Здание склада ГСМ лит.М	11,70	112 686	106 972	Не применялся
8	Здание склада лит.Е (Здание склада инв №65 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	438,70	3 013 098	2 860 306	Не применялся
9	Здание столярного цеха лит.Д (Здание столярного цеха инв №46 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	988,30	10 904 243	10 351 298	Не применялся
10	Здание трансформаторной, литера-Н	3,90	83 753	79 506	Не применялся
11	Цех железобетон-ных изделий, литера-К	359,50	2 469 133	2 343 925	Не применялся
12	Здание гаража, литера-Б (Здание гаража инв №69 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	449,70	7 068 850	6 710 395	Не применялся

## 1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки с учетом ограничительных условий и введенных допущений на дату оценки составляет округленно:

<sup>2</sup> Согласно п.2 ст.146 и п.3 ст.149 НК РФ не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) и реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.

№	Наименование	Общая площадь, кв.м. протяженно сть в п.м.	Рыночная стоимость округленно (с учетом НДС), рублей	Рыночная стоимость округленно (без учета НДС), рублей	Величина НДС, рублей
	<b>Земельный участок<sup>3</sup></b>				
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов-для использования по назначению	25 808,00	-	32 182 576	-
	<b>Итого</b>			<b>32 182 576</b>	
	<b>Здания</b>				
1	Здание проходной, литера-Л	10,70	252 404	213 902	38 502
2	Административное здание литера-А (Административное здание инв.№71 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	454,70	10 725 962	9 089 798	1 636 164
3	Здание сварочного цеха литера-И (Здание сварочного цеха инв. № 39 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	206,20	1 303 261	1 104 458	198 803
4	Здание склада лит.Г	136,6	914 414	774 927	139 487
5	Здание склада лит.З (Здание склада инв №43 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	313,20	2 096 593	1 776 774	319 819
6	Здание склада лит.В	107,50	827 145	700 970	126 175
7	Здание склада ГСМ лит.М	11,70	109 829	93 075	16 754
8	Здание склада лит.Е (Здание склада инв №65 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	438,70	2 936 702	2 488 731	447 971
9	Здание столярного цеха лит.Д (Здание столярного цеха инв №46 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	988,30	10 627 771	9 006 586	1 621 185
10	Здание трансформаторной, литера-Н	3,90	81 630	69 178	12 452
11	Цех железобетон-ных изделий, литера-К	359,50	2 406 529	2 039 431	367 098
12	Здание гаража, литера-Б (Здание гаража инв №69 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	449,70	6 889 623	5 838 664	1 050 959
	<b>Итого</b>		<b>39 171 863</b>	<b>33 196 494</b>	<b>5 975 369</b>

Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

<sup>3</sup> Согласно п.2 ст.146 и п.3 ст.149 НК РФ не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) и реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.

**Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

В соответствии с договором об оказании оценочных услуг Заказчиком было поставлено следующее задание на оценку:

**Таблица 2.1. Задание на оценку**

<b>Объект оценки</b>	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, пер. Мартовский, д. 1Б (Полный перечень представлен в Таблице 1.1)
<b>Субъекты права</b>	АО «РЭУ»
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы</b>	Приведены в Таблице 1.1
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Оцениваемое право – право собственности, ограничения (обременения) оцениваемых прав – отсутствуют.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объектов оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Принятие управленческого решения
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	14.04.2016
<b>Дата проведения осмотра</b>	14.04.2016
<b>Срок проведения оценки</b>	«16» августа 2018 года – «20» августа 2018 года
<b>Балансовая стоимость:</b>	Данные не предоставлены
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность юридических прав, вывод о которых был сделан на основании информации, представленной Заказчиком. Право на Объект оценки считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.
	2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
	3. Сведения, получаемые Исполнителем из открытых источников информации, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.
	4. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
	5. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
	6. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

	7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
	8. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением лиц, письменно уполномоченные Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
	9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
<b>Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость</b>	Не приводит



## Раздел 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 3.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим законодательным актам Российской Федерации в области оценочной деятельности с применением существующих методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые информационные данные, и был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению об обоснованной рыночной стоимости.

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. *Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.*
2. *Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе, как правило, осуществляются:*

• *Осмотр объекта оценки, включающий:*

- Интервью с Заказчиком или его представителем;
- Визуальный осмотр и фотографирование оцениваемого объекта и окружающей территории;
- Осмотр района расположения объекта оценки.

• *Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, включающее:*

- Сбор правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц;
- Сбор информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- Сбор информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки (документы БТИ, строительная документация и т.п.) и иной информации, связанной с объектом оценки.

• *Анализ рынка, к которому относится объект оценки.*

На данном этапе оценщиком собирается и анализируется информация, характеризующая рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по сопоставимым объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа также собирается и анализируется информация, касающаяся рыночных сделок с объектами, сопоставимыми с объектом оценки, и другая специальная информация, необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путем изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки.

3. *Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.*

На данном этапе оценщиком для оценки стоимости объекта оценки используются стандартные подходы к оценке стоимости. В рамках каждого из подходов определяются методы осуществления необходимых расчетов и выполняются необходимые вычисления. Пояснения по использованию методов в рамках подходов и обоснование отказа от применения подходов приведены в рамках данного отчета.

4. *Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.*

На данном этапе оценщиком анализируются результаты, полученные в рамках каждого из подходов к оценке, и с точки зрения целей и задач оценки, формируется заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

### 5. Составление отчета об оценке.

На данном этапе результаты оценки оформляются в виде письменного отчета и передаются Заказчику.

### 3.2. Основание для проведения оценки

Договор об оказании оценочных услуг № 82/16-РЭУ от 14.03.2016 г. между ООО «Фирма «Омега» и АО «РЭУ».

### 3.3. Дата составления и порядковый номер Отчета

Дата составления Отчета об оценке – 20.08.2016 г.

Порядковый номер Отчета об оценке – № 6339-16-1.

### 3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№	Наименование	Правоустанавливающие документы	Источник получения
	<b>Земельный участок</b>		
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов-для использования по назначению	Выписка из ЕГРН от 11.11.2015 №77/021/086/2015-171	Копия, предоставленная Заказчиком
	<b>Здания</b>		
1	Здание проходной, литера-Л	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-193	Копия, предоставленная Заказчиком
2	Административное здание литера-А (Административное здание инв.№71 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-186	Копия, предоставленная Заказчиком
3	Здание сварочного цеха литера-И (Здание сварочного цеха инв. № 39 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-189	Копия, предоставленная Заказчиком
4	Здание склада лит.Г	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-191	Копия, предоставленная Заказчиком
5	Здание склада лит.З (Здание склада инв №43 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-184	Копия, предоставленная Заказчиком
6	Здание склада лит.В	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-185	Копия, предоставленная Заказчиком
7	Здание склада ГСМ лит.М	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-192	Копия, предоставленная Заказчиком
8	Здание склада лит.Е (Здание склада инв №65 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-183	Копия, предоставленная Заказчиком
9	Здание столярного цеха лит.Д (Здание столярного цеха инв №46 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-182	Копия, предоставленная Заказчиком
10	Здание трансформаторной, литера-Н	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-190	Копия, предоставленная Заказчиком
11	Цех железобетон-ных изделий, литера-К	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-188	Копия, предоставленная Заказчиком
12	Здание гаража, литера-Б (Здание гаража инв №69 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-187	Копия, предоставленная Заказчиком

Также Оценщиками была использована информация следующих Интернет-ресурсов:

1. <http://www.cbr.ru>;
2. <https://www.avito.ru>
3. <http://www.unibo.ru>
4. <http://cian.ru/>
5. <http://www.rosrealt.ru/>
6. [www.maps.yandex.ru](http://www.maps.yandex.ru) и др.

**Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ****4.1. Сведения о Заказчике****Таблица 4.1. Сведения о Заказчике**

<b>Организационно-правовая форма и полное наименование</b>	Акционерное общество «Ремонтно-эксплуатационное управление»
<b>Сокращенное наименование</b>	АО «РЭУ»
<b>Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)</b>	1097746358412
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	18.06.2009
<b>Место нахождения</b>	Юридический адрес: 119021, г. Москва, ул. Комсомольский пр-т, д. 18, стр. 3 Почтовый адрес: 119021, г. Москва, ул. Комсомольский пр-т, д. 18, стр. 3

**4.2. Сведения об Оценщике****Таблица 4.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключили трудовой договор**

<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Омега»
<b>Сокращенное наименование</b>	ООО «Фирма «Омега»
<b>Местонахождение</b>	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
<b>Местонахождение оценщика при выполнении оценочных работ</b>	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
<b>Сведения о государственной регистрации</b>	ОГРН: 1027739878671, дата присвоения ОГРН: 25.12.2002 г.
<b>ИНН</b>	7711052560
<b>Страховой полис</b>	Полис страхования профессиональной ответственности: № 54/17/165/936 от 09.10.2017г., выдан ПАО СК «Росгосстрах» на сумму 100 000 000 рублей, период страхования с 23.10.2017г. по 21.10.2018г.
<b>Соответствие юридического лица требованиям статьи 15.1. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b>	Соответствует

**Таблица 4.3. Сведения об Оценщиках**

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	<b>Желтухин Лев Юрьевич</b>
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Выписка из реестра СРО о том, что является членом ООО «Российское общество оценщиков» № 006812 от 19.08.2010 года
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	2000 год – Институт переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ. Диплом ПП № 064096 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 2000 год – Институт профессиональной оценки Диплом ПП № 00016 По программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 2003 год – НОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «оценочная деятельность» Свидетельство о повышении квалификации, рег.ном. 282/2003. 2006 год – НОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «оценочная деятельность» Свидетельство о повышении квалификации, рег.ном. 0241/2006.

<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Полис страхования личной профессиональной ответственности: № 18/18/134/804, страховщик ПАО СК «Росгосстрах», выдан на сумму 30 000 000 рублей, период страхования с 01.05.2018 по 30.04.2019 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	с 1996 года
<b>Трудовой договор с ООО «Фирма «Омега»</b>	от 14.10.2014 г.
<b>Место нахождения оценщика при выполнении оценочных работ</b>	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147

#### **4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

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

## **Раздел 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность юридических прав, вывод о которых был сделан на основании информации, представленной Заказчиком. Права на Объект оценки считаются достоверными. Оцениваемый Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.

2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

3. Сведения, получаемые Исполнителем из открытых источников информации, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.

4. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.

5. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиками.

6. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

7. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

9. Оценщики обязуются соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщики обязуются не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

10. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщики исходили из достоверности предоставленных документов о наличии права собственности на оцениваемый объект недвижимости. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта были получены, исходя из представленных Заказчиком документов и данных визуального осмотра.

11. Объект оценки, по предположениям Оценщиков, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем отчете, которые могут повлиять на его стоимость.

12. Оценщики не производили обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной предоставленной правоустанавливающей информации.

13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

14. Определение рыночной стоимости объекта оценки производится без учета существующих ограничений (обременений) права.

#### **Ограничения и пределы применения полученного результата:**

- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

#### **Специальные ограничения и допущения:**

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.

- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

- Курс доллара на дату оценки – 65,7662 руб./доллар США.

## **Раздел 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

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)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержден приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
5. Свод стандартов и правил оценочной деятельности СРО РОО (ССО РОО 2015).

Применение Федеральных стандартов оценки обусловлено обязательностью их применения, а также отсутствием Государственных стандартов Российской Федерации по оценке оцениваемых объектов оценки.

Применение Свода стандартов оценки Российского Общества Оценщиков обусловлено членством оценщика в СРО «Российское Общество Оценщиков».

**Раздел 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Инспекция включала беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объектов оценки, выявление наличия износосов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объектов и т.д.

В результате инспекции оценщиками получена следующая информация:

- описание объектов имущества;
- описание физических характеристик оцениваемых объектов;

Объекты оценки – земельный участок и недвижимость, принадлежащие АО «РЭУ».

Объекты оценки представляют собой объекты недвижимости: земельный участок, объекты капитального строительства, расположенные по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, пер. Мартовский, д. 1Б.

Заказчиком не предоставлена информация о проведенных капремонтах объектов оценки.

Более подробное описание объектов оценки приведено в Таблице ниже.



Таблица 7.1. Точное описание объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый (или условный) номер объекта	Правоустанавливающие документы	Оцениваемые права	Местоположение, адрес	Литер по документам БТИ	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Техническая документация и информация	Обременения	Год постройки	Описание
	<b>Земельный участок</b>											
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов-для использования по назначению	65:01:03:10001:15	Выписка из ЕГРН от 11.11.2015 №77/021/086/2015-171	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20	-	25 808,0	-	нет данных	Не зарегистрировано	-	-
	<b>Здания</b>											
1	Здание проходной, литера-Л	65:01:03:10001:55	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-193	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. Л	10,7	1	нет данных	Не зарегистрировано	2005	закрытое, теплое
2	Административное здание литера-А (Административное здание инв№71 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	65:01:03:10001:56	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-186	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. А	454,7	1	нет данных	Не зарегистрировано	1987	закрытое, теплое
3	Здание сварочного цеха литера-И (Здание сварочного цеха инв. № 39 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	65:01:03:10001:59	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-189	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. И	206,2	1	нет данных	Не зарегистрировано	2005	закрытое, теплое
4	Здание склада лит.Г	65:01:03:10001:54	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-191	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. Г	136,6	1	нет данных	Не зарегистрировано	2005	закрытое, холодное

№	Наименование	Кадастровый (или условный) номер объекта	Правоустанавливающие документы	Оцениваемые права	Местоположение, адрес	Литер по документам БТИ	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Техническая документация и информация	Обременения	Год постройки	Описание
5	Здание склада лит.З (Здание склада инв.№43 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	65:01:03:10001:58	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-184	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. З	313,2	1	нет данных	Не зарегистрировано	2005	закрытое, холодное
6	Здание склада лит.В	65:01:03:10001:64	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-185	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. В	107,5	1	нет данных	Не зарегистрировано	2005	закрытое, холодное
7	Здание склада ГСМ лит.М	65:01:03:10001:63	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-192	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. М	11,7	1	нет данных	Не зарегистрировано	2005	закрытое, холодное
8	Здание склада лит.Е (Здание склада инв.№65 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	65:01:03:10001:57	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-183	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. Е	438,7	1	нет данных	Не зарегистрировано	1968	закрытое, холодное
9	Здание столойного цеха лит.Д (Здание столойного цеха инв.№46 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	65:01:03:10001:65	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-182	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. Д	988,3	1	нет данных	Не зарегистрировано	1969	закрытое, теплое

№	Наименование	Кадастровый (или условный) номер объекта	Правоустанавливающие документы	Оцениваемые права	Местоположение, адрес	Литер по документам БТИ	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Техническая документация и информация	Обременения	Год постройки	Описание
10	Здание трансформаторной, литера-Н	65:01:03:10001:62	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-190	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. Н	3,9	1	нет данных	Не зарегистрировано	2005	закрытое, холодное
11	Цех железобетонных изделий, литера-К	65:01:03:10001:60	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-188	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. К	359,5	1	нет данных	Не зарегистрировано	1969	закрытое, холодное
12	Здание гаража, литера-Б (Здание гаража инв. №69 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	65:01:03:10001:61	Свидетельство от 31.05.2015 № 65-65-01/025/2010-187	Собственность	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Лит. Б	449,7	1	нет данных	Не зарегистрировано	нет данных	закрытое, теплое

### **Анализ достаточности и достоверности информации**

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки в объеме, приведенном в Таблице 7.1. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

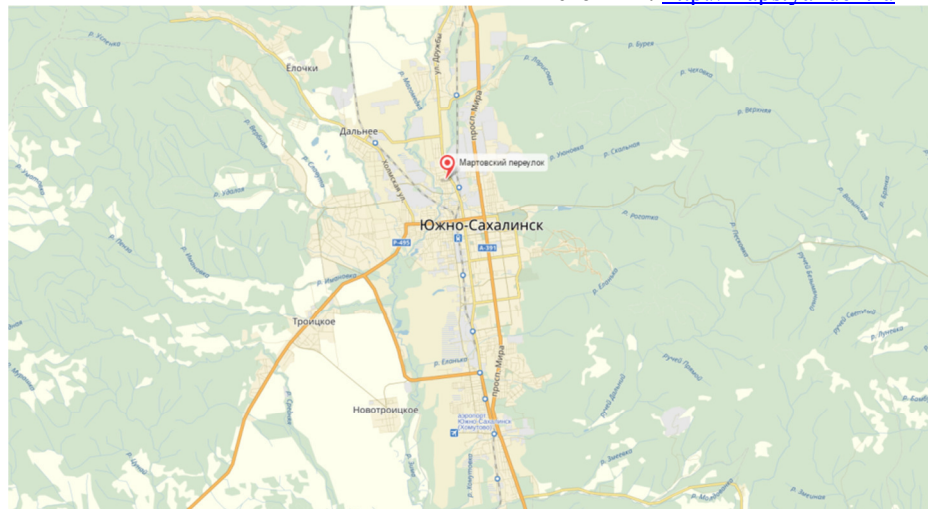
### **Описание местоположения объекта оценки**

Объекты оценки расположены по адресу: Россия, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, пер. Мартовский, д. 1Б.

Карты расположения объектов оценки приведены ниже.

### **Обобщенное местоположение объектов оценки на карте:**

источник: <http://maps.yandex.ru>

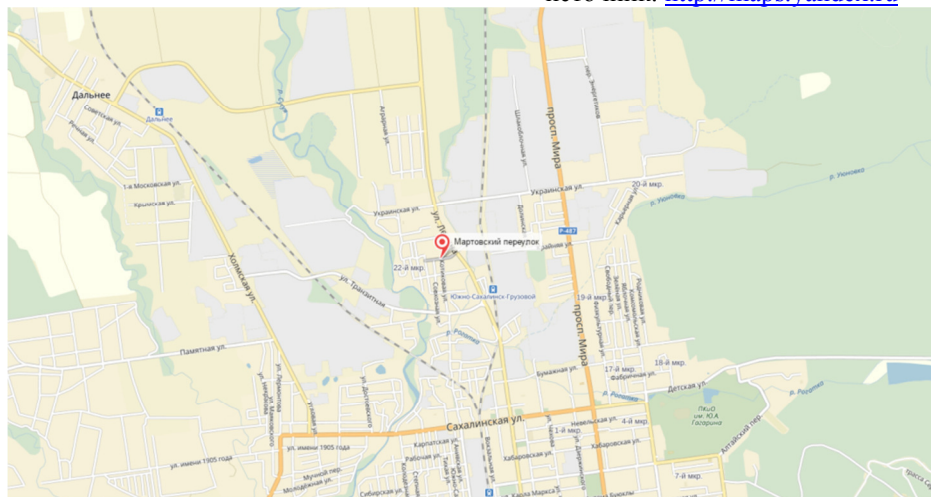


## ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шитиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

### Уточненное местоположение объектов оценки на карте:

источник: <http://maps.yandex.ru>



**Южно-Сахалинск** - город на Дальнем Востоке России. Административный центр Сахалинской области, образует муниципальное образование городской округ «Город Южно-Сахалинск», как административно-территориальная единица является городом областного значения.

Население - 193 669 чел. (2016). Шестой по величине город на Дальнем Востоке. Расстояние от Южно-Сахалинска до Москвы составляет 9400 километров.

Расположен в юго-восточной части острова Сахалин, на реке Сусуя, в 25 км от Охотского моря. Климат умеренный муссонный.

Крупнейший транспортный узел на острове: место пересечения автодорог регионального значения, железнодорожная станция и аэропорт. Имеются Сахалинский государственный университет и Сахалинский научный центр ДВО РАН.

Население.

Численность населения						
1885	1895	1920	1925	1935	1959	1962
57	↗130	↗14 176	↗15 280	↗28 459	↗85 510	↗86 000
1967	1970	1973	1975	1976	1979	1982
↗92 000	↗105 840	↗120 000	↗130 000	→130 000	↗139 861	↗150 000
1985	1986	1987	1989	1990	1991	1992
↘147 000	↗152 000	↗166 000	↘159 299	↗178 000	↘164 000	↗165 000
1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
→165 000	↘162 000	↗177 000	↗178 000	↗181 000	↘177 000	↗179 900
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
↘179 200	↘176 200	↘175 085	↗175 100	↘174 200	↘173 600	↘173 400
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
↘173 200	↗173 800	↗174 722	↗181 728	↘181 651	↗186 267	↗190 227
2014	2015	2016				
↗192 734	↗192 780	↗193 669				

Экономика.

В Южно-Сахалинске находится штаб-квартира ОАО «Сахалинэнерго» - крупнейшей энергокомпании на востоке России, также в городе расположены офисы компаний «Эксон Нефтегаз Лимитед» (англ.) русск., «Сахалин Энерджи», «Газпром», «Роснефть» (ООО «РН-Сахалинморнефтегаз») - операторов и подрядчиков проектов «Сахалин-1» и

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

«Сахалин-2», крупнейших нефтегазовых проектов Дальнего Востока РФ. Среди промышленных предприятий города - цементный завод, открытый в 2011 году, заводы строительных материалов, «Стройдеталь», тепловозо-вагоноремонтный, мебельная фабрика и др. Электричество генерируется на крупнейшей на Сахалине Южно-Сахалинской ТЭЦ-1.

Также в городе активно развивается малый бизнес, открываются торговые центры, гостиницы и офисные здания. Популярны торговые центры «Коралл», «Сити Молл», «Панорама», «Первый», «Рояль», «Столица», сети магазинов «Гильдия», «Гастроном», «Берёзка», «Столичный», «Первый семейный», «Любимый», «Техник», «СМС», «Орбита», Торговый дом «Школьник» и другие.

**Связь.**

Городские телефонные номера шестизначные. Основным оператором стационарной телефонии является сахалинский филиал ОАО «Ростелеком». В городе работают 4 оператора сотовой связи стандарта GSM: «МТС», «Билайн», «МегаФон» и TELE2. По состоянию на 2008 год фактическим монополистом по предоставлению каналов проводной связи на Сахалине является компания «ТрансТелеКом». В январе 2012 года Ростелеком объявил о вводе в эксплуатацию собственного оптоволоконного кабеля от Сахалина до материка.

**Гостиницы.**

В городе находятся 35 гостиниц, в том числе «Пасифик-Плаза Сахалин», «Мира Отель», Mega Palace Hotel, Santa Resort Hotel, «Турист», «Сахалин-Саппоро», гостиничный комплекс «Гагарин», «Земляничные холмы» и др.

**Банки.**

На 2012 год город плотно насыщен различными банками, с широким спектром кредитования и финансовыми операциями, среди которых: «Сбербанк», «Банк ВТБ», «ВТБ24», «Восточный экспресс банк», «Банк Москвы», «Россельхозбанк», «Альфа-Банк», «Росбанк», «Русский стандарт», «Национальный банк «Траст»», «Хоум кредит энд финанс банк», «Азиатско-тихоокеанский банк», «Газпромбанк», «Росгосстрах Банк», «Совкомбанк», «Дальневосточный банк», «МТС Банк», «Королевский банк Шотландии», «Банк Холмск», «КБ Долинск», «Банк Усури», «Банк Итуруп», «Банк УралСиб», «Райффайзенбанк», «Русфинанс Банк», а также главное управление ЦБ РФ по Сахалинской области.

**Энергетика.**

В городе находится самая большая ТЭЦ всей области: Южно-Сахалинская ТЭЦ-1, на которой были построены и введены в эксплуатацию 2 новых энергоблока, работающие на газе. Электрическая мощность ТЭЦ в данный момент составляет 455 МВт, а тепловая 650 Гкал/час, планируется увеличить мощность с постройкой двух новых энергоблоков вдвое.

**Вывод:** на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы о высокой инвестиционной привлекательности местоположения объекта оценки, что обусловлено:

- здания и земельный участок расположены в черте города Южно-Сахалинск;
- вблизи от основных транспортных магистралей;
- наличием удобных подъездных путей.

## Раздел 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

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

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то с точки зрения оценщика в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;

- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) – путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;

- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;

- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;

- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости,



прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

По вышеописанному алгоритму оценщиками был проведен анализ использования земельных участков объекта оценки как свободных: здесь функции рассматривались в укрупненном варианте (без детализации по элементам) и результатом анализа явился выбор одной укрупненной функции – размещение производственно-складского комплекса. Кроме того, принимая во внимание инженерные коммуникации, учитывая местоположение и тип застройки окружения, из всего набора потенциальных вариантов использования участков эффективным, реально возможным и экономически выгодным представляется размещение производственно-складского комплекса.

Данный вывод подтверждается следующими характеристиками объекта:

- удобное локальное местоположение;
- наличие всех необходимых коммуникаций;
- окружение объекта оценки характеризуется наличием преимущественно застройки производственно-складского назначения низкой плотности;
- имеется территория для парковки легковых и грузовых автомашин.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование для размещения производственного комплекса.

## **Раздел 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **9.1 Обзор макроэкономической ситуации в РФ**

Данный обзор основан на Проекте сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов, разработанном МЭР РФ, а также на анализе общих тенденций развития мировой экономики и мировых рынков.

Ожидания перелома тенденции снижения темпов экономической динамики и возврата к докризисной траектории роста мировой экономики переносятся на более отдаленную перспективу. После посткризисного восстановления в 2010 году со среднегодовым темпом 5,4 % мировая экономика на протяжении пятилетнего периода закрепились на нисходящей траектории. В 2015 году рост составил 3,1 % при небольшом ускорении динамики развитых стран – с 1,8 % в 2014 году до 1,9 % в 2015 году и существенном замедлении развивающихся экономик – с 4,6 до 4,0 процента. Вклад в прирост мирового выпуска развитых экономик в 2016 году возрастет до 1 п. п., развивающихся несколько уменьшится – до 2,2 п. п., но будет оставаться определяющим (около 2/3 прироста мировой экономики).

До 2019 года сохраняется вероятность ускорения динамики мирового выпуска. Эта возможность превышает вероятность продолжения тенденции снижения темпов. Однако рост мировой экономики за 2015 – 2019 гг. не восстановится до докризисных значений, а закрепится на среднегодовом уровне 3,4 % по паритету покупательной способности, что заметно ниже среднегодовой динамики в последний десятилетний период, приближавшейся к 5-процентной траектории роста. Динамика мировой экономики по рыночным обменным курсам, отражая тенденцию масштабной девальвации валют развивающихся стран к резервной валюте, в 2015 году была заметно ниже – 2,4 % по сравнению с 3,1 % по паритету покупательной способности. В 2015 – 2019 гг. среднегодовой рост мировой экономики по рыночным обменным курсам будет находиться на уровне 2,5 процента.

В среднесрочный период сохранится риск консервации низкого потенциального роста объемов мирового выпуска как в развивающихся, так и в развитых странах. В условиях варианта реализации рисков более сильного торможения развивающихся стран и дестабилизации роста развитых стран в мировой экономике усилятся признаки замедления спроса и ускорится падение стоимости ресурсных активов.

Факторы снижения темпов прироста населения и более сдержанного наращивания технологического уровня производительности, а также замедления роста на развивающихся рынках – Бразилии, России, ЮАР и особенно Китая, вызванного сокращением избыточных производственных мощностей, давлением долгового бремени ключевых секторов, спадом секторов недвижимости и фондового рынка, проявятся более сильно, чем в базовом варианте.

Вероятность паузы в восходящей динамике мирового выпуска может быть выше в условиях реверсивного движения глобальных потоков инвестиционных ресурсов под влиянием постепенного роста базовой ставки Федерального Резерва США, снижения эффективности отрицательных ставок ЕЦБ и Банка Японии. Длительный период низких и отрицательных ставок в сочетании с другими мерами покупки активов повышает риски вынужденной жесткой консолидации балансов крупнейших финансовых регуляторов.

Оживление глобальной экономической активности инвесторов сдерживается давлением риска устойчивости экономики Китая при переходе от внешних источников роста за счет наращивания экспортных производств к модели роста за счет активизации внутренних источников – развития инфраструктуры, внутреннего потребления и сферы услуг.

К 2019 году динамика мировой экономики, в условиях реализации безрискового

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

варианта с использованием благоприятных факторов низких цен на ресурсы, включая углеводороды, роста производительности труда, ускорения роста экономики США, а также последующего увеличения темпов роста развивающихся стран, включая стабилизацию экономики Бразилии и быстрый рост экономики Индии, ускорится до 3,4 процента

В экономиках развитых стран сохранится тенденция постепенного ускорения роста, начавшаяся в 2013 году под влиянием мягкой монетарной политики ключевых регуляторов и умеренной консолидации балансов.

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров разработан в составе трех вариантов – базовый, консервативный и целевой.

**Базовый сценарий (вариант 1)** характеризует развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов при сохранении консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства.

Вариант разработан исходя из умеренной динамики цен на нефть Urals на уровне 40 долл. США/барр. в 2016 – 2019 годах.

В социальной сфере базовый вариант предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Следствием этого будет сдержанная динамика потребительского спроса.

На фоне низкого потребительского спроса инфляция замедлится до 6,5 % в 2016 году против 12,9 % в 2015 году с дальнейшим замедлением ее роста до 4 % к 2019 году.

Увеличение профицита счета текущих операций на фоне сокращения оттока капитала будет обеспечивать поддержку курсу национальной валюты.

В 2016 году положительным фактором восстановления экономики остается рост экспорта товаров, к которому добавляется фактор замедления снижения запасов материальных оборотных средств с переходом к их последующему росту. Ожидается, что начиная с 2017 года, восстановится положительная динамика инвестиций в основной капитал и рост доходов населения, что будет способствовать росту инвестиционного. и потребительского спроса при сохранении положительной динамики внешнеэкономического спроса.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,2 %, при этом уже в конце года предполагается возобновление экономического роста. В 2017 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8 %, в 2018 году – 1,8 % и в 2019 году – 2,2 процента.

Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 – 2019 гг. во всех вариантах прогноза. Сокращение нефтегазовых доходов потребует активизации работы по повышению эффективности государственных расходов. В связи с этим задачу ежегодного сокращения расходов федерального бюджета не менее чем на 5 % в реальном выражении за счет неэффективных затрат предлагается распространить на период 2018 и 2019 годов. Кроме того, с целью неувеличения налоговой нагрузки на экономику и возможного сохранения средств бюджетных фондов необходима дополнительная мобилизация всех возможных ресурсов – привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

**Консервативный вариант** рассматривает развитие экономики в условиях более низкой динамики цен на нефть и природный газ. Предполагается, что среднегодовая цена на нефть в 2016 году снизится до 25 долл. США/барр. и стабилизируется на этом уровне до 2019 года.

В условиях низких цен на нефть и высокой волатильности курса рубля основные макроэкономические показатели в 2016 году будут иметь выраженную негативную динамику: снижение ВВП – до 2,1 %, падение инвестиций в основной капитал – до 9,4 %, усиление инфляционного фона по сравнению с базовым вариантом – до 9 %, дальнейшее падение доходов населения и снижение уровня жизни населения.

В 2017 году предполагается стабилизация ситуации в экономике с замедлением

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

темпов падения до 0,4 %, в 2018 – 2019 гг. намечается тенденция устойчивого роста темпами 0,7–1,6 процента.

За счет более низкой цены на нефть в консервативном варианте заметно снижается величина нефтегазовых доходов федерального бюджета. Это приводит к значительному увеличению дефицита федерального бюджета, масштабному исчерпанию доступных к расходованию средств бюджетных фондов и увеличению государственного долга. При этом в консервативном варианте в целях балансировки федерального бюджета с 2017 года потребуются сокращение расходов на 10 % в реальном выражении против 5-процентного сокращения по другим вариантам.

**Целевой вариант** ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых, снижение инфляции до уровня 4 % в 2017 году и рост производительности труда не менее чем на 5 % в среднесрочной перспективе при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности.

Внешние условия сохраняются на уровне базового варианта, но для достижения намеченных целей предполагается смена ориентации экономики на инвестиционную модель развития при сдерживании в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и социальных обязательств государства и бизнеса.

Снижение инфляции до 4 % в 2017 году предполагает существенное сдерживание внутреннего спроса, прежде всего спроса домашних хозяйств. Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году также не достигнет темпов, необходимых для динамичного роста экономики, вследствие значительной инерционности инвестиционного процесса и ограниченности финансирования.

Вместе с тем, начиная с 2018 года, с учетом снижения процентной ставки и создания благоприятных условий для кредитования бизнеса, начала реализации крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП будут непрерывно возрастать и достигнут 4,5 % в 2019 году

В целом отклонение характеристик федерального бюджета по отношению к ВВП между целевым и базовым вариантами прогноза незначительно.

**Базовый вариант** прогноза предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2017 – 2019 годы.

Таблица 9.1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 – 2019 годы

	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
<b>Цены на нефть Urals (мировые), долл./барр.</b>					
базовый	51,2	40	40	40	40
консервативный		25	25	25	25
целевой		40	40	40	40
<b>Индекс потребительских цен, на конец года</b>					
базовый	12,9	6,5	4,9	4,5	4,0
консервативный		9,0	6,0	5,5	5,1
целевой		6,5	4,0	4,0	4,0
<b>Валовой внутренний продукт, темп роста %</b>					
базовый	96,3	99,8	100,8	101,8	102,2
консервативный		97,9	99,6	100,7	101,6
целевой		99,8	100,4	102,9	104,5
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>					
базовый	91,6	96,9	100,8	103,0	104,2
консервативный		90,6	98,3	100,6	102,7
целевой		96,9	103,8	105,3	107,1
<b>Промышленность, %</b>					
базовый	96,6	100,0	101,1	101,7	102,1
консервативный		98,4	100,1	100,7	101,3
целевой		100,0	101,7	102,6	103,2
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>					
базовый	95,7	97,2	100,7	101,0	101,1
консервативный		95,0	98,6	99,9	100,4
целевой		97,2	99,7	101,0	102,7
<b>Реальная заработная плата, %</b>					
базовый	90,7 <sup>1</sup>	98,5	101,2	101,3	101,3
консервативный		96,1	99,0	100,1	100,5
целевой		98,5	99,8	101,5	103,6
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
базовый	90,0	97,3	101,1	102,6	103,3
консервативный		95,1	99,5	100,5	101,7
целевой		97,3	100,0	102,5	105,5
<b>Экспорт – всего, млрд. долл. США</b>					
базовый	341,5 <sup>2</sup>	288	294	302	312
консервативный		227	220	225	233
целевой		288	295	305	317
<b>Импорт – всего, млрд. долл. США</b>					
базовый	193,0 <sup>2</sup>	180	187	196	208
консервативный		139	146	154	150
целевой		180	186	195	212

### Характеристика макроэкономических параметров базового варианта прогноза

В 2016 году основными факторами, вносящими положительный вклад в рост ВВП, являются рост экспорта и начало восстановления запасов. Остальные факторы сохраняют отрицательную динамику. В 2017 году к факторам роста ВВП добавляются рост инвестиций в основной капитал и рост конечного потребления домашних хозяйств. Вклад основного капитала последовательно возрастает от 0,2 до 0,9 п. п., потребления домашних хозяйств – от 0,6 до 1,7 п. п., соответственно. Вместе с тем восстановление положительной динамики импорта и более медленный рост экспорта приводят к отрицательному вкладу чистого экспорта в 2017 – 2019 годах.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,2 %, при этом уже в конце года предполагается возобновление экономического роста. В 2017 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8 %, в 2018 году – 1,8 % и в 2019 году – 2,2 процента.

В ВВП по элементам использования ведущую роль в сокращении динамики, как и в предыдущем году, будет играть сжатие потребительского и инвестиционного спроса (накопление основного капитала).

Общие расходы на конечное потребление по базовому варианту сократятся на 2,0 %, прежде всего в результате сокращения на 2,1 % потребительского спроса домашних хозяйств в условиях ожидаемого менее чем 3-процентного снижения реальных

располагаемых доходов населения. Конечное потребление государства сократится на 1,5 процента.

Сохранение достаточно жестких условий заимствования капитала и общей неуверенности инвесторов приведет к сокращению накопления основного капитала, однако темпы его падения в 2016 году замедлятся более чем в 2 раза (до 2,9 % против 7,6 % в 2015 году).

К концу 2015 г. предприятия адаптировали уровень своих запасов материальных оборотных средств (МОС) к условиям сократившегося спроса. Ожидается, что в 2016 году ситуация с запасами нормализуется, и предприятия начнут наращивать их в соответствии с новыми параметрами спроса и производства. Переход прироста МОС в область положительных значений приведет к ликвидации значительного разрыва в динамике валового накопления основного капитала и валового накопления.

В 2016 году рост валового накопления прогнозируется на уровне 0,9 % (против сокращения на 18,7 % в 2015 году) при сохранении отрицательной динамики накопления основного капитала. В экономике возможно повторение ситуации 2009 – 2010 гг. (когда прирост материальных оборотных средств из отрицательного стал положительным), но с меньшим увеличением.

В целом внутренний спрос в 2016 году сократится на 1,3 %, при этом его сжатие будет значительно слабее, чем в предыдущем году (9,4 процента).

Производство ВВП будет поддерживать внешний спрос. Падение внутреннего спроса частично будет компенсировано слабой динамикой экспорта (-0,7 %) и продолжением снижения импорта (на 5,8 процента). В результате чистый экспорт товаров и услуг в 2016 году может вырасти на 12,5 % (72,4 % в 2015 году).

С учетом прогнозируемых тенденций в 2016 году в ВВП по элементам использования ожидается качественный структурный сдвиг. Благодаря наращиванию запасов материальных оборотных средств доля валового накопления в ВВП (норма накопления) возрастет до 21,4 % (20,3 % ВВП в 2015 году). Вследствие этого возобновится повышение доли внутреннего спроса в структуре использования ВВП (до 93,8 % ВВП) после последовательного снижения в 2014 – 2015 годах. Начиная с 2017 года возобновление роста промышленного производства и реальных располагаемых доходов населения станет определяющим внутренним фактором для восстановления инвестиционной активности и потребительского спроса. Накопление основного капитала за 2017 – 2019 гг. суммарно вырастет на 8,8 %, а валовое накопление в целом – на 13,1 процента. Внутренний спрос за три года возрастет на 6,6 %, но не отыграет снижения 2014 – 2016 годов. Динамика чистого экспорта, при сохранении опережающего роста импорта, перейдет в область отрицательных значений и будет оказывать сдерживающее влияние на общеэкономическую динамику.

Поскольку параметры внешних операций с товарами и услугами в 2016 году определяют неблагоприятная для российских экспортеров ценовая конъюнктура мировых рынков и сокращение располагаемых доходов у российских потребителей импортной продукции, основным источником покрытия внутреннего спроса будет становиться отечественное производство.

Сохранение отрицательной динамики **производства ВВП** в 2016 году (-0,2 %) будет являться результатом стагнации валовой добавленной стоимости (ВДС) в добыче полезных ископаемых (0,2 %), в обрабатывающих производствах (-0,5 %) и строительстве (2,0 %) при продолжении ее снижения в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (-0,6 %), оптовой и розничной торговле (-2,3 процента).

Практически будет исчерпан положительный эффект импортозамещения в сельскохозяйственном производстве. Рост валовой добавленной стоимости в сельском хозяйстве в 2016 году замедлится до 1,1 % против 3,1 % в 2015 году.

Оптовая и розничная торговля в условиях сжатия потребительского спроса будет иметь отрицательную динамику – производство добавленной стоимости в отрасли в 2016 году, на фоне стагнации промышленного производства и почти 3-процентного падения



115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37  
реальных располагаемых доходов населения, сократится на 2,3 процента.

Динамику валовой добавленной стоимости транспорта и связи (рост на 1,7 %) будут определять слабая отрицательная динамика промышленного производства и расширение экспортных поставок энергоносителей, формирующие потребность в перевозках.

Динамику чистых налогов на продукты и импорт в 2016 году определяют снижение налогооблагаемой базы в результате стагнации внутреннего производства, сокращение объема импортных поставок и снижение среднегодового уровня мировых цен на нефть. Масштаб ослабления номинального обменного курса рубля не компенсирует отрицательных последствий ухудшения внешней ценовой конъюнктуры и сокращения внутреннего спроса.

Таблица 9.2. Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности

	2015-г.	2016-г.	2017-г.	2018-г.	2019-г.
<b>Динамика, в % к предыдущему году</b>					
<b>Валовой внутренний продукт</b>	<b>-3,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,8</b>	<b>1,8</b>	<b>2,2</b>
в том числе:					
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,1	1,1	1,3	1,7	2,0
<b>Промышленность</b>	<b>-2,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,7</b>	<b>1,2</b>	<b>1,6</b>
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,2	-0,5	-0,3	0,0
Обрабатывающие производства	-5,1	-0,5	1,5	2,1	2,6
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-1,4	-0,6	0,0	0,6	0,9
Строительство	-7,4	2,0	0,8	4,0	4,0
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	-10,0	-2,3	0,7	2,1	2,6
Транспорт и связь	-1,5	1,7	2,4	3,2	3,9
Чистые налоги на продукты и импорт	-6,8	-1,3	0,4	1,6	1,3
<b>Структура, в % к итогу</b>					
<b>Валовой внутренний продукт</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
в том числе:					
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0
<b>Промышленность</b>	<b>23,9</b>	<b>23,4</b>	<b>23,1</b>	<b>22,8</b>	<b>22,3</b>
Добыча полезных ископаемых	8,7	7,9	7,6	7,1	6,7
Обрабатывающие производства	12,7	12,9	13,0	13,2	13,2
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,5	2,5	2,5	2,5	2,4
Строительство	5,3	5,4	5,3	5,5	5,7
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	14,1	14,3	14,4	14,5	14,6
Транспорт и связь	6,6	6,7	6,8	6,8	6,8
Чистые налоги на продукты и импорт	10,4	10,0	9,9	9,6	9,6

Начиная с 2017 года экономический рост возобновится, но его темпы останутся невысокими – в пределах 0,8–2,2 процента. Валовая добавленная стоимость промышленности будет расти умеренными темпами (0,7–1,6 % в год). Ведущая роль в промышленном подъеме сместится к отраслям промежуточного и конечного спроса.

В добыче полезных ископаемых производство добавленной стоимости стагнирует в пределах слабой отрицательной динамики на фоне его существенного ускорения обрабатывающих производствах с 1,5 до 2,6 процента. Динамику добавленной стоимости обрабатывающих производств будет поддерживать рост неэнергетического экспорта. В фондообразующих отраслях промышленности динамику производства добавленной стоимости будет определять состояние инвестиционного спроса.

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

В сельском хозяйстве ожидается ускорение роста валовой добавленной стоимости до 1,3–2,0 процента. Рост производства валовой добавленной стоимости в строительстве в пределах 0,8–4 % станет результатом возобновления роста инвестиций в основной капитал, необходимых для дальнейшего наращивания производства.

В отрасли «Транспорт и связь» ежегодный рост валовой добавленной стоимости 2017 – 2019 гг. составит 2,4–3,9 процента.

Пропорции формирования **ВВП по источникам доходов** в базовом варианте, по оценке Минэкономразвития России, будут изменяться следующим образом. Удельный вес оплаты труда наемных работников в 2016 году вырастет по сравнению с 2015 годом на 0,4 п. п. – с 46,8 до 47,2 % ВВП. Повышение произойдет из-за более высокого роста фонда заработной платы по отношению к наращиванию стоимостного объема ВВП в частном секторе экономики.

Снижение уровня чистых налогов на производство и импорт в первичных доходах экономики с 11,4 % ВВП в 2015 году до 10,8 % ВВП в 2016 году связано в первую очередь со снижением поступлений налогов на внешнюю торговлю (таможенных пошлин).

В результате удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП в 2016 году может вырасти до 42,0 % ВВП (41,8 % ВВП в 2015 году). Такой структурный сдвиг в распределении первичных доходов приведет к увеличению объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, что создаст возможность для более чем 2-кратного замедления спада инвестиций в основной капитал.

В 2017 году произойдет увеличение относительной величины оплаты труда наемных работников до 47,3 % ВВП за счет ускорения динамики фонда заработной платы. В период 2017 – 2019 гг. удельный вес оплаты труда в структуре ВВП (с соответствующим уменьшением уровня отчислений на социальное страхование) существенно снизится и к 2019 году составит 46,3 % ВВП. Это будет являться следствием сдерживания роста издержек производства, в том числе за счет оптимизации затрат на оплату труда.

В 2018 – 2019 гг. ожидается незначительное снижение доли чистых налогов на производство и импорт (до 10,5–10,4 процента).

Удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП к 2019 году может вырасти до 43,3 % ВВП. Увеличение объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, в свою очередь, будет создавать возможность для продолжения наращивания инвестиций.

#### **Экспорт и импорт товаров**

В 2016 году положительный вклад **чистого экспорта** в динамику ВВП составит 1,0 п. пункта. В 2017 – 2019 гг. вклад чистого экспорта в динамику ВВП начнет уменьшаться на фоне усиления вклада в рост внутреннего спроса, как потребительского, так и инвестиционного.

**Экспорт товаров** в базовом варианте в целом сократится с 341 млрд. долл. США в 2015 году до 288 млрд. долл. США в 2016 году, после чего возможен рост до 312 млрд. долл. США к 2019 году. За этой динамикой в основном стоит экспорт топливно-энергетической группы товаров. Падение цен на нефть с 51,2 долл. США/ барр.

В 2015 году до 40 долл. США/барр. в 2016 году и цен на природный газ, экспортируемый страны дальнего зарубежья, с 245 долл. США/ тыс. куб. м в 2015 году до 155–160 долл. США/ тыс. куб. м приведет к значительному снижению стоимостных объемов топливно - энергетической группы – с 203 млрд. долл. США в 2015 году до 153 млрд. долл. США в 2016 году. К 2019 году экспорт этой товарной группы незначительно увеличится, до 157 млрд. долл. США, что объясняется стабилизацией цен на нефть. Доля топливно-энергетической группы уменьшится с 59,2 % в 2015 году до 52,8 % в 2016 году и до 49,8 % к концу прогнозного периода.

Экспорт нефти снизится с 244,5 млн. т в 2015 году до 243 млн. т в 2016 году, в



115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

2018 году объемы экспорта нефти будут возрастать и к 2019 году превысят уровень 2015 года. Прогнозируемое сокращение производства нефтепродуктов обусловлено переориентацией нефтяных компаний в новых налоговых условиях с экспорта «темных» нефтепродуктов на более прибыльный экспорт нефти, при этом объем первичной переработки нефти уменьшится к 2019 году, экспорт нефтепродуктов с 2015 года также будет снижаться, при этом темпы его падения будут возрастать и к 2019 году достигнут 5,1 процента.

Экспорт сетевого газа в страны дальнего зарубежья после снижения в 2016 году на 4,7 %, до 138 млрд. куб. м, по сравнению с предыдущим годом, в дальнейшем стабилизируется на уровне 139 млрд. куб. метров. С учетом намерений стран Евросоюза снизить зависимость от импорта российского газа замещением его другими видами топлива, в том числе углем и возобновляемыми источниками энергии, существуют риски замедления роста экспорта сетевого газа в дальнее зарубежье.

В 2016 году экспорт сжиженного природного газа (далее – СПГ) в страны АТР сохранится на уровне 10 млн. тонн. В 2017 году, с учетом запланированного на конец года ввода Южно-Тамбейского месторождения и первой очереди проекта «Ямал-СПГ» мощностью 5,5 млн. т в год, экспорт СПГ увеличится до 11,2 млн. т, а к 2019 году возрастет до 16,0 млн. тонн.

Возможности наращивания объемов экспорта в среднесрочный период в условиях базового варианта будут существенно ограничены ростом конкуренции на мировых сырьевых рынках и снижением с 2017 года объемов добычи нефти. В 2016 году экспорт в реальном выражении увеличится на 0,8 %, в дальнейшем физический рост экспорта составит 0,8–1,7 процента.

В 2016 – 2019 гг. увеличение экспорта в реальном выражении будет происходить под влиянием оживления экономики

Динамика **импорта товаров** будет сильно ограничена динамикой обменного курса и внутреннего спроса. Курс доллара в 2016 году составит 67–68 руб./долл. США, а к 2019 году, с учетом роста цен на нефть и прогнозируемых параметров платежного баланса, может укрепиться до 62–63 руб./долл. США.

В 2016 году внутренний спрос сократится за счет сжатия потребительского спроса и негативной динамики инвестиций в основной капитал. С учетом сокращения импортных поставок на 3,3 % возрастет доля отечественного производства как источника покрытия внутреннего спроса. В 2017 – 2019 гг. рост импорта будет восстанавливаться в среднем на 4,4 % в реальном выражении.

Снижение профицита торгового баланса в 2016 году до 109 млрд. долл. США (149 млрд. долл. США в 2015 г.) обусловлено динамикой товарного экспорта и импорта. После 2016 года более заметный рост стоимостных объемов импорта при возобновлении роста экспорта обусловит снижение положительного торгового сальдо до 104 млрд. долл. США в 2019 году.

### **Тарифы на товары (услуги) инфраструктурных компаний**

#### **Газ**

Цена на газ является одним из ключевых факторов, определяющим рост цен на электроэнергию, так как доля газа в конечной цене на электроэнергию в прогнозный период будет составлять примерно 30 % с незначительными колебаниями от года к году.

В 2016 году индексация цен на газ для всех категорий потребителей составит 2 % (в июле). В период 2017 – 2019 гг. оптовые цены на газ будут проиндексированы: для всех категорий потребителей, исключая население, на 2 % ежегодно; для населения – по 3 % ежегодно.

Индексация тарифов на транспортировку газа по магистральным газопроводам будет осуществлена в тех же размерах, что и для оптовых цен на газ. При этом в прогнозный период будут внесены изменения в Методику расчета тарифов на услуги по транспортировке газа по магистральным газопроводам, позволяющие более точно осуществить распределение затрат на транспортировку газа на экспорт и внутренний

рынок.

В прогнозный период в целях стимулирования роста потребления газа в Российской Федерации целесообразно разработать механизм расширения пропускной способности участков Единой системы газоснабжения, предусматривающий первоочередной порядок таких инвестиций со стороны собственника Единой системы газоснабжения.

### **Электроэнергетика**

В 2016 году среднегодовой рост конечных цен на электроэнергию для всех категорий потребителей к предыдущему году ожидается в размере 7,5–8,2 %, или примерно на 0,5 проц. пункта ниже, чем прогнозировалось ранее, что обусловлено снижением спроса со стороны потребителей, а также изменениями в структуре потребления в реальном секторе.

По предварительной оценке, в 2017 году конечные цены на электроэнергию на розничном рынке вырастут для всех категорий потребителей на 7,1 % в среднем за год, в 2018 году – на 5,4–5,9 %, в 2019 году рост цен на электроэнергию составит 5,1–5,6 процента.

Рост регулируемых тарифов сетевых организаций для потребителей кроме населения (прочих) в среднем за 2017 год составит 6,3 % (индексация в июле на 5,0 %), в 2018 году – 4,5 % (4,0 %), в 2019 году – 4,0 % (4,0 процента). При этом размер индексации тарифов для отдельных сетевых организаций может быть дифференцирован с целью обеспечения их безубыточности. В целях снижения объема перекрестного субсидирования в электросетевом комплексе размер индексации тарифов сетевых организаций для населения составит: в 2017 году – 7,0 %, в 2018 году – 6,0 %, в 2019 году – 6,0 процента.

Долгосрочные параметры регулирования территориальных сетевых организаций по методу доходности инвестированного капитала в прогнозный период будут сохранены. При необходимости будут продлены сроки долгосрочного периода регулирования. Для ПАО «ФСК ЕЭС» продолжат действие долгосрочные параметры тарифов на период 2015 – 2019 гг. (второй регуляторный период), предусматривающие рост тарифа на уровне среднего по Российской Федерации темпа индексации тарифа на услуги по передаче электроэнергии.

Кроме того, будет продолжена работа по повышению доступности технологического присоединения к электрическим сетям в рамках реализации распоряжения Правительства Российской Федерации от 30 июня 2012 г. № 1144-р.

На оптовом рынке прогнозируется рост цен: в 2017 году – на уровне 7,5 %, в 2018 году – 5,5–6,5 %, в 2019 году – 5,5–6,5 процента. Превышение роста цен на оптовом рынке уровня инфляции в 2017 году в основном обусловлено продолжением ввода новой мощности по договорам о предоставлении мощности.

### **Жилищно-коммунальное хозяйство**

Предельные индексы изменения платы гражданами за коммунальные услуги (без учета услуг по вывозу и утилизации бытовых отходов, входящих в состав коммунальных услуг с 01.01.2017 г.) составят: с июля 2017 г. – 4,8 %, с июля 2018 г. – 4,3 %, с июля 2019 г. – 4,0 процента.

Тарифы на тепловую энергию будут проиндексированы с июля 2017 г. на 4,1 %, с июля 2018 г. – на 3,9 % и с июля 2019 г. – на 3,7 процента. Тарифы на водоснабжение в данный период будут проиндексированы на 6,2 %, 6,0 % и 4,7 % соответственно. Ключевыми факторами изменения стоимости коммунальных услуг служат индексация цен на газ и рост цен на электроэнергию, которые, в свою очередь, являются входящими издержками организаций теплоснабжения и водоснабжения. До конца 2016 года закончится формирование нормативно-правовой основы для поэтапного перехода на новый метод регулирования рынка тепловой энергии на основе предельного уровня цены

### **Железнодорожные перевозки**

С 2014 года был осуществлен переход на долгосрочное тарифное регулирование грузовых железнодорожных перевозок методом доходности на инвестированный капитал.

В 2015 году с целью восстановления доходной базы ОАО «РЖД» было принято решение по индексации тарифов на 10 %, с учетом предоставления бюджетных дотаций размере 30 млрд. рублей. В 2016 году индексация тарифов составила 9 процентов. Выделение государственных субсидий в 2016 году не предусмотрено.

В целях недопущения избыточного роста транспортных издержек экономики в 2017 – 2019 гг. будет осуществлено сдерживание темпов роста тарифов на грузовые перевозки, для чего в настоящее время разрабатываются системные меры по оптимизации издержек и повышению эффективности ОАО «РЖД». В таких условиях параметры индексации цен на грузовые перевозки составят 4,5%, 4,5% и 4,2% соответственно.

С целью стимулирования грузоотправителей ОАО «РЖД» будет продолжена практика применения механизма ценового коридора. В отношении цен на услуги по предоставлению грузовых вагонов для железнодорожных перевозок, которые не регулируются государством, необходимо отметить, что, начиная с 2013 года, отмечалось снижение ставок. В 2016 году ставка за пользование полувагоном составляет 550– 650 рублей за вагон в сутки, что соответствует среднегодовому уровню 2014 года.

В 2017 – 2019 гг. ожидается умеренный рост цен на услуги по предоставлению грузовых вагонов для железнодорожных перевозок. При этом с целью недопущения нерыночных способов воздействия на соответствующие цены будет усилен антимонопольный контроль.

Для повышения доступности услуг железнодорожного транспорта будут предприняты меры по повышению прозрачности и доступности перевозочной статистики соответствующих информационных систем, в том числе для целей запуска электронной торговой площадки, обеспечивающей удаленный доступ малых и средних грузоотправителей к заказу услуг по перевозке грузов.

Повышение тарифов на пассажирские перевозки в регулируемом секторе в 2017 – 2019 гг. будет соответствовать темпам роста цен на грузовые перевозки. Это объясняется тем, что темпы роста тарифов на услуги инфраструктуры для пассажирских перевозок соответствуют темпам роста тарифов на грузовые перевозки.

Будет изменен подход к государственному субсидированию пассажирского комплекса в дальнем следовании путем перехода к модели государственного заказа перевозок, имеющих социальное значение, и либерализации коммерческих.

Реализация данного подхода будет сопровождаться оптимизацией маршрутной сети, выработкой стандарта транспортного обслуживания и созданием стимулирующей улучшение качества работы перевозчика тарифной системы.

### ***Инфляция и ценовые показатели прогноза***

К 2016 году инфляция снизится до 6,5 % после 12,9 % в 2015 году и 11,4 % в 2014 году и практически приблизится к докризисному уровню 2011 – 2013 гг. (6,1–6,6 процента).

Столь значительное замедление инфляции в текущем году прежде всего обусловлено существенным снижением реальных доходов населения на протяжении 2014 – 2015 гг. (не имевшим аналогов в прошлом). Также инфляцию сдерживают высокие процентные ставки, сокращение кредитования экономики со стороны финансовых институтов, стабилизация курса национальной валюты.

В начале текущего года инфляция быстро замедляется – рост цен за январь-март на 2,1 % – более чем в три раза ниже, чем годом ранее (7,4 процента). К концу квартала годовая инфляция понизилась до 7,3 % с 12,9 % в декабре 2015 года. В значительной мере столь резкое снижение связано с эффектом высокой базы предыдущего года. Особенно понизились темпы прироста цен на продовольственные товары (5,2 % за годовой период),

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шитловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

однако во II квартале 2016 г. влияние фактора «базы» будет иметь противоположный характер (годом ранее рост цен на продовольственные товары был нулевым, и инфляция была низкой вследствие резкого падения рубля и предшествующего скачка цен).

В 2016 году наиболее сильно замедлится рост цен на продовольственные товары – до 6,2 %, после того как за 2014 – 2015 гг. цены выросли на 31,6 %, превысив инфляцию 1,2 раза. Сдерживать рост цен также будет происходящее импортозамещение отечественными продуктами, в результате которого доля продовольственного импорта в товарообороте сократилась почти в 1,5 раза, и влияние курсовой динамики на продовольственную инфляцию стало значительно слабее. Пониженная ценовая динамика будет также обусловлена избыточным предложением и значительным падением цен на ряде продовольственных рынков – по оценке, это даст отрицательный вклад в инфляцию от 0,3 до 0,5 проц. пункта.

В 2017 году замедление инфляции продолжится, но более умеренными темпами по сравнению с предшествующим годом. По оценке Минэкономразвития России, инфляция понизится до 4,9 процента. Основное сдерживающее влияние на рост инфляции будут оказывать проведение умеренно-жесткой денежной и бюджетной политики, дальнейшее укрепление рубля. Сдерживающее влияние спросовых ограничений в прогнозный период при незначительном росте доходов населения сохранится.

Ценовые перекосы, образовавшиеся в 2016 году в результате перенасыщения ряда рынков, в 2017 году будут выравниваться. В этой связи будут расти цены на сельскохозяйственное сырье и на продукты, цены на которые существенно упали в 2016 году, и рост цен на продовольственные товары будет в меру или чуть выше инфляции.

Таблица 9.3. Структура потребительской инфляции на прогнозный период

	Вариант	Прирост цен, %, г/г						
		дек. 2014	дек. 2015	июнь 2016	дек. 2016	дек. 2017	дек. 2018	дек. 2019
		отчет	оценка	прогноз				
<b>Инфляция (ИПЦ)</b>	Б					4,9	4,5	4,0
	Ц	11,4	12,9	8-8,1	6,5	4,0	4,0	4,0
<b>Продовольственные товары</b>	Б					5,4	4,7	4,0
	Ц	15,4	14	7-7,1	6,2	3,8	3,6	3,6
из них: без учета плодоовощной продукции	Б					5,3	4,7	4,1
	Ц	14,7	13,6	7,2	6,5	4,1	3,8	3,9
<b>Непродовольственные товары</b>	Б					4,2	4,0	3,6
	Ц	8,1	13,7	8,8	6,6	4,1	3,5	4,1
с исключением бензина	Б					4,0	3,9	3,5
	Ц	8,0	14,5	9	6,6	3,7	3,1	3,9
<b>Услуги</b>	Б					5,3	5,1	4,5
	Ц	10,5	10,2	8,7	6,7	4,4	5,5	4,5
услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению	Б					5,1	4,9	4,4
	Ц	9,9	10,5	9,4	5,5	5,1	4,9	4,5
прочие услуги	Б					5,3	5,2	4,6
	Ц	10,7	10,1	8,4	7,3	4,1	5,8	4,5
<b>Базовая инфляция (БИПЦ)</b>	Б					4,8	4,5	3,9
	Ц	11,2	13,7	8,3	6,8	3,9	3,9	3,9

На непродовольственные товары рост цен будет ниже инфляции на фоне понизившегося потребительского спроса и слабого укрепления рубля. Умеренный рост цен будет обусловлен снижением товарных запасов, закупленных ранее по более низкому обменному курсу рубля, и стагнацией предложения импорта из-за предшествующего

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

падения спроса. Также на рост цен будет оказывать давление почти нулевая прибыль/убыточность производства и реализации непродовольственных товаров в предшествующем году.

В 2017 году предусматривается чуть более высокая индексация регулируемых тарифов в коммунальном секторе – 4,8 % (в 2016 г. – 4 %) для покрытия операционных издержек и безубыточности деятельности организаций. Рост цен на электроэнергию также будет выше инфляции – на 7,5 %, обусловленный вводом новых мощностей и поддержанием сетевого хозяйства. Вклад роста цен и тарифов инфраструктурных отраслей в инфляцию, также как и в 2016 году, составит 0,5–0,6 процентных пункта.

В 2018 – 2019 гг. инфляция снизится примерно до 4,5 % и 4,0 % в условиях постепенного повышения реальных доходов и роста потребления населением. По мере снижения инфляции денежная политика в этот период станет более умеренной, что будет способствовать росту производства и предложения потребительских товаров.

В течение всего прогнозного периода будет продолжена политика сдержанного роста регулируемых тарифов в инфраструктурном секторе, особенно на коммунальные услуги. Ежегодный рост стоимости коммунальных услуг не превысит инфляцию текущего года, что обеспечит ежегодный вклад данного фактора в инфляцию около 0,3 проц. Пункта.

### **Выводы**

Прогноз основных параметров бюджетов бюджетной системы Российской Федерации основан на динамике макроэкономических показателей. Бюджеты бюджетной системы Российской Федерации в среднесрочной перспективе являются с финансовой точки зрения сбалансированными по всем вариантам: расходы в полном объеме обеспечены доходами и источниками финансирования дефицита.

Все варианты прогноза предполагают существенное снижение доходов федерального бюджета относительно проектировок, учтенных при подготовке утвержденного закона о федеральном бюджете на 2016 год.

Решение складывающейся ситуации не будет переложено на увеличение налоговой нагрузки – учитывается мораторий на повышение налоговых и таможенных ставок сверх установленных действующим законодательством.

По всем вариантам прогноза наблюдается дефицит федерального бюджета на протяжении всего прогнозного периода, что потребует мобилизации всех доступных ресурсов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Начиная с 2017 года экономический рост возобновится, но его темпы останутся невысокими – в пределах 0,8–2,2 процента. Валовая добавленная стоимость промышленности будет расти умеренными темпами (0,7–1,6 % в год). Ведущая роль в промышленном подъеме сместится к отраслям промежуточного и конечного спроса.

В 2016 году положительный вклад чистого экспорта в динамику ВВП составит 1,0 п. пункта. В 2017 – 2019 гг. вклад чистого экспорта в динамику ВВП начнет уменьшаться на фоне усиления вклада в рост внутреннего спроса, как потребительского, так и инвестиционного.

Увеличение экспорта в реальном выражении будет происходить под влиянием оживления экономики и будет связано с расширением поставок машин, оборудования и транспортных средств, металлов, продовольствия, древесины и продукции химической промышленности.

## 9.2 Анализ рынка объекта оценки<sup>4</sup>

Сахалинская область расположена на Дальнем Востоке Российской Федерации, у восточных берегов Евразийского материка в переходной зоне от континента к Тихому океану. Граничит с Камчатской областью, Хабаровским краем и Приморским краем. Как субъект Российской Федерации Сахалинская область входит в состав Дальневосточного федерального округа.

Общая площадь территории Сахалинской области составляет 87,1 тыс. кв. км.

Сахалинская область - единственный российский островной регион. Она состоит из 59 островов (остров Сахалин с прилегающими островами Монерон и Тюлений и 56 островов Курильской гряды).

Вклад Сахалинской области в формирование объема промышленного производства в целом по Дальневосточному федеральному округу составляет порядка 35%. По объему промышленного производства на душу населения в Дальневосточном федеральном округе регион занимает 1 место.

Ведущими отраслями промышленности в Сахалинской области являются нефтегазодобывающая отрасль, угольная отрасль, рыбопромышленный комплекс и энергетика. Доминирующее положение в экономике региона занимает нефтегазовый сектор, на долю которого приходится более 80% общего объема промышленного производства.

Земельный фонд Сахалинской области.

Общая площадь земельного фонда области составляет 8 710,1 тыс. га. Наибольшая доля земельного фонда сосредоточена в категории «земли лесного фонда» - 79,9% (6 959,4 тыс. га), вторая по объему земель - категория «земли запаса», на ее долю приходится 11,48% (1 000,3 тыс. га). «Земли промышленности и иного специального назначения» составляют 3,73% земельного фонда области или 324,6 тыс. га.

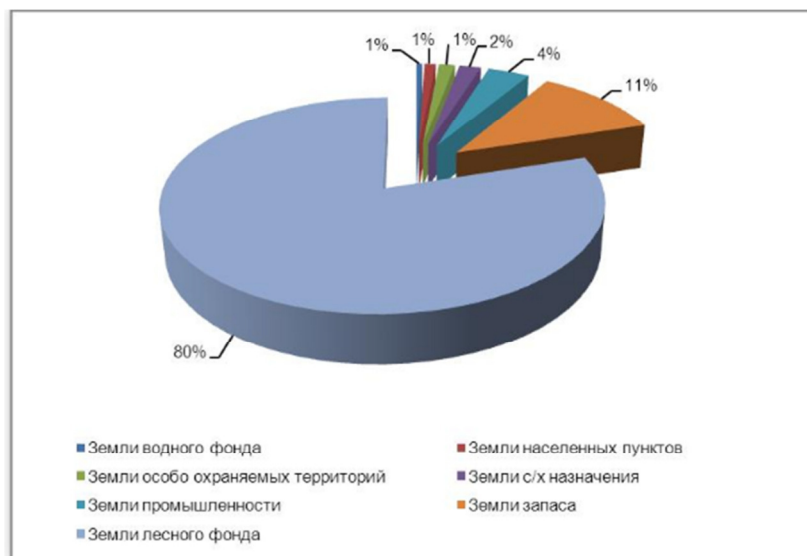


Рисунок 1. Структура земельного фонда Сахалинской области по категориям земель

В составе категории «земли населенных пунктов», земли, используемые в целях промышленности, составляют 6,6 тыс. га, из них 5,6 тыс. га находятся в городских населенных пунктах и 1 тыс. га в сельских населенных пунктах.

<sup>4</sup> Источник информации: <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-576/>

В категории «земли промышленности и иного специального назначения» 91% земель используется для целей обеспечения обороны и безопасности и только 3,2% (10,3 тыс. га) используется в целях промышленности.

Рынок земельных участков промышленного назначения Сахалинской области.

По сведениям государственной статистической отчетности в 2015 году в Сахалинской области было осуществлено 26319 сделок (продажи и аренды) с земельными участками на площади 32291,37 га. Количество сделок увеличилось на 2974 ед., но уменьшилась площадь земельных участков на 2375,69 га.

Земельный рынок в Сахалинской области ограничен и функционирует в основном за счет передачи государственных и муниципальных участков в аренду.

Юридическими лицами для использования в целях промышленности было продано 107 участков являющихся государственной и муниципальной собственностью, общей площадью 102 га.

В 2015 году средняя цена при продаже юридическим лицам для использования в целях промышленности и иного специального назначения земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления составила: в населенных пунктах – 86,77 руб./кв. м., вне населенных пунктов – 12,75 руб./кв. м.

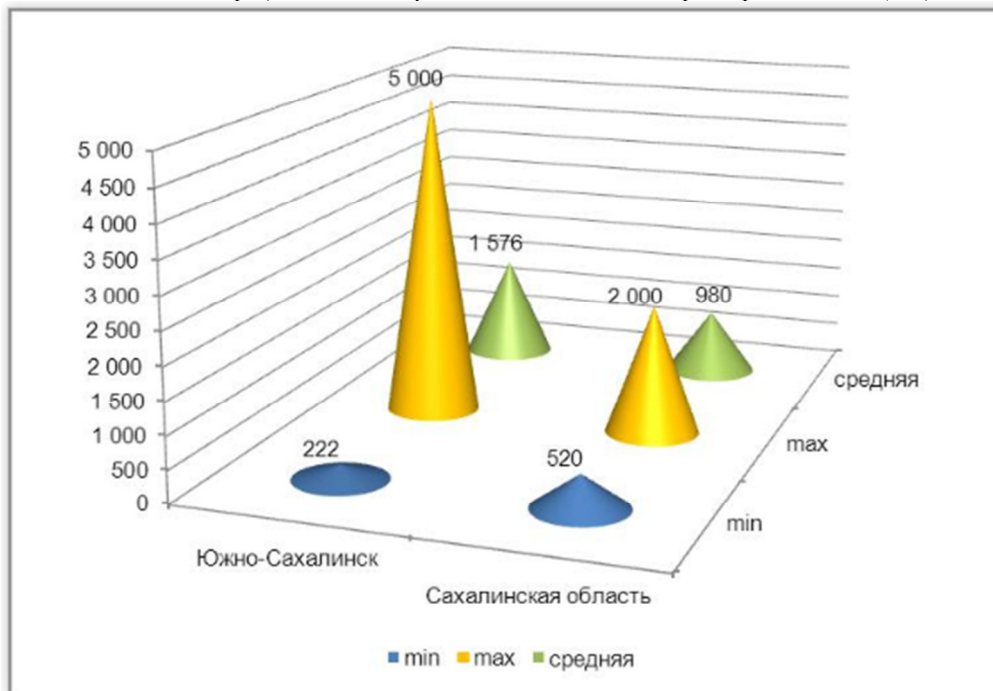
Предложение на рынке промышленно-складской недвижимости Сахалинской области.

Рынок промышленно-складской недвижимости Сахалинской области представлен в основном складскими помещениями, цехами и ангарами, а также производственными корпусами преимущественно советского периода, расположенными в спальных районах и промышленных зонах. Объекты недвижимости преимущественно находятся в полуразрушенном или удовлетворительном состоянии, согласно мониторингу рынка качественные объекты отсутствуют.

Сложившаяся классификация промышленно-складской недвижимости на рынке отсутствует – участники рынка не оперируют понятиями классности объектов, относительно современные объекты не позиционируются в каких-либо классах. Отсутствие классификации и качественного предложения свидетельствует о неразвитости рынка промышленно-складской недвижимости Южно-Сахалинска.

На рынке представлены в основном земельные участки без улучшений, так как собственники предпочитают строительство нового объекта адаптации существующих площадей. При этом в Южно-Сахалинске отмечается дефицит земельных участков, отвечающих требованиям реализации качественных объектов. В целом в Сахалинской области подобные участки есть, но их купля-продажа осуществляется в основном в спекулятивных целях, а также для обеспечения деятельности нефтегазовых и добывающих предприятий, то есть строящиеся там площади не поступают на рынок продажи или аренды промышленно-складской недвижимости.





**Рисунок 2. Диапазон площадей объектов предлагаемых на рынке промышленно-складской недвижимости Сахалинской области и Южно-Сахалинска**

Спрос на рынке промышленно-складской недвижимости Сахалинской области.

По данным ведущих агентств Южно-Сахалинска, в 2015 году отмечался низкий уровень спроса на промышленно-складскую недвижимость. При этом запросы покупателей относились непосредственно к объектам в Южно-Сахалинске, спрос на объекты, расположенные в области отсутствует.

Наибольшим спросом пользуются помещения площадью 700-800 кв. м., реже – 1 000 кв. м. Помещения большей площадью практически не пользуются спросом.

Коммерческие условия на рынке промышленно-складской недвижимости Сахалинской области.

Средняя стоимость продажи на рынке промышленно-складской недвижимости Сахалинской области составляет 25 694 руб./кв. м., Южно-Сахалинска – 35 429 руб./кв. м.



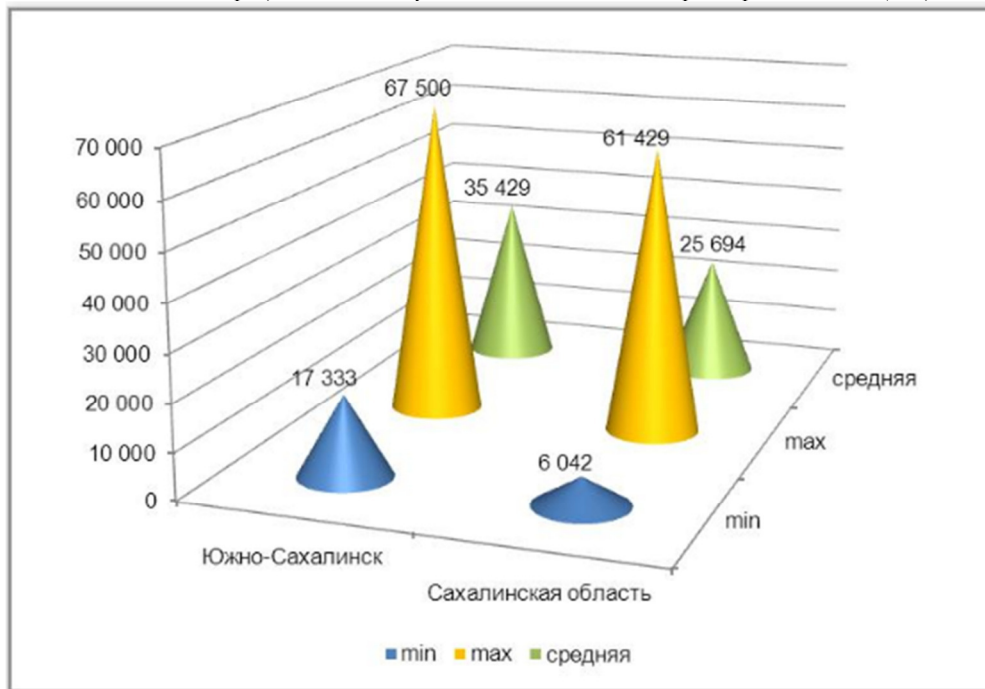


Рисунок 3 Диапазон стоимости продажи промышленно-складских объектов на рынке Сахалинской области и Южно-Сахалинска

Стоимость аренды в целом по области (включая Южно-Сахалинск) находится в диапазоне 300-550 руб./кв. м./мес., среднее значение – 455 руб./кв. м./мес.

Выводы: несмотря на развитую промышленность и количество сделок по продаже земельных участков промышленного назначения рынок продажи промышленно-складских зданий и помещений развит незначительно. Собственники предпочитают строить объекты, а не приспособлять существующие с учетом требований конкретного производства. Подобные объекты используются собственниками самостоятельно и не попадают на рынок промышленно-складской недвижимости. Эксперты отмечают, что данный рынок не развит и в настоящее время отсутствуют предпосылки для его активного развития.

### 9.3. Обзор предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемым.

В результате мониторинга рынков купли-продажи недвижимости, аналогичной с оцениваемой, были выявлены следующие объекты, представленные в Таблицах 9.4, 9.5.

#### Обзор предложений по продаже производственно-складских зданий

##### Цены продажи

В результате мониторинга рынка купли-продажи производственно-складских зданий в г. Южно-Сахалинске, были выявлены следующие объекты (см. табл. 9.4.)

Таблица 9.4. Цены продажи производственно-складских зданий

№ п/п	Местоположение	Площадь	Цена, руб./кв. м с учетом НДС	Описание	Источник
1	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, ул. 2-я Красносельская, 1	3 686,0	8 239,0	Производственная база	<a href="https://dom.sakh.com/business/sell/288529/">https://dom.sakh.com/business/sell/288529/</a>
2	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, ул. Песочная	4 500,0	17 781,0	Производственная база	<a href="https://dom.sakh.com/business/sell/171808/">https://dom.sakh.com/business/sell/171808/</a>

№ п/п	Местоположение	Площадь	Цена, руб./кв. м с учетом НДС	Описание	Источник
3	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, пр. Мира, 5В	22 474,0	13 507,0	Производственная база	<a href="https://dom.sakh.com/business/sell/253001/">https://dom.sakh.com/business/sell/253001/</a>
4	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, пер. Энергетиков	732,0	12 486,0	Производственная база	<a href="https://dom.sakh.com/business/sell/328317/">https://dom.sakh.com/business/sell/328317/</a>
5	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, ул. Памятная, 12	4 543,7	14 482,0	Производственная база	<a href="https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_839.6_m_810237376">https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_839.6_m_810237376</a>
6	Сахалинская обл., Анива, ул. Пудова	166,0	17 018,0	Производственная база	<a href="https://dom.sakh.com/business/sell/304195/">https://dom.sakh.com/business/sell/304195/</a>
<b>Среднее значение руб./кв. м</b>			<b>13 918,83</b>		

Источник информации: данные оценщика

**Вывод:**

Таким образом, удельные цены продажи производственно-складских зданий находятся в диапазоне от 8 239,0 до 17 781,0 руб./кв. м. Среднее значение – 13 918,83 руб./кв. м.

**Обзор предложений по продаже земельных участков****Цены продажи**

В результате мониторинга рынка купли-продажи земельных участков в г. Южно-Сахалинске, были выявлены следующие объекты (см. табл. 9.5.)

Таблица 9.5. Цены продажи земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник
1	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, пр. Мира	15 000	1 800	Земельный участок без улучшений, электричество на участке	<a href="https://dom.sakh.com/land/sell/275638/">https://dom.sakh.com/land/sell/275638/</a>
2	Сахалинская обл., Анива, Троицкое, улица Центральная	1 000	1 100	Земельный участок без улучшений, инженерные коммуникации расположены по границе	<a href="https://dom.sakh.com/land/sell/323458/">https://dom.sakh.com/land/sell/323458/</a>
3	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, ул. Центральная	3 000	1 000	Земельный участок без улучшений, инженерные коммуникации расположены по границе	<a href="https://dom.sakh.com/land/sell/242125/">https://dom.sakh.com/land/sell/242125/</a>
4	Сахалинская обл., Анива, Троицкое, улица Центральная	10 000	1 020	Земельный участок без улучшений, электричество на участке	<a href="https://dom.sakh.com/land/sell/246693/">https://dom.sakh.com/land/sell/246693/</a>
5	Земли пром. Назначения под коммерческую застройку	43 000	512	Земельный участок без улучшений, инженерные коммуникации расположены по границе	<a href="https://dom.sakh.com/land/sell/309228/">https://dom.sakh.com/land/sell/309228/</a>
6	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск	2 566	701	Земельный участок без улучшений, инженерные коммуникации расположены по границе	<a href="https://dom.sakh.com/land/sell/329905/">https://dom.sakh.com/land/sell/329905/</a>
<b>Среднее значение</b>					<b>1 022,17</b>

Источник информации: данные оценщика

**Вывод:**

Удельные цены продажи земельных участков аналогичных оцениваемым находятся в диапазоне от 512,0 до 1 800,0 руб./кв. м. Среднее значение – 1 022,17 руб./кв. м.

#### 9.4. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов их значений

##### Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

- Продаваемое право;
- Тип цены (цена предложения / цена сделки);
- Дата сделки, дата предложения;
- Местоположение объекта и транспортная доступность;
- Площадь объекта недвижимости (эффект масштаба).

##### Основные ценообразующие факторы для объектов производственно-складской недвижимости

- Продаваемое право;
- Тип цены (цена предложения / цена сделки);
- Дата сделки, дата предложения;
- Местоположение объекта и транспортная доступность:
  - расположение (удаленность) относительно центра города;
  - расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
  - окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- Конструктивные особенности объекта, в том числе:
  - площадь объекта;
  - планировка объекта;
  - группа капитальности здания;
- Класс здания;
- Техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- Прочие факторы, в том числе:
  - наличие парковки;
  - наличие охраны;
  - обеспеченность телекоммуникациями;
  - инфраструктура объекта;
  - экологический фактор и др.
- Коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

Таблица 9.6. Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании цен предложения производственно-складской недвижимости)	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании цен предложения земельных участков)
Продаваемое право	В качестве объектов-аналогов подобраны объекты с продажей права собственности	
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка 0,82. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, Лейфер Л.А.).	Сделка – 0%, предложение: скидка 0,864. Источник информации: Сборник рыночных корректировок СРК-2015 (Москва, 2015 г., Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки, Яскевич Е.Е.)
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%	
Местоположение	В качестве аналогов подобраны объекты, имеющие схожее расположение - 0%	
Площадь объекта недвижимости (эффект масштаба)	Источник информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, Лейфер Л.А.).	Источник информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, Лейфер Л.А.).

## **Раздел 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**

Всего известно три основных методологических подхода к оценке недвижимости:

### **10.1. Затратный подход**

Затратный подход основан на принципе замещения: "Рациональный покупатель или инвестор не заплатит за объект собственности больше, чем обойдется воспроизводство или замещение сходного объекта аналогичной полезности".

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного метода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства, т.е. «улучшений», с учетом фактического износа.

Главное преимущество затратного метода состоит в возможности его использования для достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования метода прямого сравнения продаж и доходного метода. В этих условиях затратный метод, опирающийся на сметно-нормативную базу строительства, способен дать надежные результаты оценки недвижимости.

Как известно, сравнительный анализ затрат и результатов повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный метод успешно применяют при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости реконструируемых объектов и незавершенных строений.

Специфической областью применения затратного метода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек и т.п.).

Указанные достоинства затратного метода придают ему свойства универсального инструмента оценщика.

*Основные этапы процедуры оценки:*

- Расчет стоимости юридических прав в отношении оцениваемого земельного участка как свободного, с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта, получение восстановительной оценки.
- Определение величины физического и морального износа объекта, оборудования и механизмов.
- Уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.
- Суммирование стоимости прав на земельный участок и стоимости улучшений за вычетом износа.

В настоящем отчете затратный подход использовался методом расчета по укрупненным показателям стоимости строительства с помощью сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства данных объектов оценки.

### **10.2. Сравнительный подход**

Сравнительный подход, так же как и затратный, основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на продажу.

Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию и по основным характеристикам. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

*Основные этапы процедуры оценки:*

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объекта недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие четыре момента при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования.
- Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.
- Анализ откорректированных результатов.
- Окончательный вывод о стоимости объекта.

В рамках настоящего Отчета сравнительный подход использовался путем применения метода сравнения продаж для оценки земельного участка и нежилых зданий, как наиболее достоверно отражающего рыночную стоимость объектов оценки.

### 10.3. Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания: "Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем". Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

*Основные этапы процедуры оценки при данном методе:*

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
- Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Исполнитель счел целесообразным отказаться от применения доходного подхода, поскольку в условиях неактивного, слабо развитого рынка аренды нежилых помещений и не возможности подбора практически прямого аналога в рамках метода сравнения продаж применение методов доходного подхода может внести искажения в рыночную стоимость объектов оценки.

**Раздел 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ****11.1. Оценка сравнительным подходом**

Для оценки объекта недвижимости самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объекта недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объекта недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценщики опирались на цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом для корректности производимых расчетов оценщиком вводится соответствующая корректировка, отражающая отличие между ценами предложения и сделки. Величина скидки основана на аналитических исследованиях специализированных компаний.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Действие отмеченных выше фактов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок.

**Описание сопоставимых объектов-аналогов**

В результате исследований рынка были обнаружены данные по потенциальным сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки. Информация об объектах предполагаемых сделок представлена в таблицах описаний.

Объекты-аналоги для расчета подбирались в соответствии со следующими критериями:

- Одинаковые условия финансирования (в данном случае чистая продажа)
- Сопоставимая дата предложения
- Принадлежность к одному и тому же сегменту рынка недвижимости
- Месторасположение (относительно центра города)
- Сопоставимость общих площадей и иных характеристик

- Цены предложений находятся в пределах некоторого доверительного интервала.

Описание объектов-аналогов, используемых в расчетах, приведено в Таблицах 11.1, 11.3.

#### **Выбор единицы сравнения**

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого объекта выбирается количество рублей за квадратный метр площади. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения Оценщиком в необходимых случаях используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

#### **Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов**

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- наличие дополнительных улучшений.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату с последующим пересчетом стоимости;

- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке (процентные корректировки складываются).

В соответствии с указанным выше алгоритмом, для того, чтобы определить рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы

цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

### ***Расчет для земельного участка общей площадью 23 500,0 кв.м***

#### ***Корректировка на объем передаваемых прав***

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае коэффициент корректировки по данному фактору равен 1,00, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

#### ***Корректировка на финансовые условия***

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

#### ***Корректировка на условия продажи***

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

#### ***Корректировка на дату предложения***

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех объектов-аналогов равен 1,00.

#### ***Корректировка на торг***

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. К расчету приняты корректировки на торг согласно Сборнику рыночных корректировок (СРК-2015, Научно Практический Центр Профессиональной Оценки НЦПО, Москва, 2015, Яскевич Е.Е.) в размере 13,6%, следовательно, коэффициент корректировки составил 0,864.

#### ***Корректировка на местоположение объекта***

Местоположение является одним из ключевых ценообразующих факторов для земельных участков. В данном случае все подобранные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по рассматриваемому параметру сравнения. Корректировка не требуется.

#### ***Корректировка на размер земельного участка***

Как правило, цена продажи 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. В рамках данного Отчета корректировка на размер помещения вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2014, Лейфер Л.А., 3 том, стр. 147). Корректировка на размер принята в размере 4%. Следовательно, для объектов-аналогов № 1,2 коэффициент корректировки составит 0,96.

#### ***Корректировка на наличие коммуникаций***

Рассматриваемый земельный участок имеет все инженерные коммуникации. Объект-аналог №3 на участке имеет электричество, у объектов-аналогов №1,2 коммуникации проходят по границе. Коэффициент корректировки по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2 выбран в размере 1,48, для объекта-аналога №3 – 1,32 согласно «Справочника оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2014, Лейфер Л.А., 3 том, стр. 135).



Следовательно, для объектов-аналогов 1,2 коэффициент корректировки составит 1,48, для объекта-аналога № 3 – 1,32.

***Корректировка на наличие дополнительных улучшений***

Различные виды дополнительных улучшений земельных участков (дополнительные инженерные коммуникации, ограждение и т.д.) при прочих равных условиях увеличивают стоимость 1кв.м. объекта недвижимости. В данном случае не имеется существенных различий между аналогами по этим ценообразующим факторам. Корректировка не требуется.

Процесс корректировок и выведения стоимости содержится в Таблице 11.2.

**Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

Аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, определенная методом сравнения продаж, составила:

**32 182 576 рублей.**

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Таблица 11.1. Описание объектов – аналогов для земельных участков

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения, рублей		1 100 000	3 000 000	10 200 000
S общая, кв.м	23 500,00	1 000	3 000	10 000
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 100	1 000	1 020
Местоположение	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20	Сахалинская обл., Анива, Троицкое, улица Центральная	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, ул. Центральная	Сахалинская обл., Анива, Троицкое, улица Центральная
Категория земель, вид разрешенного использования ЗУ	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов-для использования по назначению	Земли пром. назначения	Земли пром. назначения	Земли пром. назначения
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		текущая	текущая	текущая
Коммуникации	Земельный участок без улучшений, инженерные коммуникации расположены на участке	Земельный участок без улучшений, инженерные коммуникации расположены по границе	Земельный участок без улучшений, инженерные коммуникации расположены по границе	Земельный участок без улучшений, электричество на участке
Телефон для доп. информации		8 924 880 20 43 8 924 482 63 07	8 962 120 88 44	8 924 182 90 00
Источник информации		<a href="https://dom.sakh.com/land/sell/323458/">https://dom.sakh.com/land/sell/323458/</a>	<a href="https://dom.sakh.com/land/sell/242125/">https://dom.sakh.com/land/sell/242125/</a>	<a href="https://dom.sakh.com/land/sell/246693/">https://dom.sakh.com/land/sell/246693/</a>

Таблица 11.2. Корректировка сравнимых продаж

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
S общая кв. м.	25 808,00	1 000	3 000	10 000
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 100	1 000	1 020
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 100	1 000	1 020
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 100	1 000	1 020
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 100	1 000	1 020
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 100	1 000	1 020
Коэффициент корректировки на торги		0,864	0,864	0,864
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		950	864	881
Коэффициент корректировки на категорию, вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		950	864	881
Коэффициент корректировки на местоположение и престижность		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		950	864	881
Коэффициент корректировки на размер		0,96	0,96	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		912	829	881
Коэффициент корректировки на наличие коммуникаций		1,48	1,48	1,32
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 350	1 227	1 163
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м., рублей	1 247			
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, руб.	32 182 576			

Источник информации: расчет оценщиков ООО «Фирма «Омега»

**Расчет рыночной стоимости производственной базы, общая площадь оцениваемых зданий составляет 3 344,1 кв. м.**

***Корректировка на объем передаваемых прав***

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае коэффициент корректировки по данному фактору равен 1,00, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

***Корректировка на финансовые условия***

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

***Корректировка на условия продажи***

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

***Корректировка на дату предложения***

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

***Корректировка на торг***

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. К расчету приняты корректировки на торг согласно Справочнику оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Москва, 2014 г., под редакцией Лейфера Л.А., 1 том, стр.80), величина корректировки на торг для объектов производственно-складской недвижимости составляет 18%. Таким образом, скидка на торг принята в размере 18%, следовательно, коэффициент корректировки составил 0,82.

***Корректировка на местоположение объекта***

Основным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение. Это объясняется престижностью района нахождения объекта недвижимости, удобством транспортной доступности и т.п. Все объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым по данному параметру, введение корректировки не требуется.

***Корректировка на размер помещения***

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную общую площадь. Как правило, цена продажи 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

К расчету приняты корректировки на размер помещения согласно Справочнику оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Москва, 2014 г., под редакцией Лейфера Л.А., 1 том, стр.148), коэффициент корректировки для объекта-аналога №2 составил 0,91.

***Корректировка на дополнительные улучшения***

Корректировка на дополнительные улучшения производится, когда имеются различия между объектом оценки и аналогами, касающиеся установленного в помещениях дополнительного оборудования, инженерного оснащения, являющегося неотъемлемой частью объекта недвижимого имущества. Все объекты-аналоги обладают всеми инженерными коммуникациями, как и объекта оценки, введение корректировки не требуется.

**Корректировка на состояние объекта на момент продажи**

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Все объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии. Введение корректировок не требуется.

Процесс корректировок и выведения стоимости содержится в Таблице 11.4.

**Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

Аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Таблица 11.3. Описание объектов – аналогов

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, рублей		330 000 000	10 000 000	66 455 550
S общая, кв.м	3344,10	22 474,0	732,0	4 543,7
S участка, кв.м		22 500,0	732,0	556,0
Стоимость без учета земельного участка, руб.		330 000 000,0	10 000 000,0	66 455 550,0
Стоимость 1 кв.м., руб.		14 684	13 661	14 626
Местоположение	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, уч. №20 (пер. Мартовский, 1Б)	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, пр. Мира, 5В	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, пер. Энергетиков	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, ул. Памятная, 12
Текущее состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Дополнительная информация	Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Тел. для дополнительной информации	8 4242 27 28 88	8 4242 27 28 88	8 4242 24 60 24	8 909 822 17 65
Источник информации		<a href="https://dom.sakh.com/business/sell/253001/">https://dom.sakh.com/business/sell/253001/</a>	<a href="https://dom.sakh.com/business/sell/328317/">https://dom.sakh.com/business/sell/328317/</a>	<a href="https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_8396_m_810237376">https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_8396_m_810237376</a>

Таблица 11.4 Корректировка сравнимых продаж

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Σ общая кв. м.	3 344,1	22474,0	732,0	4543,7
Стоимость 1 кв.м., рублей		14 684	13 661	14 626
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		14 684	13 661	14 626
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		14 684	13 661	14 626
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		14 684	13 661	14 626
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		14 684	13 661	14 626
Коэффициент корректировки на торги		0,82	0,82	0,82
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		12 041	11 202	11 993
Коэффициент корректировки на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		12 041	11 202	11 993
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,00	0,91	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		12 041	10 194	11 993
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		12 041	10 194	11 993
Корректировка на ремонт и отделочные работы, руб./кв.м		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		12 041	10 194	11 993
Усредненная стоимость 1 кв. м. (без учета земельного участка), рублей	11 409			
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, руб.	38 152 837			

Для выделения стоимости каждого элемента оцениваемого объекта оценки в отдельности, оценщик брал за основу удельные веса стоимостей замещения зданий рассматриваемого комплекса в общей стоимости замещения (без учета стоимости земельного участка). Данный подход позволяет учесть различия в величине различных видов износа элементов комплекса.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, определенная с помощью сравнительного подхода, на дату оценки составляет (рыночная стоимость зданий с учетом НДС):

№	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода (с учетом НДС), рублей
<b>Земельный участок<sup>5</sup></b>			
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов-для использования по назначению	23 500,00	29 304 500
<b>Здания</b>			
1	Здание проходной, литера-Л	10,70	245 838
2	Административное здание литера-А (Административное здание инв.№71 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	454,70	10 446 935
3	Здание сварочного цеха литера-И (Здание сварочного цеха инв. № 39 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	206,20	1 269 358
4	Здание склада лит.Г	136,6	890 626
5	Здание склада лит.З (Здание склада инв №43 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	313,20	2 042 052
6	Здание склада лит.В	107,50	805 627
7	Здание склада ГСМ лит.М	11,70	106 972
8	Здание склада лит.Е (Здание склада инв №65 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	438,70	2 860 306
9	Здание столярного цеха лит.Д (Здание столярного цеха инв №46 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	988,30	10 351 298
10	Здание трансформаторной, литера-Н	3,90	79 506
11	Цех железобетон-ных изделий, литера-К	359,50	2 343 925
12	Здание гаража, литера-Б (Здание гаража инв №69 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	449,70	6 710 395

<sup>5</sup> Согласно п.2 ст.146 и п.3 ст.149 НК РФ не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) и реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.



## 11.2. Оценка затратным подходом

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумму денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1. Определить затраты на замещение улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке;
2. Определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
3. Определить предпринимательский доход;
4. Определить величину накопленного износа;
5. Вычесть величину износа из суммарной стоимости строительства и определить затраты на замещение объекта с учетом износа.

### Оценка стоимости строительства объекта оценки

В общем случае стоимость строительства можно определить по стоимости затрат на воспроизводство или по стоимости затрат на замещение.

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

**Затраты на замещение** - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Поскольку отсутствует проектно-сметная документация на объект оценки, в данном отчете стоимость строительства определяется по затратам на замещение с использованием укрупненных показателей стоимости строительства объектов-аналогов.

Расчет состоит из следующих этапов:

- оценка стоимости существующих улучшений;
- оценка накопленного износа;
- определение остаточной стоимости улучшений.

Для перевода цен на дату оценки использованы следующие материалы:

- Сборник «Индексы цен в строительстве» №91, «КО-ИНВЕСТ», Москва 2015.
- Сборник Ко-Инвест «Промышленные здания», 2010 г.
- Сборник Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», 2008 г.

В расчете были учтены следующие показатели:

- НДС в размере - 18%
- Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя – 14% (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2014, Лейфер Л.А., 1 том, стр. 120)

### Расчет износа

Накопленный (совокупный) износ определяется как «уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций».

В теории оценки выделяют износ и различные виды устареваний:

- физический, связанный с физическим устареванием объекта;
- функциональное устаревание, проявляющееся при несоответствии параметров объекта современным требованиям;
- внешнее устаревание, возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки - внешней по отношению к объекту недвижимости.

**Внешнее устаревание** – это снижение стоимости, вызванное внешними факторами. В их числе – изменение законодательства и правительственной политики, изменение транспортных систем, занятости населения, экономической ситуации, создание новых промышленных зон, изменение ландшафта и т.д. Для данного объекта внешнее устаревание равно 0.

**Функциональное устаревание** объекта оценки принято равное нулю, поскольку конструктивные элементы объекта в полной мере соответствуют современным нормам и требованиям.

### Физический износ

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

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

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

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$ФИ = \frac{\sum_{i=1}^n ФИ_i \times d_i}{100}, \text{ где:}$$

ФИ – физический износ объекта, %;

ФИ<sub>i</sub> – физический износ i-ого конструктивного элемента, %;

d<sub>i</sub> – 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 объектов, 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;
- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;

• Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений, <http://www.sdrt.ru/analitica.htm>.

По конструктивным элементам, которые не были доступны для непосредственного осмотра, износ определялся косвенными способами. При этом учитывались такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

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

**Таблица 11.5. Соотношение технического состояния здания 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.

### Расчет совокупного износа и устареваний

Совокупный износ и устаревания рассчитываются по следующей формуле:

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

$I_{\Sigma}$  – совокупный износ и устаревания;

$I_{\text{Физ}}$  – физический износ;

$U_{\text{Фун}}$  – функциональное устаревание;

$U_{\text{Э}}$  – экономическое устаревание.

Таким образом, совокупный износ и устаревания для каждого объекта составят:

**Таблица 11.6 Расчет износа (устареваний) комплексного здания проходной, лит. Л**

Конструктивные элементы	Состояние конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента здания, %	Физический износ, %	
			По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Фундамент	Удовлетворительное	9,69	41	3,97
Стены	Удовлетворительное	13,50	42	5,67
Перегородки	Удовлетворительное	10,70	42	4,49
Перекрытия и покрытие	Удовлетворительное	11,90	46	5,47
Кровли	Удовлетворительное	5,00	46	2,30
Проемы	Удовлетворительное	2,86	46	1,32

Конструктивные элементы	Состояние конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента здания, %	Физический износ, %	
			По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Полы	Удовлетворительное	8,08	46	3,72
Отделка	Удовлетворительное	7,76	46	3,57
Прочие	Удовлетворительное	20,11	46	9,25
Отопление и вентиляция	Удовлетворительное	4,20	46	1,93
Водоснабжение и канализация	Удовлетворительное	4,20	46	1,93
Электроосвещение	Удовлетворительное	1,50	46	0,69
Слаботочные устройства	Удовлетворительное	0,50	46	0,23
Итого по конструктивным элементам		100,00		
<b>Физический износ, %</b>				<b>45</b>
<b>Функциональный износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Внешний износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Совокупный износ, %</b>				<b>45</b>

Таблица 11.7 Расчет износа (устареваний) Административного здания, лит. А

Конструктивные элементы	Состояние конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента здания, %	Физический износ, %	
			По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Фундамент	Удовлетворительное	9,69	41	3,97
Стены	Удовлетворительное	13,50	42	5,67
Перегородки	Удовлетворительное	10,70	42	4,49
Перекрытия и покрытие	Удовлетворительное	11,90	46	5,47
Кровли	Удовлетворительное	5,00	46	2,30
Проемы	Удовлетворительное	2,86	46	1,32
Полы	Удовлетворительное	8,08	46	3,72
Отделка	Удовлетворительное	7,76	46	3,57
Прочие	Удовлетворительное	20,11	46	9,25
Отопление и вентиляция	Удовлетворительное	4,20	46	1,93
Водоснабжение и канализация	Удовлетворительное	4,20	46	1,93
Электроосвещение	Удовлетворительное	1,50	46	0,69
Слаботочные устройства	Удовлетворительное	0,50	46	0,23
Итого по конструктивным элементам		100,00		
<b>Физический износ, %</b>				<b>45</b>
<b>Функциональный износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Внешний износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Совокупный износ, %</b>				<b>45</b>

Таблица 11.8 Расчет износа (устареваний) Здания сварочного цеха, лит. И

Конструктивные элементы	Состояние конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента здания, %	Физический износ, %	
			По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Фундамент	Удовлетворительное	15,00	75	11,25
Каркас	Удовлетворительное	10,00	75	7,50
Стены	Удовлетворительное	25,00	75	18,75
Перегородки	Удовлетворительное	3,00	78	2,34
Перекрытия и покрытие	Удовлетворительное	13,00	78	10,14

Конструктивные элементы	Состояние конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента здания, %	Физический износ, %	
			По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Кровли	Удовлетворительное	6,00	78	4,68
Проемы	Удовлетворительное	7,00	78	5,46
Полы	Удовлетворительное	8,00	78	6,24
Отделка	Удовлетворительное	3,00	78	2,34
Прочие	Удовлетворительное	8,00	78	6,24
Электроосвещение	Удовлетворительное	2,00	78	1,56
Итого по конструктивным элементам		100,00		
<b>Физический износ, %</b>				<b>77</b>
<b>Функциональный износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Внешний износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Совокупный износ, %</b>				<b>77</b>

Таблица 11.9 Расчет износа(устареваний) Здания склада, лит. Г

Конструктивные элементы	Состояние конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента здания, %	Физический износ, %	
			По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Фундамент	Удовлетворительное	14,00	70	9,80
Стены	Удовлетворительное	22,00	72	15,84
Перегородки	Удовлетворительное	9,00	73	6,57
Перекрытия и покрытие	Удовлетворительное	20,00	73	14,60
Кровли	Удовлетворительное	14,00	73	10,22
Проемы	Удовлетворительное	8,00	73	5,84
Полы	Удовлетворительное	3,00	73	2,19
Отделка	Удовлетворительное	1,00	73	0,73
Прочие	Удовлетворительное	5,00	73	3,65
Электроосвещение	Удовлетворительное	4,00	73	2,92
Итого по конструктивным элементам		100,00		
<b>Физический износ, %</b>				<b>72</b>
<b>Функциональный износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Внешний износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Совокупный износ, %</b>				<b>72</b>

Таблица 11.10 Расчет износа (устареваний) Здания склада, лит. З

Конструктивные элементы	Состояние конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента здания, %	Физический износ, %	
			По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Фундамент	Удовлетворительное	14,00	70	9,80
Стены	Удовлетворительное	22,00	72	15,84
Перегородки	Удовлетворительное	9,00	73	6,57
Перекрытия и покрытие	Удовлетворительное	20,00	73	14,60
Кровли	Удовлетворительное	14,00	73	10,22
Проемы	Удовлетворительное	8,00	73	5,84
Полы	Удовлетворительное	3,00	73	2,19
Отделка	Удовлетворительное	1,00	73	0,73
Прочие	Удовлетворительное	5,00	73	3,65
Электроосвещение	Удовлетворительное	4,00	73	2,92
Итого по конструктивным элементам		100,00		
<b>Физический износ, %</b>				<b>72</b>

Конструктивные элементы	Состояние конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента здания, %	Физический износ, %	
			По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Функциональный износ, %				0
Внешний износ, %				0
Совокупный износ, %				72

Таблица 11.11 Расчет износа (устареваний) Здания склада, лит. В

Конструктивные элементы	Состояние конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента здания, %	Физический износ, %	
			По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Фундамент	Удовлетворительное	14,00	70	9,80
Стены	Удовлетворительное	22,00	72	15,84
Перегородки	Удовлетворительное	9,00	73	6,57
Перекрытия и покрытие	Удовлетворительное	20,00	73	14,60
Кровли	Удовлетворительное	14,00	73	10,22
Проемы	Удовлетворительное	8,00	73	5,84
Полы	Удовлетворительное	3,00	73	2,19
Отделка	Удовлетворительное	1,00	73	0,73
Прочие	Удовлетворительное	5,00	73	3,65
Электроосвещение	Удовлетворительное	4,00	73	2,92
Итого по конструктивным элементам		100,00		
<b>Физический износ, %</b>				<b>72</b>
<b>Функциональный износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Внешний износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Совокупный износ, %</b>				<b>72</b>

Таблица 11.12 Расчет износа (устареваний) Здания склада ГСМ, лит. М

Конструктивные элементы	Состояние конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента здания, %	Физический износ, %	
			По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Фундамент	Удовлетворительное	14,00	70	9,80
Стены	Удовлетворительное	22,00	72	15,84
Перегородки	Удовлетворительное	9,00	73	6,57
Перекрытия и покрытие	Удовлетворительное	20,00	73	14,60
Кровли	Удовлетворительное	14,00	73	10,22
Проемы	Удовлетворительное	8,00	73	5,84
Полы	Удовлетворительное	3,00	73	2,19
Отделка	Удовлетворительное	1,00	73	0,73
Прочие	Удовлетворительное	5,00	73	3,65
Электроосвещение	Удовлетворительное	4,00	73	2,92
Итого по конструктивным элементам		100,00		
<b>Физический износ, %</b>				<b>72</b>
<b>Функциональный износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Внешний износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Совокупный износ, %</b>				<b>72</b>

Таблица 11.13 Расчет износа (устареваний) Здания склада, лит. Е

Конструктивные элементы	Состояние конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента здания, %	Физический износ, %	
			По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Фундамент	Удовлетворительное	14,00	70	9,80
Стены	Удовлетворительное	22,00	72	15,84
Перегородки	Удовлетворительное	9,00	73	6,57
Перекрытия и покрытие	Удовлетворительное	20,00	73	14,60
Кровли	Удовлетворительное	14,00	73	10,22
Проемы	Удовлетворительное	8,00	73	5,84
Полы	Удовлетворительное	3,00	73	2,19
Отделка	Удовлетворительное	1,00	73	0,73
Прочие	Удовлетворительное	5,00	73	3,65
Электроосвещение	Удовлетворительное	4,00	73	2,92
Итого по конструктивным элементам		100,00		
<b>Физический износ, %</b>				<b>72</b>
<b>Функциональный износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Внешний износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Совокупный износ, %</b>				<b>72</b>

Таблица 11.14 Расчет износа (устареваний) Здания столярного цеха, лит. Д

Конструктивные элементы	Состояние конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента здания, %	Физический износ, %	
			По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Фундамент	Удовлетворительное	10,00	42	4,20
Каркас	Удовлетворительное	10,00	44	4,40
Стены	Удовлетворительное	21,00	45	9,45
Перегородки	Удовлетворительное	3,00	45	1,35
Перекрытия и покрытие	Удовлетворительное	16,00	45	7,20
Кровли	Удовлетворительное	7,00	45	3,15
Проемы	Удовлетворительное	8,00	45	3,60
Полы	Удовлетворительное	8,00	45	3,60
Отделка	Удовлетворительное	4,00	45	1,80
Прочие	Удовлетворительное	10,00	45	4,50
Электроосвещение	Удовлетворительное	3,00	45	1,35
Итого по конструктивным элементам		100,00		
<b>Физический износ, %</b>				<b>45</b>
<b>Функциональный износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Внешний износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Совокупный износ, %</b>				<b>45</b>

Таблица 11.15 Расчет износа (устареваний) Здания трансформаторной, лит. Н

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивного элемента здания, %	Состояние	Физический износ, %	
			По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Фундаменты	17,01	Удовлетворительное	49	8,33
Каркас	15,00	Удовлетворительное	49	7,35
Стены	10,00	Удовлетворительное	49	4,90
Перегородки	1,00	Удовлетворительное	49	0,49
Перекрытия	7,01	Удовлетворительное	49	3,43
Кровля	8,99	Удовлетворительное	52	4,67

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивного элемента здания, %	Состояние	Физический износ, %	
			По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Проемы	12,01	Удовлетворительное	52	6,25
Полы	3,99	Удовлетворительное	52	2,07
Отделка	7,98	Удовлетворительное	52	4,15
Прочие конструкции	1,01	Удовлетворительное	52	0,53
Отопление и вентиляция	6,40	Удовлетворительное	52	3,33
Водоснабжение и канализация	4,80	Удовлетворительное	52	2,50
Электроосвещение	4,00	Удовлетворительное	52	2,08
Слаботочные устройства	0,80	Удовлетворительное	52	0,42
Итого по конструктивным элементам	100,0			
<b>Физический износ, %</b>				<b>51</b>
<b>Функциональный износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Внешний износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Совокупный износ, %</b>				<b>51</b>

Таблица 11.16 Расчет износа (устареваний) Цеха железобетонных изделий, лит. К

Конструктивные элементы	Состояние конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента здания, %	Физический износ, %	
			По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Фундамент	Удовлетворительное	14,00	70	9,80
Стены	Удовлетворительное	22,00	72	15,84
Перегородки	Удовлетворительное	9,00	73	6,57
Перекрытия и покрытие	Удовлетворительное	20,00	73	14,60
Кровли	Удовлетворительное	14,00	73	10,22
Проемы	Удовлетворительное	8,00	73	5,84
Полы	Удовлетворительное	3,00	73	2,19
Отделка	Удовлетворительное	1,00	73	0,73
Прочие	Удовлетворительное	5,00	73	3,65
Электроосвещение	Удовлетворительное	4,00	73	2,92
Итого по конструктивным элементам		100,00		
<b>Физический износ, %</b>				<b>72</b>
<b>Функциональный износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Внешний износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Совокупный износ, %</b>				<b>72</b>

Таблица 11.17 Расчет износа(устареваний) Здания гаража, лит. Б

Конструктивные элементы	Состояние конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента здания, %	Физический износ, %	
			По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Фундамент	Удовлетворительное	13,00	42	5,46
Каркас	Удовлетворительное	10,00	44	4,40
Стены	Удовлетворительное	22,00	45	9,90
Перегородки	Удовлетворительное	3,00	45	1,35
Перекрытия и покрытие	Удовлетворительное	15,00	45	6,75
Кровли	Удовлетворительное	7,00	45	3,15
Проемы	Удовлетворительное	8,00	45	3,60
Полы	Удовлетворительное	7,00	45	3,15
Отделка	Удовлетворительное	4,00	45	1,80



Конструктивные элементы	Состояние конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента здания, %	Физический износ, %	
			По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Прочие	Удовлетворительное	8,00	45	3,60
Электроосвещение	Удовлетворительное	3,00	45	1,35
Итого по конструктивным элементам		100,00		
<b>Физический износ, %</b>				<b>45</b>
<b>Функциональный износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Внешний износ, %</b>				<b>0</b>
<b>Совокупный износ, %</b>				<b>45</b>

Таблица 11.18. Расчет полной восстановительной стоимости

№	Наименование	Общая площадь, кв.м/ протяженность, п.м.	Литер по документам БТИ	Единица измерения	Количество	Класс конструктивной системы	Источник информации	Код аналога	Объект-аналог	Стоимость единицы измерения в базовых ценах , рублей	Стоимость объекта в базовых ценах (без учета НДС), рублей	Регионально-климатический коэффициент	Коэффициент перехода из цен базовых в цены на дату оценки	Поправка на различие в объеме	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	Коэффициент, учитывающий прибыль девелопера	Полная восстановительная стоимость, рублей (без учета НДС)	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода (без учета НДС), рублей	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода (с учетом НДС), рублей
1	Здание проходной, литера-Л	10,7	Лит. Л	куб. м.	28,89	КС-1	КО-ИНВЕСТ "Промышлен ные здания", 2010, уровень цен на 01.01.2010г.	ПЗ.11.098, стр.404	Администрат ивно-бытовой корпус завода ЖБИ	5 203,30	150 323,34	1,090	1,751	1,22	1,0	1,14	399 028,34	45	219 466	258 970
2	Административное здание литера-А (Административное здание инв№71 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	454,7	Лит. А	куб. м.	1 227,69	КС-1	КО-ИНВЕСТ "Промышлен ные здания", 2010, уровень цен на 01.01.2010г.	ПЗ.11.098, стр.404	Администрат ивно-бытовой корпус завода ЖБИ	5 203,30	6 388 039,38	1,090	1,751	1,22	1,0	1,14	16 956 839,55	45	9 326 262	11 004 989
3	Здание сварочного цеха литера-И (Здание сварочного цеха инв. № 39 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	206,2	Лит. И	куб. м.	804,18	КС-1	КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения", 2011, уровень цен на 01.01.2011г.	СЗ.19.004, стр.190	Материалы е склады без РАМП	3 162,60	2 543 299,67	1,090	1,559	1,00	1,0	1,14	4 926 914,20	77	1 133 190	1 337 164
4	Здание склада лит.Г	136,6	Лит. Г	куб. м.	532,74	КС-1	КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения", 2011, уровень цен на 01.01.2011г.	СЗ.19.001, стр.190	Материально- технические склады площадью 90 кв.м. неотпливаем ые	3 162,60	1 684 843,52	1,090	1,559	0,87	1,0	1,14	2 839 594,26	72	795 086	938 201

Рыночная стоимость в рамках затратного подхода (с учетом НДС), рублей	2 151 134	848 662	112 686	3 013 098	10 904 243
Рыночная стоимость в рамках затратного подхода (без учета НДС), рублей	1 822 995	719 205	95 497	2 553 473	9 240 884
Накопленный износ, %	72	72	72	72	45
Полная восстановительная стоимость, рублей (без учета НДС)	6 510 694,90	2 568 590,09	341 060,98	9 119 546,15	16 801 608,02
Коэффициент, учитывающий прибыль девелопера	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Поправка на различие в объеме	0,87	1,00	1,22	0,87	0,87
Коэффициент перехода из цен базовых в цены на дату оценки	1,559	1,559	1,559	1,559	1,559
Регионально-климатический коэффициент	1,090	1,090	1,090	1,090	1,090
Стоимость объекта в базовых ценах (без учета НДС), рублей	3 863 052,65	1 325 920,05	144 309,44	5 410 987,22	9 969 058,20
Стоимость единицы измерения в базовых ценах, рублей	3 162,60	3 162,60	3 162,60	3 162,60	2 586,43
Объект-аналог	Материально-технические склады площадью 90 кв.м. неотопливаемый	Материально-технические склады площадью 90 кв.м. неотопливаемый	Материально-технические склады площадью 90 кв.м. неотопливаемый	Материально-технические склады площадью 90 кв.м. неотопливаемый	Материальные склады без РАМП
Код аналога	С3.19.001, стр. 190	С3.19.001, стр. 190	С3.19.001, стр. 190	С3.19.001, стр. 190	С3.19.006, стр. 190
Источник информации	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания", 2010, уровень цен на 01.01.2010г.	КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения", 2011, уровень цен на 01.01.2011г.	КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения", 2011, уровень цен на 01.01.2011г.	КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения", 2011, уровень цен на 01.01.2011г.	КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения", 2011, уровень цен на 01.01.2011г.
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Количество	1 221,48	419,25	45,63	1 710,93	3 854,37
Единица измерения	куб. м.	куб. м.	куб. м.	куб. м.	куб. м.
Литер по документам БТИ	Лит. 3	Лит. В	Лит. М	Лит. Е	Лит. Д
Общая площадь, кв.м/ протяженность, п.м.	313,2	107,5	11,7	438,7	988,3
Наименование	Здание склада лит.3 (Здание склада инв №43 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	Здание склада лит.В	Здание склада ГСМ лит.М	Здание склада лит.Е (Здание склада инв №65 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	Здание стоярного цеха лит.Д (Здание стоярного цеха инв №46 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")
№	5	6	7	8	9

№	Наименование	Общая площадь, кв.м/ протяженность, п.м.	Литер по документам БТИ	Единица измерения	Количество	Класс конструктивной системы	Источник информации	Код аналога	Объект-аналог	Стоимость единицы измерения в базовых ценах , рублей	Стоимость объекта в базовых ценах (без учета НДС), рублей	Регионально-климатический коэффициент	Коэффициент перехода из цен базовых в цены на дату оценки	Поправка на различие в объеме	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	Коэффициент, учитывающий прибыль девелопера	Полная восстановительная стоимость, рублей (без учета НДС)	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода (без учета НДС), рублей	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода (с учетом НДС), рублей
1 0	Здание трансформаторной, литера-Н	3,9	Лит. Н	куб. м.	13,65	КС-4	КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения", 2011, уровень цен на 01.01.2011г.	ПЗ.19.044, стр. 628	Котельные (топливо - газ, мазут)	4 661,08	63 623,74	1,050	1,559	1,22	1,0	1,14	144 850,26	51	70 977	83 753
1 1	Цех железобетон-ных изделий, литера-К	359,5	Лит. К	куб. м.	1 402,05	КС-1	КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения", 2011, уровень цен на 01.01.2011г.	СЗ.19.001, стр. 190	Материально- технические склады площадью 90 кв.м. неотапливаем ые	3 162,60	4 434 123,33	1,090	1,559	0,87	1,0	1,14	7 473 163,52	72	2 092 486	2 469 133
1 2	Здание гаража, литера- Б (Здание гаража инв №69 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	449,7	Лит. Б	куб. м.	1 753,83	КС-1	КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения", 2011, уровень цен на 01.01.2011г.	СЗ.19.005, стр. 190	Материалы е склады без РАМП	3 205,82	5 622 463,29	1,090	1,559	1,00	1,0	1,14	10 891 911,23	45	5 990 551	7 068 850

Коэффициент пересчета базовых цен на строительно-монтажные работы в текущий уровень цен был получен путем деления фактического индекса цены актуального на дату оценки на фактический индекс цены на дату составления источника ценовой информации.

В качестве источника информации об индексах цен был использован справочник «Индекс цен в строительстве №91» (Москва, Ко-Инвест, 2015 г.).

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, определенная с помощью затратного подхода, на дату оценки составляет (без учета стоимости земельных участков), с учетом НДС:

№	Наименование	Общая площадь, кв.м./ протяженность в п.м.	Рыночная стоимость, полученная с помощью затратного подхода (с учетом НДС), рублей
<b>Здания</b>			
1	Здание проходной, литера-Л	10,70	258 970
2	Административное здание литера-А (Административное здание инв.№71 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	454,70	11 004 989
3	Здание сварочного цеха литера-И (Здание сварочного цеха инв. № 39 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	206,20	1 337 164
4	Здание склада лит.Г	136,6	938 201
5	Здание склада лит.З (Здание склада инв №43 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	313,20	2 151 134
6	Здание склада лит.В	107,50	848 662
7	Здание склада ГСМ лит.М	11,70	112 686
8	Здание склада лит.Е (Здание склада инв №65 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	438,70	3 013 098
9	Здание столярного цеха лит.Д (Здание столярного цеха инв №46 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	988,30	10 904 243
10	Здание трансформаторной, литера-Н	3,90	83 753
11	Цех железобетон-ных изделий, литера-К	359,50	2 469 133
12	Здание гаража, литера-Б (Здание гаража инв №69 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	449,70	7 068 850

## Раздел 12. Итоговое согласование результатов

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из методов, результаты этих методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки. Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

При согласовании результатов оценщиками используется метод субъективного взвешивания.

Согласование осуществляется посредством применения весовых коэффициентов, отражающих степень применимости конкретного подхода к объекту оценки.

Выбор конкретных числовых значений весовых коэффициентов определялся экспертно на основании степени достоверности стоимостных показателей по каждому подходу. Расчет весовых коэффициентов отражен в таблицах ниже.

**Табл.12.1. Расчет весовых коэффициентов для объектов недвижимого имущества.**

№ п.п	Критерий сравнения	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	0,50	0,50	Не применялся
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	0,70	0,30	Не применялся
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	0,50	0,50	Не применялся
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	0,50	0,50	Не применялся
5	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	0,30	0,70	Не применялся
	Сумма весовых коэффициентов	2,5	2,5	Не применялся
	Весовой показатель достоверности подхода	50 %	50 %	

Табл.12.2. Расчет весовых коэффициентов для земельных участков

№ п.п	Критерий сравнения	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	Не применялся	1,0	Не применялся
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	Не применялся	1,0	Не применялся
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	Не применялся	1,0	Не применялся
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	Не применялся	1,0	Не применялся
5	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	Не применялся	1,0	Не применялся
	Сумма весовых коэффициентов	Не применялся	5,0	Не применялся
	Весовой показатель достоверности подхода		100 %	

Средневзвешенная рыночная стоимость определяется по формуле:

$$\text{Ср.вз.} = \text{СЗП} \times \text{К} + \text{Сдох} \times \text{К} + \text{ССП} \times \text{К},$$

где:

Ср.взв. – средневзвешенная рыночная стоимость объекта оценки;

Сдох. – рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом;

СЗП- рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода.

ССП – рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках подхода сравнительных продаж.

К – весовой коэффициент.

В результате применения данного метода, весовые коэффициенты распределились следующим образом:

Подход	Вес, % для недвижимости	Вес, % для земельных участков
Сравнительный	50	100
Доходный	не применялся	не применялся
Затратный	50	не применялся
<b>Итого:</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Расчет итоговой рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с учетом принятых весов согласования приводится в Таблице 12.3.

Таблица 12.3. Результаты оценки

№	Наименование	Общая площадь, кв.м. / протяженность в п.м.	Рыночная стоимость, полученная с помощью затратного подхода (с учетом НДС), рублей	Вес затратного подхода, %	Рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода (с учетом НДС), рублей	Вес сравнительного подхода, %	Рыночная стоимость округленно (с учетом НДС), рублей	Рыночная стоимость округленно (без учета НДС), рублей
<b>Земельный участок<sup>6</sup></b>								
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для использования по назначению	25 808,00	Не применялся	0	32 182 576	100	-	32 182 576
<b>Итого</b>								
<b>Здания</b>								
1	Здание проходной, литера-Л	10,70	258 970	50	245 838	50	252 404	213 902
2	Административное здание литера-А (Административное здание инв№71 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	454,70	11 004 989	50	10 446 935	50	10 725 962	9 089 798
3	Здание сварочного цеха литера-И (Здание сварочного цеха инв. № 39 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	206,20	1 337 164	50	1 269 358	50	1 303 261	1 104 458
4	Здание склада лит.Г	136,6	938 201	50	890 626	50	914 414	774 927
5	Здание склада лит.З (Здание склада инв №43 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	313,20	2 151 134	50	2 042 052	50	2 096 593	1 776 774
6	Здание склада лит.В	107,50	848 662	50	805 627	50	827 145	700 970
7	Здание склада ГСМ лит.М	11,70	112 686	50	106 972	50	109 829	93 075
8	Здание склада инв №65 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	438,70	3 013 098	50	2 860 306	50	2 936 702	2 488 731
9	Здание столярного цеха лит.Д (Здание столярного цеха инв №46 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	988,30	10 904 243	50	10 351 298	50	10 627 771	9 006 586
10	Здание трансформаторной, литера-Н	3,90	83 753	50	79 506	50	81 630	69 178
11	Цех железобетон-ных изделий, литера-К	359,50	2 469 133	50	2 343 925	50	2 406 529	2 039 431
12	Здание гаража, литера-Б (Здание гаража инв №69 производственной базы ЭРТ "Сахалинский")	449,70	7 068 850	50	6 710 395	50	6 889 623	5 838 664
<b>Итого</b>			<b>40 190 883</b>		<b>38 152 838</b>		<b>39 171 863</b>	<b>33 196 494</b>

<sup>6</sup> Согласно п.2 ст.146 и п.3 ст.149 НК РФ не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) и реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.



### Раздел 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Я, Желтухин Лев Юрьевич, являясь надлежащим профессиональным оценщиком, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у меня мнением заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, мной проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми мной предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке объекта оценки, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объекта оценки;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1,2,3,7), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 10.07.2015 г. № 467, приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Сводом стандартов оценки Российского Общества Оценщиков;
- оценщик имеет документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
- защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика соответствии с действующим законодательством;
- в ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал мне существенной профессиональной помощи.

Оценщик

Желтухин Лев Юрьевич

**Литература**

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ).
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ) в посл. ред.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в РФ».
4. Приказ Минэкономразвития России от 10.07.2015 г. № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации»;
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №7)»;
9. Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94.
10. Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве. Постановление Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д.
11. В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости». М. 1998г.
12. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
13. Оценка объекта недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
14. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
16. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
17. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
18. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
19. Данные серверов [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.incom.ru](http://www.incom.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), а также других
20. Текущие бюллетени и пресса.

## **Приложения**

**ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Административное здание, лит. А**



**Здание проходной, лит. Л**



**Здание склада ГСМ, лит. М**



**Здание сварочного цеха, лит. И**



**Здание столярного цеха, лит.Д**



**Здание гаража, лит. Б**





**Цех железобетонных изделий, лит. К**



**Здание трансформаторной, лит. Н**



**Здания складов, лит. В, Г, Е, З**

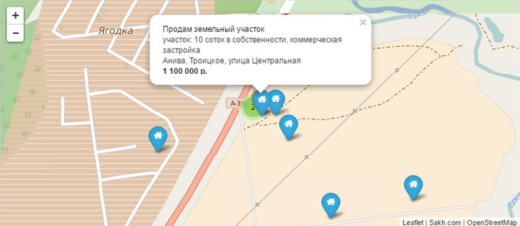


**ООО «Фирма «Омега»**  
 115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37  
**ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ**

**Аналоги по земельным участкам**

Объявление № 323458  
**Продан земельный участок**  
 1 100 000 руб. (1 100 руб./м²)  
 Земельный участок: 10 соток в собственности, коммерческая застройка  
 Анива, Троицкое, улица Центральная  
 Частное лицо / 5 объявлений  
 Телефон: 89244820043 / 4 объявлений, 89244826307 / 5 объявлений  
 E-mail: jrb-saa@mail.ru  
 jrb-saa@mail.ru  
 Ипотека возможна  
 Не агентство. Первая линия. Участок находится сразу за селом Троицкое в сторону Анива слева за мостом при выезде с села Троицкое в сторону Анива. Поворот направо в мойку. Участок в собственности. Возможна расписка. Выезд для осмотра в любое время. Подробная информация по телефону.  
 Добавлено 22.02, обновлено 01.04.  
 Объявление просматривали 78 раз. Интересовались контактами 4 раза.

А Соплатить ▲ Пожаловаться В Блокнот X Вычеркнуть



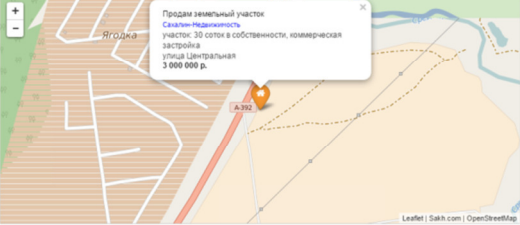
Продан земельный участок  
 участок: 10 соток в собственности, коммерческая застройка  
 Анива, Троицкое, улица Центральная  
 1 100 000 р.

СОСЕДНИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ	
участок: 19,03 сотки в собственности, ИЖС, Анива, Троицкое	2 100 000 руб.
участок: 4,3 га в собственности, коммерческая застройка, Анива, Троицкое, улица Центральная	17 200 000 руб.
участок: 4,27 га в собственности, коммерческая застройка, Анива, Троицкое, улица Центральная	17 000 000 руб.
участок: 4,2 га в собственности, коммерческая застройка, Анива, Троицкое, улица Центральная	21 000 000 руб.
участок: 1 га в собственности, коммерческая застройка, Анива, Троицкое, улица Центральная	6 500 000 руб.
участок: 3,6 га в собственности, коммерческая застройка, Анива, Троицкое, улица Центральная	45 000 000 руб.
участок: 8 соток в собственности, дачное, подсобное хозяйство, Анива, Троицкое	720 000 руб.
участок: 30 соток в собственности, коммерческая застройка, улица Центральная	3 000 000 руб.
участок: 10 соток в собственности, коммерческая застройка, Анива, Троицкое, улица Центральная	750 000 руб.
участок: 10 соток в собственности, коммерческая застройка, Анива, Троицкое, улица Центральная	1 100 000 руб.
участок: 1 га в собственности, коммерческая застройка, Анива, Троицкое, улица Центральная	10 200 000 руб.
участок: 4 га в собственности, сельское хозяйство, Анива, Троицкое	5 000 000 руб.

Объявление № 242125  
**Продан земельный участок**  
 3 000 000 руб. (1 000 руб./м²)  
 Земельный участок: 30 соток в собственности, коммерческая застройка  
 Южно-Сахалинск, улица Центральная  
 Сахалин-Недвижимость / 76 объявлений  
 Телефон: 89221208844 / 39 объявлений  
 E-mail: splofios@mail.ru  
 Продается земельный участок 30 соток, собственность, расположен на первой линии Центральной улицы Троицкого, разрешенное использование (строительство складов, баз, магазинов и т.д.). Возможна продажа нескольких участков или одного большого размера от 1 га и более. Градостроительный план в.

Добавлено 29.04.2015, обновлено 15.01.  
 Объявление просматривали 1559 раз. Интересовались контактами 102 раза.  
 Записали в Блокнот 9 человек.

А Соплатить ▲ Пожаловаться В Блокнот X Вычеркнуть

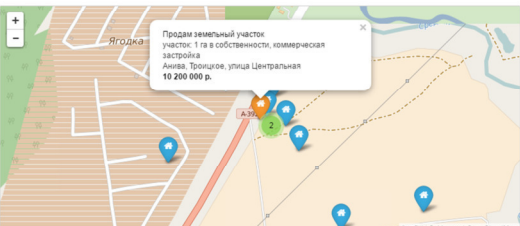


Продан земельный участок  
 Сахалин-Недвижимость  
 участок: 30 соток в собственности, коммерческая застройка  
 улица Центральная  
 3 000 000 р.

ОБЪЯВЛЕНИЯ АГЕНТСТВА «САХАЛИН-НЕДВИЖИМОСТЬ»	
5-к., 280 м², этаж: 2, участок: 15 соток в аренде, Новая Деревня, переулок Петровской, 2/9	8 500 000 руб.
5-к., 200 м², этаж: 2, участок: 9 соток в собственности, Октябрьский, улица 1-я Северная, 12/9	2 840 000 руб.
Офис, 258 м², этаж: -1/0, 4 нр., улица Милейкокая, 11а/9	16 770 000 руб.
3-к., Бржезневка, 61 м², этаж: 2/5, Ук-1, улица Ленина, 174/9	6 150 000 руб.
2-к., крушевка, 42 м², этаж: 1/5, 10 нр., улица Амурская, 157/9	4 150 000 руб.
3-к., Бржезневка, 44 м², этаж: 2/5, 3 нр., проспект Мира, 176/9	4 100 000 руб.
3-к., новая пл., 59 м², этаж: 3/3, улица Дольская, 30/9	4 300 000 руб.
Магазин, 1800 м², этаж: 1/3, участок: 23,55 сотки, проспект Мира, 56а/1/9	15 100 000 руб.
3-к., Бржезневка, 62 м², этаж: 2/5, 3 нр., проспект Победы, 74/9	5 500 000 руб.
4-к., 97 серия, 95 м², этаж: 1/5, 11 нр., улица Пуркина, 104а/9	9 500 000 руб.
3-к., Бржезневка, 61 м², этаж: 1/5, 3 нр., улица Головина, 59/9	5 100 000 руб.
3-к., стальная, 68 м², этаж: 2/4, 1 нр., улица Чехова, 29/9	6 500 000 руб.
3-к., Бржезневка, 57 м², этаж: 1/5, 10 нр., улица Пограничная, 60/9	4 700 000 руб.
1-к., Бржезневка, 31 м², этаж: 1/5, 3 нр., проспект Мира, 180/9	3 450 000 руб.
5-к., индивидуальная, 194 м², этаж: 2/2, 22 нр., улица Белоканальная, 6/9	10 650 000 руб.
3-к., Бржезневка, 57 м², этаж: 4/5, 10 нр., улица Пуркина, 104а/9	6 300 000 руб.

Объявление № 246693  
**Продан земельный участок**  
 10 200 000 руб. (1 020 руб./м²)  
 Земельный участок: 1 га в собственности, коммерческая застройка  
 Анива, Троицкое, улица Центральная  
 Частное лицо / 9 объявлений  
 Телефон: +79241829000 / 9 объявлений  
 E-mail: ach\_office@bk.ru  
 Электрчество: 380 В  
 Продан земельный участок в собственности, под коммерческую застройку (зона С2), кап. строительство торгово-складской базы, магазинов, баз, складов, автостоянки, бани и т.п., ровный, сухой, удобный съезд. Площадь можно как увеличить так и уменьшить.  
 Добавлено 19.05.2015, обновлено 28.03.  
 Объявление просматривали 264 раза. Интересовались контактами 29 раз.  
 Записали в Блокнот 2 человека.

А Соплатить ▲ Пожаловаться В Блокнот X Вычеркнуть



Продан земельный участок  
 участок: 1 га в собственности, коммерческая застройка  
 Анива, Троицкое, улица Центральная  
 10 200 000 р.

СОСЕДНИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ	
участок: 19,03 сотки в собственности, ИЖС, Анива, Троицкое	2 100 000 руб.
участок: 4,3 га в собственности, коммерческая застройка, Анива, Троицкое, улица Центральная	17 200 000 руб.
участок: 4,27 га в собственности, коммерческая застройка, Анива, Троицкое, улица Центральная	17 000 000 руб.
участок: 4,2 га в собственности, коммерческая застройка, Анива, Троицкое, улица Центральная	21 000 000 руб.
участок: 1 га в собственности, коммерческая застройка, Анива, Троицкое, улица Центральная	6 500 000 руб.
участок: 3,6 га в собственности, коммерческая застройка, Анива, Троицкое, улица Центральная	45 000 000 руб.
участок: 8 соток в собственности, дачное, подсобное хозяйство, Анива, Троицкое	720 000 руб.
участок: 30 соток в собственности, коммерческая застройка, улица Центральная	3 000 000 руб.
участок: 10 соток в собственности, коммерческая застройка, Анива, Троицкое, улица Центральная	750 000 руб.
участок: 10 соток в собственности, коммерческая застройка, Анива, Троицкое, улица Центральная	1 100 000 руб.
участок: 1 га в собственности, коммерческая застройка, Анива, Троицкое, улица Центральная	10 200 000 руб.
участок: 4 га в собственности, сельское хозяйство, Анива, Троицкое	5 000 000 руб.

## Аналоги по производственным базам

https://dom.sakh.com/business/sell/253001/

**Продам коммерческую недвижимость производство**  
330 000 000 руб. (14 684 руб./м²)  
Площадь: 22472 м²  
Этаж: 1/2  
Земельный участок: 2,25 га  
Южно-Сахалинск, проспект Мира, 58 В 3 объявления  
Частное лицо (6 объявлений)  
Телефоны: 270 888 (6 объявлений), 277 050 (4 объявления)  
E-mail: ehatunova@yandex.ru  
Отопление: центральное  
Водоснабжение: центральное  
Канализация: центральная  
Коммуникации: телефон, интернет  
Охрана: есть  
Исполна: возовозка  
Недвижимое имущество, расположенное на территории:  
Административно-бытовой комплекс, 1440 кв.м.  
Гараж 1200 кв.м.  
Складские помещения-2550 кв.м.  
Помещение магазина-90 кв.м.  
Сварочный цех-100 кв.м.  
Трансформаторная подстанция-16 кв.м. (Разрешенная мощность - 160 кВт.)  
Бетонированная площадка.  
Территория имеет асфальтобетонное покрытие, круглосуточно охраняется, имеется видеонаблюдение.  
Организация имеет договора санитарной обработки помещений, договора на вывоз и утилизацию мусора и отходов, на расчистку и вывоз снега.  
Имеющиеся площади возможно использовать для хранения различных материалов, для сварочных и иных производственных работ, высота потолков в складских помещениях составляет 5 и более метров.  
Возможно получение необходимых технических условий при необходимости. Рядом газовая магистраль, возможно подключение.  
На территории возможно возведение дополнительных построек.  
Местоположение базы представляется очень удобным с точки зрения транспортной доступности, т.к. имеет 3 варианта выхода в город.  
Добавлено 17.06.2016, обновлено 28.02.  
Объявление просматривали 1622 раза. Интересовались контактами 49 раз.

Оплатить Пожаловаться В блокнот Вычеркнуть

СОСЕДНИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

Офис, 407 м², этаж: 3, участок: 14,26 сотки, переулок Энергетиков	30 000 000 руб.
Производство, 29174 м², этаж: 1/2, участок: 2,26 га, проспект Мира, 58 В	330 000 000 руб.
Производство, 4242 м², этаж: 1/2, участок: 2,25 га, проспект Мира, 58 В	380 000 000 руб.
Магазин, 1200 м², этажей: 2, участок: 8,43 сотки, проспект Мира, 2 В	15 000 000 руб.
Склад, 750 м², этаж: 1/1, участок: 65 сотки, проспект Мира, 58 В	85 000 000 руб.

https://dom.sakh.com/business/sell/328317/

Объявление № 328317  
**Продам коммерческую недвижимость производство**  
10 000 000 руб. (13 661 руб./м²)  
Площадь: 732 м²  
Этаж: 1/1  
Земельный участок: 7,32 сотки  
Южно-Сахалинск, 24 нпр., переулок Энергетиков  
Частное лицо (1 объявление)  
Телефон: 41-60-24 (19 объявлений)  
Материал стен: шлакоблок  
Продам комплекс кооперативных гаражей (17 шт) по пер. Энергетиков. Строение и земля в собственности.  
Добавлено 19.04, обновлено 19.04.  
Объявление просматривали 48 раз. Интересовались контактами 2 раза.

Оплатить Пожаловаться В блокнот Вычеркнуть

ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

Магазин, 60 м², этаж: 1/5, улица Миллициевская	15 000 000 руб.
Офис, 98 м², этаж: 2/3, 1 нпр., улица Курьинская, 38 В	17 000 000 руб.
Офис, 1000 м², этажей: 3, участок: 12 сотки, 11 нпр., улица Ленина В	100 000 000 руб.
Магазин, 310 м², этаж: 1/10, 18 нпр., улица Фабричная, 14 А В	28 200 000 руб.
Склад, 700 м², улица Пограничная, 49 В	25 500 000 руб.
Офис, 62 м², этаж: 1/5, 3 нпр., улица Чехова, 68 В	10 900 000 руб.
Склад, 3500 м², этаж: 2/2, проспект Мира, 2 Б/В В	160 000 000 руб.
Склад, 131 м², этажей: 1, 19-А нпр., проспект Мира, 56/7 В	5 500 000 руб.
Производство, 3686 м², участок: 81,98 сотки, Ново-Александровск, улица 2-я Красносельская, 1	40 000 000 руб.
Питание, 87 м², этаж: 2/2, 11 нпр., улица Бильянинова	800 000 руб.

https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_839.6\_m\_810237376

Все объявления в Южно-Сахалинске / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение

**Производственное помещение, 839.6 м²**  
Размещено 18 марта в 10:17. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена: 66 455 550 руб.

Агентство: Дальневосточный банк ПАО Сбербанк  
Контактное лицо: Дмитрий Геннадьевич  
8 909 822-17-65. Написать сообщение  
Пожалуйста, опишите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Южно-Сахалинск  
Адрес: ул. Памятная улица, 12

Увлечения: 39 объявлений  
Дальневосточный банк ПАО Сбербанк реализует залоговое имущество

Продайте недвижимость быстрее!  
Премиум-размещение  
Сделать VIP-объявление  
Выделить объявление  
Поднять объявление в поиске  
Хотите большего?  
Применить пакет услуг

Как вести учет ИП?  
"Большая Плуца" - бесплатная программа онлайн-учета для бизнеса  
bigbird.ru

Продам производственное помещение 839.6 м²

1. Недвижимость (Административное здание, нежилое помещение) 839.6 кв.м., адрес: Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, ул. Памятная, 12);
2. Недвижимость (Производственный корпус, нежилое помещение, общая площадь: 2987.1 кв.м., адрес: обл. г. Южно-Сахалинск, ул. Памятная, 12);
3. Недвижимость (цех кузовной, нежилое помещение, общая площадь: 717 кв.м., адрес: Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, ул. Памятная, 12);
4. Недвижимость (земельный участок, общая площадь: 556 кв.м., адрес: Сахалинская обл.

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И  
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191  
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65  
e-mail: 77\_upr@rosreestr.ru

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

№ \_\_\_\_\_

**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 11.11.2015

№ 77/021/086/2015-171

На основании запроса от 05.11.2015, поступившего на рассмотрение 05.11.2015, сообщаем, что правообладателю

АО "Ремонтно-эксплуатационное управление", ИНН: 7714783092, ОГРН: 1097746358412, адрес места нахождения: г.Москва, пр-кт Комсомольский, д 18 корп 3 в период с 18.09.2012 по 18.09.2015 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества :

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	60:27:0070308:27
		наименование объекта:	Помещение
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	518.8 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Псковская область, г.Псков, Космическая ул., д.6, пом.1001
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.07.2010
		номер государственной регистрации:	60-60-01/047/2010-129
		основание государственной регистрации:	Приказ Министра обороны Российской Федерации об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 25.05.2009 №470
	дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3.	Ограничение (обременение) права:		
	1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет должнику совершать любые сделки по передаче, отчуждению, дарению и регистрации права собственности на любое принадлеащее ему имущество.
		номер государственной регистрации:	60-60-01/043/2013-086
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	60:27:0070207:49
		наименование объекта:	Столярная мастерская
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	1 040, 2 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:		Псковская область, г.Псков, Генерала Маргелова ул., 2-ой км.
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.04.2010
		номер государственной регистрации:	60-60-01/019/2010-368

		основание государственной регистрации:	Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 29.05.2009 №б/н; Приказ Министра обороны Российской Федерации об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 25.05.2009 №470
		дата государственной регистрации прекращения права:	
3.	2.3.	Ограничение (обременение) права:	
	2.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет должнику совершать любые сделки по передаче, отчуждению, дарению и регистрации права собственности на любое принадлежащее ему имущество.
		номер государственной регистрации:	60-60-01/043/2013-084
3.	3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	60:27:0070308:26
		наименование объекта:	Помещение
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	45.9 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Псковская область, г.Псков, Космическая ул., д.6, пом.1002
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.04.2010
		номер государственной регистрации:	60-60-01/019/2010-369
		основание государственной регистрации:	Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 29.05.2009 №б/н; Приказ Министра обороны Российской Федерации об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 25.05.2009 №470
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	3.3.	Ограничение (обременение) права:	
	3.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет должнику совершать любые сделки по передаче, отчуждению, дарению и регистрации права собственности на любое принадлежащее ему имущество.
		номер государственной регистрации:	60-60-01/043/2013-088
4.	4.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	60:27:0020111:27
		наименование объекта:	Пилорама
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	114 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Псковская область, г.Псков, Генерала Маргелова ул., 2-ой км.
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.04.2010
		номер государственной регистрации:	60-60-01/019/2010-367
		основание государственной регистрации:	Приказ Министра обороны Российской Федерации об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 25.05.2009 №470; Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 29.05.2009 №б/н

		дата государственной регистрации прекращения права:	
4.3.	Ограничение (обременение) права:		
	4.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет должнику совершать любые сделки по передаче, отчуждению, дарению и регистрации права собственности на любое принадлежащее ему имущество.
		номер государственной регистрации:	60-60-01/043/2013-085
5.	5.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	15:09:0000000:946
		наименование объекта:	Нежилое здание (литер Б)
		назначение объекта:	производственное
		площадь объекта:	115 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Республика Северная Осетия-Алания, г.Владикавказ, Глинки ул., д. 1
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.10.2012
		номер государственной регистрации:	15-15-09/078/2012-056
		основание государственной регистрации:	Приказ Министра обороны РФ от 25.05.2009 №470; Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУП "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 29.05.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	5.3.	Ограничение (обременение) права:	
		5.3.1.	вид:
			Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по распоряжению имуществом
			номер государственной регистрации:
			15-15-01/014/2014-136
6.	6.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	15:09:0000000:1173
		наименование объекта:	Нежилое здание (литер В)
		назначение объекта:	производственное
		площадь объекта:	383, 5 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Республика Северная Осетия-Алания, г.Владикавказ, Глинки ул., д. 1
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.10.2012
		номер государственной регистрации:	15-15-09/078/2012-058
		основание государственной регистрации:	Приказ Министра обороны РФ от 25.05.2009 №470; Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУП "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 29.05.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	6.3.	Ограничение (обременение) права:	
		6.3.1.	вид:
			Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по распоряжению имуществом
			номер государственной регистрации:
			15-15-01/014/2014-136
7.	7.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	15:09:0000000:979
		наименование объекта:	Нежилое здание (литер Г)
		назначение объекта:	производственное
		площадь объекта:	55 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Республика Северная Осетия-Алания, г.Владикавказ, Глинки ул., д. 1
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.10.2012
		номер государственной регистрации:	15-15-09/078/2012-057

	основание государственной регистрации:	Приказ Министра обороны РФ от 25.05.2009 №470; Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУП "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 29.05.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	
7.3.	Ограничение (обременение) права:	
	7.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по распоряжению имуществом
	номер государственной регистрации:	15-15-01/014/2014-136
8.	8.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	15:09:0000000:1069
	наименование объекта:	Нежилое здание (Литер А)
	назначение объекта:	производственное
	площадь объекта:	196, 6 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Республика Северная Осетия-Алания, г.Владикавказ, Глинки ул., д. 1
	8.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.10.2012
	номер государственной регистрации:	15-15-09/078/2012-055
	основание государственной регистрации:	Приказ Министра обороны РФ от 25.05.2009 №470; Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУП "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 29.05.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	8.3. Ограничение (обременение) права:	
	8.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по распоряжению имуществом
	номер государственной регистрации:	15-15-01/014/2014-136
9.	9.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	32:28:0040810:72
	наименование объекта:	Столярная мастерская
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	479, 6 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Брянская область, г.Брянск, Фокинский район, ул.Олега Кошевого, д.23а
	9.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	17.08.2012
	номер государственной регистрации:	32-32-01/032/2012-687
	основание государственной регистрации:	Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 29.05.2009; Приказ Министра обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	9.3. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
10.	10.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	32:28:0042135:55
	наименование объекта:	Хранилище
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	173, 3 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Брянская область, г.Брянск, Фокинский район, ул.Олега Кошевого, д.23а
	10.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.08.2012
	номер государственной регистрации:	32-32-01/032/2012-685

		основание государственной регистрации:	Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 29.05.2009; Приказ Министра обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	10.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
11.	11.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	32:28:0040810:71
		наименование объекта:	Хранилище
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	345 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Брянская область, г.Брянск, Фокинский район, ул.Олега Кошевого, д.23а
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.08.2012
		номер государственной регистрации:	32-32-01/040/2012-538
		основание государственной регистрации:	Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 29.05.2009; Приказ Министра обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470
			дата государственной регистрации прекращения права:
	11.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
12.	12.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	32:28:0040810:130
		наименование объекта:	Растворный узел
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	218, 1 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Брянская область, г.Брянск, Фокинский район, ул.Олега Кошевого, д.23а
	12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.08.2012
		номер государственной регистрации:	32-32-01/040/2012-536
		основание государственной регистрации:	Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 29.05.2009; Приказ Министра обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470
			дата государственной регистрации прекращения права:
	12.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
13.	13.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	32:28:0042135:56
		наименование объекта:	Гараж
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	821, 7 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Брянская область, г.Брянск, Фокинский район, ул.Олега Кошевого, д.23а
	13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	17.08.2012
		номер государственной регистрации:	32-32-01/032/2012-689
		основание государственной регистрации:	Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 29.05.2009;

		Приказ Министра обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470
	дата государственной регистрации прекращения права:	
13.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
14.	14.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:
		32:28:0040810:70
		наименование объекта:
		Контора под КПП
		назначение объекта:
		Нежилое
		площадь объекта:
		26, 4 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:
		Брянская область, г.Брянск, Фокинский район, ул.Олега Кошевого, д.23а
	14.2.	Вид права, доля в праве:
		Собственность
		дата государственной регистрации:
		10.08.2012
		номер государственной регистрации:
		32-32-01/032/2012-688
		основание государственной регистрации:
		Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 29.05.2009; Приказ Министра обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470
		дата государственной регистрации прекращения права:
	14.3.	Ограничение (обременение) права:
		не зарегистрировано
15.	15.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:
		32:28:0040810:66
		наименование объекта:
		Лесопильный цех
		назначение объекта:
		Нежилое
		площадь объекта:
		418, 2 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:
		Брянская область, г.Брянск, Фокинский район, ул.Олега Кошевого, д.23а
	15.2.	Вид права, доля в праве:
		Собственность
		дата государственной регистрации:
		17.08.2012
		номер государственной регистрации:
		32-32-01/040/2012-535
		основание государственной регистрации:
		Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 29.05.2009; Приказ Министра обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470
		дата государственной регистрации прекращения права:
	15.3.	Ограничение (обременение) права:
		не зарегистрировано
16.	16.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:
		32:28:0040810:129
		наименование объекта:
		Котельная с сушилкой
		назначение объекта:
		Нежилое
		площадь объекта:
		295, 7 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:
		Брянская область, г.Брянск, Фокинский район, ул.Олега Кошевого, д.23а
	16.2.	Вид права, доля в праве:
		Собственность
		дата государственной регистрации:
		17.08.2012
		номер государственной регистрации:
		32-32-01/040/2012-537
		основание государственной регистрации:
		Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 29.05.2009; Приказ Министра обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470
		дата государственной регистрации прекращения права:
	16.3.	Ограничение (обременение) права:
		не зарегистрировано

17.	17.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	32:28:0042135:58
		наименование объекта:	Трансформаторная подстанция
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	39,7 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Брянская область, г.Брянск, Фокинский район, ул.Олега Кошевого, д.23а
	17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.07.2012
		номер государственной регистрации:	32-32-01/032/2012-684
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 07.09.2006 №3392-р; Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 29.05.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	
17.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
18.	18.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	32:28:0040810:68
		наименование объекта:	Хранилище
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	308 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Брянская область, г.Брянск, Фокинский район, ул.Олега Кошевого, д.23а
	18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.08.2012
		номер государственной регистрации:	32-32-01/040/2012-539
		основание государственной регистрации:	Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 29.05.2009; Приказ Министра обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470
		дата государственной регистрации прекращения права:	
18.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
19.	19.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	27:23:0050319:37
		наименование объекта:	Склад
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	342,7 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Радищева, д.8Е
	19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.06.2015
		номер государственной регистрации:	27-27/001-27/001/003/2015-12/2
		основание государственной регистрации:	Приказ об условиях приватизации от 25.05.2009 №470, выдавший орган: Министр обороны Российской Федерации; Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса от 29.05.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	
19.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
20.	20.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	65:01:0310001:15
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для использования по назначению
		площадь объекта:	25 808 кв. м

	адрес (местоположение) объекта:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир уч.№ 20. Почтовый адрес ориентира: Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск
20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.03.2010
	номер государственной регистрации:	65-65-01/036/2009-773
	основание государственной регистрации:	Приказ Министра обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470; Передаточный акт от 29.05.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	
20.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
21.	21.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	65:01:0310001:58
	наименование объекта:	Склад
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	313, 2 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск, пер.Мартовский, д.1Б
21.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	31.05.2010
	номер государственной регистрации:	65-65-01/025/2010-184
	основание государственной регистрации:	Передаточный акт от 29.05.2009; Приказ Министерства Обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470
	дата государственной регистрации прекращения права:	
21.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
22.	22.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	65:01:0310001:54
	наименование объекта:	Склад
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	136, 6 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск, пер.Мартовский, д.1Б
22.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	31.05.2010
	номер государственной регистрации:	65-65-01/025/2010-191
	основание государственной регистрации:	Приказ Министерства Обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470; Передаточный акт от 29.05.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	
22.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
23.	23.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	65:01:0310001:61
	наименование объекта:	Гараж
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	449, 7 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск, пер.Мартовский, д.1Б
23.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	31.05.2010
	номер государственной регистрации:	65-65-01/025/2010-187
	основание государственной регистрации:	Приказ Министерства Обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470; Передаточный акт от 29.05.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	
23.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
24.	24.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	65:01:0310001:62



	наименование объекта:	Трансформаторная
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	3, 9 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск, пер.Мартовский, д.1Б
24.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	31.05.2010
	номер государственной регистрации:	65-65-01/025/2010-190
	основание государственной регистрации:	Передаточный акт от 29.05.2009; Приказ Министерства Обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470
	дата государственной регистрации прекращения права:	
24.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
25.	25.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	65:01:0310001:55
	наименование объекта:	Проходная
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	10, 7 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск, пер.Мартовский, д.1Б
25.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	31.05.2010
	номер государственной регистрации:	65-65-01/025/2010-193
	основание государственной регистрации:	Приказ Министерства Обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470; Передаточный акт от 29.05.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	
25.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
26.	26.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	65:01:0310001:57
	наименование объекта:	Склад
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	438, 7 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск, пер.Мартовский, д.1Б
26.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	31.05.2010
	номер государственной регистрации:	65-65-01/025/2010-183
	основание государственной регистрации:	Приказ Министерства Обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470; Передаточный акт от 29.05.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	
26.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
27.	27.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	65:01:0310001:59
	наименование объекта:	Сварочный цех
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	206, 2 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск, пер.Мартовский, д.1Б
27.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	31.05.2010
	номер государственной регистрации:	65-65-01/025/2010-189
	основание государственной регистрации:	Приказ Министерства Обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470; Передаточный акт от 29.05.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	
27.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

28.	28.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	65:01:0310001:60
		наименование объекта:	Цех железобетонных изделий
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	359, 5 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск, пер.Мартовский, д.1Б
28.2.	28.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	31.05.2010
		номер государственной регистрации:	65-65-01/025/2010-188
		основание государственной регистрации:	Передаточный акт от 29.05.2009; Приказ Министерства обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470
		дата государственной регистрации прекращения права:	
28.3.	28.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
29.	29.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	65:01:0310001:65
		наименование объекта:	Столярный цех
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	988, 3 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск, пер.Мартовский, д.1Б
29.2.	29.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	31.05.2010
		номер государственной регистрации:	65-65-01/025/2010-182
		основание государственной регистрации:	Передаточный акт от 29.05.2009; Приказ Министерства обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470
		дата государственной регистрации прекращения права:	
29.3.	29.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
30.	30.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	65:01:0310001:56
		наименование объекта:	Административное здание
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	454, 7 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск, пер.Мартовский, д.1Б
30.2.	30.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	31.05.2010
		номер государственной регистрации:	65-65-01/025/2010-186
		основание государственной регистрации:	Передаточный акт от 29.05.2009; Приказ Министерства обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470
		дата государственной регистрации прекращения права:	
30.3.	30.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
31.	31.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	65:01:0310001:63
		наименование объекта:	Склад ГСМ
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	11, 7 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск, пер.Мартовский, д.1Б
31.2.	31.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	31.05.2010
		номер государственной регистрации:	65-65-01/025/2010-192
		основание государственной регистрации:	Передаточный акт от 29.05.2009; Приказ Министерства обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470

		дата государственной регистрации прекращения права:		
	31.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
32.	32.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	65:01:0310001:64	
		наименование объекта:	Склад	
		назначение объекта:	Нежилое	
		площадь объекта:	107, 5 кв. м	
		адрес (местоположение) объекта:	Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск, пер.Мартовский, д.1Б	
	32.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	31.05.2010	
		номер государственной регистрации:	65-65-01/025/2010-185	
		основание государственной регистрации:	Приказ Министерства Обороны Российской Федерации от 25.05.2009 №470; Передаточный акт от 29.05.2009	
		32.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
33.	33.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:09:0005013:1106	
		наименование объекта:	нежилое здание	
		назначение объекта:	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	
		площадь объекта:	1 449, 2 кв. м	
		адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ш.Хорошёвское, д.32, стр.3	
	33.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	18.11.2011	
		номер государственной регистрации:	77-77-15/024/2011-046	
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 30.12.2005 №3106-Р; Передаточный акт от 29.05.09; Решение Арбитражного суда города Москвы от 23.05.2011 №А40-16189/11-148-138	
		33.3.	Ограничение (обременение) права:	
		33.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра: г.Москва, ш.Хорошёвское, д.32, стр.3, кад.№ 77:09:0005013:1106, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 2 - этажный, общая площадь 1449, 2 кв. м, инв.№ 2141/11, лит. 11
	номер государственной регистрации:		77-77/015-77/015/014/2015-969/1	
		33.3.2.	вид:	Арест, Наложить арест на имущество должника - Открытого акционерного общества "Ремонтно-эксплуатационное управление". Объявить запрет на совершение любых регистрационных действий (направленных на отчуждение, снятие с учёта, либо изменение регистрационных данных). Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве проводить регистрационные действия (в т.ч. по отчуждению, снятию с учёта) в отношении недвижимого имущества: г.Москва, ш.Хорошёвское, д.32, стр.3, усл.№ 77-77-13/008/2009-566, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 2 - этажный, общая площадь 1449, 2 кв. м, инв.№ 2141/11, лит. 11
номер государственной регистрации:	77-77-15/023/2013-961			

открытое акционерное общество "Ремонтно-эксплуатационное управление". ИНН 7714783092. ОГРН 1097746358412. в период с 18.09.2012 по 18.09.2015 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	61:44:0000000:142883
		наименование объекта:	Столярная мастерская

	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	823.4 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, ул. Таганрогская, №140/4
1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	28.02.2015
	номер государственной регистрации:	61-61-01/838/2014-964
	основание государственной регистрации:	Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Ремонтно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации" от 29.05.2009 г.; Приказ Министра Обороны Российской Федерации №470 от 25.05.2009 г.
1.3.	Ограничение (обременение) права:	
1.3.1.	вид:	Запрещение
	номер государственной регистрации:	61-61/001-61-61-01/288/2012-148/1
1.3.2.	вид:	Запрещение
	номер государственной регистрации:	61-61/001-61-61-01/370/2012-96/1
1.3.3.	вид:	запрет на отчуждение
	номер государственной регистрации:	61-61/001-61/001/023/2015-827/2
1.3.4.	вид:	Запрещение
	номер государственной регистрации:	61-61/001-61/001/023/2015-827/1
1.3.5.	вид:	Запрещение
	номер государственной регистрации:	61-61/001-61-61-01/019/2013-184/1

Выписка выдана: Конкурсный управляющий АО "Ремонтно-эксплуатационное управление" Кацер Е. И.

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра. 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 уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Молчанова А.П.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указывают органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Сведения сформированы по информации предоставленной следственными управлениями Росреестра:

Республика Коми;  
Липецкая область;  
Республика Мордовия;  
Ивановская область;  
Кабардино-Балкарская Республика;  
Псковская область;  
Волгоградская область;  
Мурманская область;  
Костромская область;  
Санкт-Петербург;  
Курская область;  
Белгородская область;  
Калнинградская область;  
Новгородская область;  
Республика Алтай;  
Ярославская область;  
Удмуртская Республика;  
Республика Марий Эл;  
Тюменская область;  
Приморский край;  
Смоленская область;  
Карачаево-Черкесская Республика;  
Еврейская А. обл.;  
Республика Ингушетия;  
Республика Калмыкия;  
Ямало-Ненецкий АО;  
Амурская область;  
Челябинская область;  
Хабаровский край;  
Самарская область;  
Владимирская область;  
Вологодская область;  
Чеченская Республика;  
Забайкальский край и Агинский Бурятский АО;  
Севастополь;  
Алтайский край;  
Ставропольский край;





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0003.

Оценщик:

Желтухин Лев Юрьевич

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4616 № 345025, выдан 19.10.2016г.

МП №3 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу  
Химки

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

«19» августа 2010г., регистрационный № 006812

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «20» октября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022176 \*



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010493-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## «Оценка недвижимости»

выдан

Желтухину Льву Юрьевичу

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

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 17 » апреля 20 21 г.

## ДОГОВОР (ПОЛИС) №18/18/134/804 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва,

«12» апреля 2018 г.

**ПАО СК «Росгосстрах»**, именуемое в дальнейшем «**Страховщик**», в лице Директора по работе с ключевыми клиентами Дирекции по работе с торговыми предприятиями Центра по работе с ключевыми клиентами Блока корпоративного страхования Воробьеву Оксану Александровну, действующую на основании Доверенности № 275-Д от 10.01.2018г., и **Желтухин Лев Юрьевич**, именуемое в дальнейшем «**Страхователь**», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «**Договор страхования**») на основании Заявления Страхователя от «12» апреля 2018 г. (далее по тексту – **Заявление**) и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «**Правила**»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «**Страховые случаи**» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

### 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	300 000,00 руб.
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 600 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.



**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;**

15 042,76 (Пятнадцать тысяч сорок два и 76/100) руб.

**6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):**

не установлена

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» мая 2018 г. по 24.00 часа «30» апреля 2019 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

**8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

единовременным платежом не позднее 01 мая 2018 г.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

**10. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «12» апреля 2018 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

**11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА**

- Возобновление договора №4/17/134/936

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.*

*Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.*

*Подпись Страхователя*

**АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**СТРАХОВЩИК:**

**ПАО СК «Росгосстрах»**

Юридический адрес: 140002, РФ, Московская обл., г. Люберцы.

ул. Парковая, д.3

Адрес для корреспонденции: 121059, г. Москва,

ул. Киевская, д.7

р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк»

г. Москва БИК 044525174

к/с 30101810945250000174

ИНН 7707067683, КПП 997950001

Директор по работе с ключевыми клиентами

М.П.



**Воробьева О.А.**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**Желтухин Лев Юрьевич**

Адрес: 141400, Московская область,

Химкинский р-он, п. Фирсановка, ул. Речная, д.6, кв.8

Тел: (495) 626-88-37.

Паспортные данные: 46 16 № 345025,

выдан МП № 3 ОУФМС России по Московской обл.

по Городскому округу Химки,

дата выдачи 19.10.2016г.

**Желтухин Л.Ю.**

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

**☎ 8 (800) 200 99 77**

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)





**ДОГОВОР (Полис)**  
№ 76/16/165936

Россия, г. Москва

18 октября 2016 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 18 октября 2016 г. (далее по тексту «Заявление Страхователя») в пользу истребования возмещения лиц, пострадавших от террористического акта (далее по тексту «Террористический акт»), произошедшего 27 февраля 2014 г., в соответствии с Правилами страхования № 165, утвержденной 27 февраля 2014 г., далее по тексту именуемых «Правила страхования № 165».

Настоящий Полис является Договором страхования, Правила страхования № 165 прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

**СТРАХОВЩИК:**

Публичное акционерное общество «Страховая компания «Росгосстрах»  
Место нахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.  
ИНН: 7707076683, ОГРН: 774401001  
БИЖ: 044525174, КС: 30101810946250000174  
Телефон: (495) 518-96-24  
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Москве и Московской области  
Россия, 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Омега»  
Место нахождения: 119552, г. Москва, ул. Шипиловская, дом 64, корп. 1, офис 147  
ИНН: 7711052580  
ОГРН: 1027739670871

**ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Проведение оценки в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности согласно условиям договора на проведение оценки, заключаемым между Страхователем и заказчиком Страхователя.

**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Российская Федерация.

**СРОК СТРАХОВАНИЯ (должен быть не менее года):**

Начало: 23 октября 2016 г.  
Окончание: 22 октября 2017 г.

**РАСШИРЕННЫЙ ПЕРИОД: с 23.10.2017 г. по 22.10.2020 г.**

**СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:**

Общая страховая сумма по Полису составляет 500 000 000,000 рублей.

**БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:**

Не установлена

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил

оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

**СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:**

Страховым случаем является предоставление Страхователем требования о возмещении убытков, причиненных третьим лицам вследствие ошибки и/или уклонения должностного Страхователем в ходе осуществления застрахованной деятельности, повлекшей причинение вреда имуществу третьих лиц, в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии, что:

- требование (требования) о возмещении причиненных убытков было впервые предъявлено в течение срока страхования либо - не позднее окончания расширенного периода, указанного в договоре страхования;
- ошибка (уклонение) Страхователя, в связи с которой предъявлено требование, была совершена в течение срока страхования

- Датой ошибки (уклонения) считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, даты оценки), то есть, дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
- У Страхователя наступила в силу закона обязанность возместить убытки, причиненные третьим лицам, в связи с ошибкой (уклонением) Страхователя.

Требование считается впервые предъявленным, независимо от срока совершения последующих юридических процедур, связанных с возмещением ущерба, в момент, когда Страхователем, либо Страховщиком впервые получено письменное извещение о предъявлении получившему такое извещение требования (в расчет принимается более ранний момент времени). В целях определения момента наступления страхового случая требования, предъявленного в течение расширенного периода, считается предъявленным в последний день срока действия договора страхования.

Событие может считаться страховым случаем только при соблюдении всех условий Правил страхования № 165 и договора страхования в отношении событий, являющихся страховым случаем.

**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

Страховая премия по Полису составляет: 130 000,00 (Сто тридцать тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате Страхователем в адрес Страховщика по адресу: г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корпус 1, офис 147.

- первый платеж: 65 000 руб. 00 коп., подлежит уплате до 06.09.2016 г.
- второй платеж: в размере 65 000 руб. 00 коп., подлежит уплате до 06.09.2017 г.

Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**ПРОЧЕ УСЛОВИЯ:**

1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях и обстоятельствах, которые могли бы являться основанием для предъявления требования о возмещении вреда, в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня, когда Страхователь стало известно о возникновении события, послужившего основанием для предъявления требования о возмещении вреда. Страхователь обязан сообщить о наступлении события, послужившего основанием для предъявления требования о возмещении вреда, в кратчайшие сроки, но не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты наступления события, послужившего основанием для предъявления требования о возмещении вреда. Страхователь обязан сообщить о наступлении события, послужившего основанием для предъявления требования о возмещении вреда, в кратчайшие сроки, но не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты наступления события, послужившего основанием для предъявления требования о возмещении вреда. Страхователь обязан сообщить о наступлении события, послужившего основанием для предъявления требования о возмещении вреда, в кратчайшие сроки, но не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты наступления события, послужившего основанием для предъявления требования о возмещении вреда.

2. Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются Правилами страхования № 165 и действующим законодательством РФ. В случае расхождения между положениями, указанными в настоящем Полисе, и положениями Правил страхования № 165 преимущественную силу имеют положения настоящего Полиса.

3. Помимо обстоятельности, предусмотренных Правилами страхования № 165, не могут считаться страховым случаем по настоящему Полису события, вызванные ошибкой и/или уклонением лица, не являющегося штатным сотрудником Страхователя.

4. В случае если убыток является возмещаемым по настоящему договору и также является возмещаемым по договору страхования производится сверх сумм страховых выплат, осуществляемых или подлежащих осуществлению по соответствующему договору страхования ответственности оценки.

5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда

Договор № 76/16/165936  
e-mail:

2

(взбуждено судом).

**ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЮЩИЕ НА СТЕПЕНЬ СТРАХОВОГО РИСКА:**  
Существенно влияющими на степень риска, застрахованного по настоящему Полису, считаются следующие обстоятельства (помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 165):

1. Изменение наименования, адреса места нахождения, адреса для корреспонденции, организационно-правовой формы Страхователя.
2. Увеличение размера имущества Страхователя.
3. Изменение перечня оказываемых Страхователем услуг.
4. Превышение размера начисленной Страхователем выручки за срок страхования сверх суммы 20 000 000 (двадцать миллионов рублей) рублей.
5. Назем. Страхователем на работу оценщика с профессиональным стажем менее 3 (трех) лет по профилю инженерной или иной специальности.
6. Назем. Страхователем на работу оценщика, в отношении действий которого ранее предъявлялись претензии третьими лицами о возмещении вреда, вызванного его ошибками и/или уклонениями.
7. Получение Страхователем предостережения контролирующего органа.

**ПРИЗНАК ДОГОВОРА**  
Возобновление Договора (Полиса) № 63/16/165936 от 23 октября 2015 г.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Правила страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (типовые (единые)) № 165.
2. Заявление Страхователя от 18 октября 2016 г.

Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает свое согласие с условиями страхования и получение Правил.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

Подпись Страхователя: \_\_\_\_\_  
Подпись Страховщика: \_\_\_\_\_  
ПАО СК «Росгосстрах»  
ООО «Фирма «Омега»  
Руководитель  
м.п. \_\_\_\_\_ м.п. \_\_\_\_\_  
Л.Ю. Желтухи

Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъекта персональных данных (физических лиц – сотрудников Страхователя) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения Договора страхования.

Уведомление (извещение) Страховщику по адресу: Москва, ул. Шипиловская, дом 64, корпус 1, офис 147, в Единый Диспетчерский Центр ПАО СК «Росгосстрах»:  
8 (800) 200 98 74

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Договор № 76/16/165936  
e-mail:

3

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)



## РЭАНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ РОССИИ

### ООО «Фирма «Омега»

по итогам деятельности за 2016 год занимает  
39 место в рейтинге делового потенциала  
оценочных организаций России

Президент  
Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)  
Д. Э. Гришанков

Дата выхода рейтинга:  
19 июля 2017 года

Рейтинг опубликован в «Российской газете» №7323 (157) за 2017 год и на сайте рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА). Единственным официальным источником актуальной информации о рейтинге является сайт [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru)