



ООО “Оценочная компания “Стандарт”

ОГРН 1030204122882. ИНН 0275042358, КПП 027501001
✉ 450106, Республика Башкортостан, г.Уфа, Дуванский бульвар, 23 – 45
☎ (347) 298-34-41. E-mail: kanter@list.ru

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 106/19

ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:

Недвижимое имущество:

Нежилые строения и помещения, земельные участки:

— Имущественный комплекс – база отдыха, принадлежащий АО “19 Центральный автомобильный ремонтный завод” (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенный по адресу: Амурская область, Серышевский район, Томский с/с, с.Белогорка.



Том № 1 из 2-х.

**“Описательная и расчётная часть Отчёта.
Приложения к Отчёту”**

Дата оценки: **31.08.2019 г.**

Вид (ы) стоимости: **рыночная стоимость**

Заказчик оценки: **АО “19 ЦАРЗ”**

Оценщик (и): **Абдуллин Айрат Васильевич**

Дата составления отчета: **30.09.2019 г.**

1. Основные факты и выводы

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ с изменениями и в редакции, действующими на дату составления настоящего Отчета об оценке, и на основании:

- анализа правовой, технической и другой документации;
- представленной информации о фактическом состоянии объектов оценки;
- непосредственного исследования на месте, определения фактического состояния объектов оценки;
- анализа информации относительно реально сложившихся уровней цен на аналогичные объекты, материалы и расценки на работы, нормативно устанавливаемых коэффициентов и законодательных актов, связанных с объектами оценки;
- использования общепринятых подходов и методов оценки.

Данный раздел только предваряет настоящий Отчёт об оценке. Задание на оценку, описание объектов оценки, описание процесса оценки и соответствующих расчётов стоимости объектов оценки, а также вся информация, использованная при проведении оценки, представлены в соответствующих разделах. Отдельные части Отчёта об оценке могут трактоваться только в связи с его полным текстом и логикой процесса оценки, принимая во внимание все содержащиеся в нём предположения, допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов. Заказчик оценки вправе обратиться к оценщикам, осуществившим оценку, за разъяснениями и пояснениями по настоящему Отчёту об оценке.

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор на проведение оценки № 105/19 от 20.08.2019 г., Задание на оценку № 2 от 20.08.2019г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Произведена оценка, определенная Договором на проведение оценки и Заданием на оценку, объектов оценки:

— Имущественный комплекс – база отдыха, принадлежащий АО "19 Центральный автомобильный ремонтный завод" (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенный по адресу: Амурская область, Серышевский район, Томский с/с, с.Белогорка.

Оцениваемые имущественные права на объекты оценки: Право собственности 100%, без ограничения (обременения).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объектов оценки): **31.08.2019г.**

1.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Основываясь на проведённых нами исследованиях и произведенных расчётах, мы пришли к выводу об **итоговой величине стоимости объектов оценки:**

3 770 000
(Три миллиона семьсот семьдесят тысяч)
рублей,
в т.ч. НДС 20% — 325 000,00 руб.

Директор ООО "Оценочная компания "Стандарт":

Кантемиров Кирилл Эдуардович,

Оценщик:

Абдуллин Айрат Васильевич.

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Пределы применения итоговых результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки).

1.5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе оценки, проведенной в соответствии с примененными стандартами оценки и общепринятыми понятиями в оценочной деятельности, получены следующие результаты расчетов стоимости объектов оценки при применении различных подходов к оценке:

№ ОО	Объект оценки (ОО). Элемент комплекса (ЭК)	ЗП	СП	ДП
1	Имущественный комплекс – база отдыха, принадлежащий АО "19 Центральный автомобильный ремонтный завод" (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенный по адресу: Амурская область, Серышевский район, Томский с/с, с.Белогорка.		3 767 000	
ВСЕГО:			3 767 000	

Примечание: Отсутствие данных в графах означает отсутствие (неприменение) соответствующих расчетов.

Аббревиатура "ЗП" — "Результат оценки при применении затратного подхода, руб."

Аббревиатура "СП" — "Результат оценки при применении сравнительного подхода, руб."

Аббревиатура "ДП" — "Результат оценки при применении доходного подхода, руб."

Данный раздел только предваряет Отчёт об оценке. Описание объектов оценки, вся информация, расчёты, допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов, использованные при определении стоимости объектов оценки, представлены в соответствующих разделах Отчёта. Заказчик оценки вправе обратиться непосредственно к авторам данного Отчёта об оценке за разъяснениями и пояснениями по настоящему Отчёту.

Отчёт об оценке для удобства пользования составлен в 2-х томах, каждый из которых является составной и неотъемлемой частью настоящего Отчёта об оценке:

Том № 1 "Описательная и расчётная часть Отчёта. Приложения к Отчёту".

Том № 2 "Приложения к Отчёту".

Перечень всех приложений приведен в томах Отчета – см. раздел "Перечень приложений" в Томе № 1 и 2-й лист Тома № 2.

Данный Том Отчета об оценке содержит описание объектов оценки, основная информация, основные расчёты объектов оценки, допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов, использованные при определении стоимости объектов оценки, а также итоговые величины стоимости объектов оценки, часть приложений.

Копии документов, информацию, аналитические исследования и промежуточные расчеты, использованные при оценке, представлены в Томе № 2 Отчёта.

Оглавление

1. Основные факты и выводы.....	2
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки	2
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	2
1.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки.....	2
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	3
1.5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
2. Общие сведения	6
2.1. Задание на оценку	6
2.2. Сведения о заказчике оценки и об исполнителе договора на проведение оценки	8
2.3. Сведения о штатных оценщиках исполнителя договора на проведение оценки.....	9
2.4. Сведения о внештатных оценщиках, экспертах и специалистах, принимавших участие в оценке	10
2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности (оценки)	10
2.6. Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации; используемые документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки	10
3. Общее описание последовательности определения стоимости объектов оценки.....	11
4. Основные условия, предположения, допущения, ограничения и пределы применения оценки	12
5. Методологические основы проведения оценки.....	14
5.1. Основные понятия и определения в оценке	14
5.2. Принципы оценки	15
5.3. Подходы и методы оценки	17
5.4. Особенности оценки недвижимости	18
6. Описание (идентификация) объектов оценки	20
6.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	26
6.2. Описание и анализ местоположения.....	27
6.3. Описание улучшений земельного участка, сведения о физических свойствах, об износе и устареваниях	32
6.4. Описание земельного участка (ЗУ)	35
6.5. Сведения об имущественных правах на объекты оценки, обременениях и ограничениях ...	36
6.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	37
6.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	37

7. Анализ рынка объектов оценки	38
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	38
7.1.1. Социально-экономическое положение России.....	38
7.1.2. Социально-экономическое положение Амурской области.....	40
7.1.3. Социально-экономическое положение г.Белогорск.....	41
7.2. Определение сегмента рынка объектов оценки	42
7.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Амурской области.....	43
7.3.1. Обзор рынка коммерческой недвижимости г.Белогорск	43
7.3.2. Обзор рынка рекреационного назначения и сервиса	44
7.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах оценки объекта.....	44
7.5. Основные ценообразующие факторы на рынке объектов оценки	45
7.6. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объектов оценки	45
8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	46
9. Описание процесса оценки объектов оценки.....	47
9.1. Используемые подходы к оценке и методы оценки.....	47
9.2. Расчёт стоимости вещных прав на земельные участки объектов оценки	48
9.3. Оценка при применении сравнительного подхода	49
9.3.1. Подбор объектов-аналогов и выбор единиц сравнения.....	51
9.3.2. Расчет стоимости объектов оценки	54
10. Согласование (обобщение) результатов и определение итоговой величины стоимости объектов оценки	68
10.1. Расчёт итоговой стоимости объектов оценки.....	68
10.2. Расчёт стоимости объектов оценки, как имущества и имущественных прав должника (банкрота).....	69
10.3. Границы диапазона стоимости объектов оценки.....	70
10.3.1. Суждение Оценщика, основанное на мнениях других оценщиков, экспертов и участников рынка объекта оценки.....	71
11. Дополнительные условия, предположения, допущения, ограничения и пределы применения оценки.....	72
12. Сертификат качества оценки.....	72
13. Перечень документов и источников информации, использованных при оценке	73
14. Список использованной литературы и нормативных документов	73
15. Перечень приложений	74
16. Приложения	75

2. Общие сведения

Основания для проведения оценки:	Договор № 105/19 от 20.08.2019 г. Задание на оценку № 2 от 20.08.2019г.
Порядковый номер Отчёта об оценке:	106/19
Дата составления Отчёта об оценке:	30.09.2019г.
Дата осмотра объектов оценки:	30.08.2019г.

2.1. Задание на оценку

Объект(ы) оценки (ОО):	Имущественный комплекс – база отдыха, принадлежащий АО "19 Централь- ный автомобильный ремонтный завод" (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенный по адресу: Амурская область, Серышевский район, Томский с/с, с.Белогорка. – см. раздел "Идентификация (описание) объектов оценки"
Состав ОО:	1. Главный корпус; литер А; общая площадь 281,2 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2290; инв. № 2-43 2. Летний домик; литер Б; общая площадь 23,3 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2616; инв. № 2-42 3. Летний домик; литер В; общая площадь 23,0 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2288; инв. № 2-38 4. Летний домик; литер Д; общая площадь 24,3 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2289; инв. № 2-48 5. Летний домик; литер Е; общая площадь 23,2 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2286; инв. № 2-40 6. Летний домик; литер Ж; общая площадь 23,0 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2627; инв. № 2-41 7. Летний домик; литер З; общая площадь 23,6 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2621; инв. № 2-39 8. Летний домик; литер Л; общая площадь 24,7 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:021739:17; инв. № 2-47 9. Летний домик; литер М; общая площадь 23,8 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:021739:22; инв. № 2-37 10. Летний домик; литер Н; общая площадь 24,6 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:021739:20; инв. № 2-45 11. Летний домик; литер О; общая площадь 29,1 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2624; инв. № 2-46 12. Летний домик; литер П; общая площадь 60,5 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2284; инв. № 2-49 13. Гараж-хранилище; литер И; общая площадь 73,5 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2753; инв. № 3-50 14. Баня; литер К; общая площадь 81,9 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2113; инв. № 2-44 15. Баскетбольная площадка, площадь застройки 338,1 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2630; инв. № 3-223 16. Теннисный корт, площадь застройки 321,6 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2278; инв. № 3-222 17. Ограждение базы отдыха, протяженность 677,0 м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2279; инв. № 3-112 18. Подъездные пути и внутренние дороги, протяженность 331,9 м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2302; инв. № 3-111 19. Устройство и ограждение подстанции турбазы, протяженность 35,6 м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2301; инв. № 3-116 20. ЛЭП, протяженность 537,7 м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2117; инв. № 3-221 21. Земельный участок; площадь 130 000 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:021739:1; инв. № 6/н.

Общая информация, идентифицирующая ОО, основные характеристики ОО и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Документы, содержащие такие характеристики: — Технические паспорта объектов недвижимости – здания и сооружения (копии). — Кадастровые паспорта объектов недвижимости – здания и сооружения (копии). — Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости и выписки из ЕГРН (копии). Информация в сети Интернет: — Интернет-Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр): https://rosreestr.ru – Публичная Кадастровая Карта; Справочная Информация по объектам недвижимости в режиме online.
Права на ОО, учитываемые при определении стоимости:	Право собственности, 100%.
Ограничения (обременения) прав на ОО, учитываемые при оценке:	Без обременений, без ограничений прав собственника.
Собственник объектов оценки:	АО "19 ЦАРЗ" (Акционерное общество "19 Центральный Автомобильный Ремонтный Завод).
Реквизиты собственника объектов оценки (для юридического лица):	Адрес юридический и местонахождение: 676855, Амурская область, г.Белогорск, ул.Кирова, д.253. ОГРН в ЕГРЮЛ 1092804000310 присвоен 30.06.2009г. МРИ ФНС № 3 по Амурской области. ИНН 28 04 0139 41, КПП 280401001.
Вид права собственности:	Частная.
Имущественные права правообладателя на объекты оценки:	Право собственности, 100%.
Правоустанавливающие документы на объекты оценки:	см. раздел "Оцениваемые вещные права на объекты оценки"
Праводостоверяющие документы на объекты оценки:	см. раздел "Оцениваемые вещные права на объекты оценки"
Инвентарные №№ объектов оценки (для юридического лица):	см. раздел "Идентификация (описание) объектов оценки"
Первоначальная стоимость бухгалтерского учета объектов оценки (для юр. лица), руб.:	28 612 744,00 по объектам оценки см. раздел "Идентификация (описание) объектов оценки"
Балансовая (остаточная) стоимость объектов оценки (для юр. лица), руб.:	24 764 816,59 на 01.06.2019г. по объектам оценки см. раздел "Идентификация (описание) объектов оценки"
Цель оценки:	Определение стоимости объектов оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи и назначение проведения оценки):	Для определения размера начальной цены предмета торгов в форме открытого аукциона по продаже объектов оценки, как имущества должника, признанного несостоятельным (банкротом) с открытием конкурсного производства; для установления условий и порядка торгов.
Ограничения и пределы применения полученных результатов оценки, итоговой стоимости:	Пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки).
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	см. разделы "Основные условия, предположения, допущения, ограничения и пределы применения оценки" и "Дополнительные условия, предположения, допущения, ограничения и пределы применения оценки".
Виды стоимостей объектов оценки (способ оценки):	Рыночная стоимость.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	31.08.2019г.
Срок проведения оценки:	с 20.08.2019г. по 30.09.2019г.
Применяемые стандарты оценочной деятельности:	Федеральные стандарты оценки, разработанные, утвержденные и опубликованные в соответствии с Федеральным Законом РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются оценщики, проводящие оценку объектов оценки.

2.2. Сведения о заказчике оценки и об исполнителе договора на проведение оценки

Заказчик оценки:	Акционерное общество “19 Центральный Автомобильный Ремонтный Завод” (АО “19 ЦАРЗ”). Адрес юридический и местонахождение: 676855, Амурская область, г.Белогорск, ул.Кирова, д.253. ОГРН в ЕГРЮЛ 1092804000310 присвоен 30.06.2009г. МРИ ФНС № 3 по Амурской области. ИНН 28 04 0139 41, КПП 280401001.
Исполнитель договора на проведение оценки:	Общество с ограниченной ответственностью “Оценочная компания “Стандарт” — ОГРН в ЕГРЮЛ 1030204122882 присвоен 16.02.2006г. ИМНС по Ленинскому району г.Уфы (Свидетельство о регистрации серии 02 № 005253274). — ИНН 02 75 0423 58, КПП 027501001. — р/с 40702810800250200891 в филиале “Газпромбанк” (Акционерное общество) в г.Уфе (сокращ. наименование – Ф-л ГПБ (АО) в г.Уфе), к/с 30101810300000000928 в ГРКЦ НБ РБ, БИК 048073928, ИНН 77 44 0014 97.
Место нахождения Исполнителя договора на проведение оценки:	Адрес юридический и местонахождения: 450106, Республика Башкортостан, г.Уфа, Дуванский бульвар, д.23, кв.45.
Контактная информация об Исполнителе договора на проведение оценки:	Тел.: (347) 298-34-41. Адрес электронной почты (E-mail): kanter@list.ru.
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя договора на проведение оценки (дополнительно по отношению к ответственности оценщиков):	Страховой полис СПАО “Ингосстрах” № 433-545-073562/18 от 18.11.2018г., страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия: с 18.11.2018г. по 17.11.2019г.

2.3. Сведения о штатных оценщиках исполнителя договора на проведение оценки

оценщик Кантемирова Алла Вадимовна	
Сведения о саморегулируемой организации (СРО) оценщиков, членом которой является Оценщик:	Ассоциация "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет": — ОГРН 1107799012584. ИНН 7709443904. — регистрация Федеральной Службой государственной регистрации, кадастра и картографии Минэкономразвития РФ (http://rosreestr.ru/) в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 20.10.2010г. за № 0011. — юридический адрес и место нахождения: 109028, г.Москва, Хохловский пер., д.13, стр.1. — тел./факс: 8-800-200-29-50, (495) 626-29-50. — Интернет-сайт: https://srosovet.ru . — Эл. почта: mail@srosovet.ru .
Информация о членстве Оценщик в СРО:	Регистрационный № 2579 от 14.09.2018г. Свидетельство о членстве от 14.09.2018г.
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Профессиональное образование (переподготовка) по квалификации: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)": Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан, г.Уфа, 2003г., диплом о профессиональной переподготовке ПП №235227 выдан 07.07.2003г., рег. №538. Повышение квалификации по программе "Оценочная деятельность" в ГОУВПО "Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан", г.Уфа, 2006г., свидетельство рег. №1002/2006.
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности:	— Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №004109-1 от 28.02.2018г., действует до 28.02.2021г. — Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка движимого имущества" №004108-2 от 28.02.2018г., действует до 28.02.2021г. — Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка бизнеса" №007992-3 от 29.03.2018г., действует до 29.03.2021г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховой полис СПАО "Ингосстрах" № 433-545-073574/18 от 10.11.2018г., страховая сумма – 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей, срок действия: с 10.11.2018г. до 09.11.2019г.
Стаж работы в области оценки:	с 2004г.
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	См. сведения об исполнителе договора на проведение оценки в разделе "Сведения о заказчике оценки и об исполнителе договора на проведение оценки".

оценщик Абдуллин Айрат Васильевич	
Сведения о саморегулируемой организации (СРО) оценщиков, членом которой является Оценщик:	Ассоциация саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-оценщиков" (Ассоциация СРО "НКСО"): — ОГРН 1057747806918. ИНН 7706588852. — регистрация Федеральной Службой государственной регистрации, кадастра и картографии Минэкономразвития РФ (http://rosreestr.ru/) в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 19.12.2007г. за № 0006. — юридический адрес и место нахождения: 119017, г.Москва, ул.Малая Ордынка, д.13, стр.3. — тел./факс: (495) 748-20-12 (многоканальный). — Интернет-сайт: www.nkso.ru .
Информация о членстве Оценщик в СРО:	Регистрационный № 01100 от 26.12.2007г. Свидетельство о членстве от 26.12.2007г.
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Профессиональное образование (переподготовка) по квалификации: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)": Башкирский государственный университет, г.Уфа, 2004г., диплом о профессиональной переподготовке ПП №492217 выдан 27.04.2004г., рег. №233. Повышение квалификации по программе "Оценочная деятельность" в ГОУВПО "Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан", г.Уфа, 2008г., свидетельство рег. №177/2008. Повышение квалификации по программе "Оценочная деятельность" в ГОУВПО "Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан", г.Уфа, 2011г., свидетельство рег. №328/2011.

Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	— Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №007265-1 от 29.03.2018г., действует до 29.03.2021г. — Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка движимого имущества" №008884-2 от 04.04.2018г., действует до 04.04.2021г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховой полис СПАО "Ингосстрах" № 433-545-000085/18 от 09.01.2018г., страховая сумма – 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия: с 11.01.2018г. до 10.01.2019г.
Стаж работы в области оценки:	с 2004г.
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	См. сведения об исполнителе договора на проведение оценки в разделе "Сведения о заказчике оценки и об исполнителе договора на проведение оценки".

2.4. Сведения о внештатных оценщиках, экспертах и специалистах, принимавших участие в оценке

Внештатные оценщики, эксперты и специалисты не привлекались.

2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности (оценки)

Применяемые стандарты оценочной деятельности:	Федеральные стандарты оценки, разработанные, утвержденные и опубликованные в соответствии с Федеральным Законом РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются оценщики, проводящие оценку объектов оценки. — См. раздел "Список использованной литературы и нормативных документов".
--	--

2.6. Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации; используемые документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации	См. раздел "Список использованной литературы и нормативных документов".
Перечень используемых документов и источников информации, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	См. раздел "Перечень документов и источников информации, использованных при оценке". Копии использованных документов – см. раздел "Приложения".

3. Общее описание последовательности определения стоимости объектов оценки

В соответствии с договором, основной целью настоящего исследования является определение **рыночной стоимости** объектов оценки с использованием результатов оценки для определения размера начальной цены предмета торгов в форме открытого аукциона по продаже объектов оценки, как имущества должника, признанного несостоятельным (банкротом) с открытием конкурсного производства; для установления условий и порядка торгов.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- Заключить с Заказчиком договор на проведение оценки;
- Составить программу и план проведения оценки.
- Осуществить сбор и анализ необходимой информации.
- Осуществить анализ полученных данных в контексте различных подходов к оценке.
- Провести необходимые расчёты стоимости объектов оценки.
- Провести согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.
- Составить Отчёт об оценке объектов оценки.

Решение поставленных задач предполагает несколько взаимосвязанных шагов:

1. В рамках договора определить (согласовать) дату, на которую будет определена стоимость.
2. В рамках договора определить (согласовать) Программу оценки после анализа общих факторов, влияющих на стоимость объектов оценки, количество и уровень квалификации экспертов, стоимость и сроки работы в зависимости от сложности поставленного задания.
3. В рамках договора на проведение оценки составить План работы после анализа конкретных факторов, влияющих на стоимость объектов оценки, где определить состав данных, необходимые для дальнейшего получения в целях решения поставленной задачи.
4. В рамках договора на проведение оценки составить общий календарный График работ.
5. Установить количественные и качественные характеристики объектов оценки, а также имущественные права, соответствующие этим объектам.
6. Провести идентификацию объектов оценки, включающую общий осмотр объектов оценки, их описание, определение фактического состояния и выделение особенностей.
7. Установить наличие возможных правовых ограничений, которые способны повлиять на стоимость объектов оценки: ограничение прав собственности, залоговые обязательства, право аренды и т.п.
8. Провести краткий макроэкономический анализ и дать прогноз развития экономики РФ и региона.
9. Определить отрасли экономики, рынков и его секторов, к которым относятся объекты оценки, и провести анализ истории, структуры, текущей конъюнктуры и тенденций.
10. Определить возможность применения традиционных подходов к оценке, учитывая виды определяемых стоимостей объектов оценки, цели и задачи (назначение) оценки, специфику объектов оценки, характер и полноту полученной информации, текущее состояние экономики и отрасли. При необходимости обосновать отказ от применения соответствующих подходов к оценке объектов оценки.
11. Выбрать для применения метод (методы) оценки в рамках каждого из применяемых подходов к оценке для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки.
12. Выбрать для применения методологию и нормативы оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки в пределах выбранных методов оценки с учетом количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка.
13. Осуществить необходимые расчёты стоимости объектов оценки в пределах выбранных методов оценки с учетом количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка, а также другой полученной и обработанной информации.
14. При использовании 2-х и более методов в рамках применения одного подхода провести согласование полученных результатов в рамках применения этого подхода.
15. Провести согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, обобщая полученные данные и вводя заключительные поправки, и определить итоговую величину стоимости объектов оценки.
16. Составить Отчёт об оценке и представить Заказчику.

4. Основные условия, предположения, допущения, ограничения и пределы применения оценки

Отчёт об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные Оценщиком или Оценщиками (далее – Оценщик), их экономический анализ, и отражает профессиональное мнение Оценщика в отношении установленной стоимости объектов оценки. Нижеследующие условия, предположения, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчёта.

Общие условия:

- Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчёт об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. №135-ФЗ и применяемыми Стандартами и правилами оценочной деятельности.
- Настоящий Отчёт об оценке (или любая его часть) может быть использован только на условиях, предусмотренных соответствующим Договором на проведение оценки или дополнительными соглашениями с Заказчиком оценки.
- Настоящий Отчёт об оценке достоверен только в полном объеме и в изложенной последовательности, лишь в целях оценки и для предполагаемого использования результатов оценки (задач и назначения проведения оценки), определенных заданиями на оценку и указанных в Отчёте.
- Пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки), если иное не оговорено специально.
- Любое использование результатов расчетов стоимости объектов оценки в других целях, а также любое использование промежуточных расчетных данных, полученных в процессе оценки, и отдельных частей работы не отражает точку зрения Оценщика.
- Оценщик не обязан приводить полное и подробное описание примененных методик анализа и расчетов стоимости (в т.ч. – являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика), если иное не оговорено специально.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчёту об оценке, если иное не оговорено специально.
- Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости объектов оценки.

Экспертиза вещных прав на объекты оценки:

- Достоверность имущественных прав на объекты оценки (вещных и невещных) принимается по информации от Заказчика оценки.
- Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативно-законодательных документов государственного и местного уровней, если иное не оговорено специально.
- Имущественные права на объекты оценки (в т.ч. — права собственности) рассматриваются свободными от каких-либо претензий, ограничений, удержаний или долговых обязательств под заклад (залог), если иное не оговорено специально.

Достоверность фактов, информации и расчетов:

- По мнению Оценщика, информация, оценки и мнения, содержащиеся в настоящем Отчёте об оценке, были получены из достоверных и надежных источников.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее перепроверку.
- Оценщик не предоставляет гарантий или иных форм подтверждения полной достоверности информации, полученной из сторонних источников, и не принимает на себя ответственность за абсолютную точность этих данных, поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источник информации или (и) прикладываются копии соответствующих материалов и распечаток.
- Все примененные методики расчетов приведены в примененных Стандартах и правилах оценки, в соответствующей нормативной, научной и учебно-методической литературе, список которой указан ниже, поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источник информации или (и) прикладываются копии соответствующих материалов.

Осмотр, измерительные работы, параметры и характеристики объектов оценки:

- Оценщик не производит осмотр объектов оценки, если иное не оговорено специально.
- Оценщик не проводит измерительных и контрольно-диагностических работ и не несет ответственности за их результаты, если иное не оговорено специально.
- Оценщик прикладывает копии соответствующих используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и других документов по объектам оценки (при их наличии), полученных Оценщиком от Заказчика оценки или от третьих лиц.
- Оценщик предполагает, что данные о характеристиках объектов оценки, представленные оценщику, являются достоверными и не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, схемы и т.п.). Все иллюстративные материалы, использованные в настоящем Отчёте об оценке, приведены исключительно в целях наглядности и облегчения визуального восприятия.

- Оценщик не несет ответственности за экспертизу состояния объектов оценки, скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить обычным визуальным осмотром или путем изучения актов специальных экспертиз, планов, спецификаций и другой технической документации.

- Информация, предоставляемая Заказчиком оценки (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

Величина стоимости объектов оценки:

- Оценщик определяет рыночную стоимость объектов оценки, если иное не оговорено специально.
- Полученные результаты оценки носят рекомендательный характер, если иное не оговорено специально.
- Отчёт об оценке содержит профессиональное компетентное мнение Оценщика о стоимости объектов оценки без каких-либо гарантий со стороны Оценщика в отношении любых условий последующего отчуждения и других сделок, а также иных целей. В ходе ведения переговоров сторонами любой сделки с объектами оценки окончательная фактическая цена сделки может не совпадать с итоговой величиной стоимости объектов оценки, определенной в данном Отчёте.

- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки является действительным только на дату оценки (дату проведения оценки, дату определения стоимости). Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за нормативно-законодательные, политические, социально-экономические, природные и физические изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных или иных факторах и, таким образом, повлиять на итоговую стоимость объектов оценки.

- Итоговая величина стоимости объектов оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло **не более 6 месяцев**, если иное не оговорено специально.

- Оценщиком не всегда использовалась функция округления промежуточных результатов в производимых математических расчетах, но текст Отчета об оценке отражает данные величины с округлением. Возможны незначительные расхождения между результатами, рассчитанными Оценщиком, и результатами расчетов на основе текста Отчета, связанные с округлением. Данное расхождение является несущественным и не принимается во внимание, поскольку в соответствии с ФСО №3 итоговый результат (итоговая величина рыночной стоимости) округляется по правилам математического округления.

Конфиденциальность:

- Оценщик берет на себя обязательство соблюдать конфиденциальность в отношении содержания настоящего Отчёта об оценке в целом и по частям, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

- Оценщик берет на себя обязательство соблюдать конфиденциальность в отношении информации и документов любого вида, формата и содержания, полученных от Заказчика оценки или из других источников, за исключением общедоступной информации и фактов, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

Ответственность Оценщика:

- В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель, оказывающий профессиональные информационно-консультационные услуги по установлению стоимости объектов оценки.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объектов оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности и иных имущественных прав, если иное не оговорено специально.

- Оценщик не принимает на себя ответственность ни за наличие каких-либо скрытых факторов, влияющих на права собственности и иные имущественные права, характеристики объектов оценки и на цели оценки, ни за необходимость выявления таковых.

- Оценщик не берет на себя обязательств отвечать в суде или свидетельствовать иным образом по вопросам, связанным с объектами оценки и с проведением данной работы, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

- Оценщик не берет на себя обязательств по возмещению всякого рода расходов и убытков, причиненных Заказчику оценки, или имущественного вреда, причиненного третьим лицам вследствие легального использования итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие потери, задолженности, расходы, убытки и имущественный вред явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий (бездействий) со стороны Оценщика при осуществлении оценочной деятельности в процессе выполнения работ по настоящей оценке.

5. Методологические основы проведения оценки

Настоящая работа выполнена в соответствии с законодательно-нормативными документами, регламентирующими практику профессиональной оценки. Основными документами при проведении настоящей работы явились Федеральный закон № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года и Федеральные стандарты оценочной деятельности, разработанные, утвержденные и опубликованные в соответствии с этим законом.

5.1. Основные понятия и определения в оценке

Оценка (оценочная деятельность) — профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Субъект оценочной деятельности (Оценщик) — физическое лицо, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавший свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности.

Объект оценки — к объектам оценки относят:

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

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

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

Ликвидационная стоимость — стоимость объекта оценки, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость — определяемая методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Подход к оценке — совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Объект-аналог объекта оценки — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость, в отношении которых имеется информация о ценах.

Итоговая величина стоимости объекта оценки — величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Срок экспозиции объекта оценки — период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Этика оценщика — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении оценочной деятельности.

Имущество — объекты окружающего мира и ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, обладающие полезностью и (или) от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. К имуществу также относят право владения имуществом, которое, как таковое, является нематериальным понятием.

Износ имущества суммарный (накопленный) — снижение стоимости имущества под действием различных причин или как сумма физического, функционального и экономического.

Физический износ имущества — износ имущества, связанный со снижением его функциональных свойств в результате естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов под действием различных причин.

Функциональный износ имущества — износ имущества из-за несоответствия современным требованиям потребителей к данному имуществу по функциональным возможностям, производительности, дизайну и другим качествам.

Экономический (внешний) износ имущества — износ имущества из-за несоответствия современным законодательно-нормативным, экологическим, санитарно-гигиеническим и другим требованиям.

Устранимый износ (физический и функциональный) — износ имущества, который может быть устранен ремонтом или реконструкцией, физически возможен и экономически целесообразен.

Недвижимость (недвижимое имущество) — физический участок земной территории или недр, с принадлежащими ему природными ресурсами (почва, вода, минеральные и растительные ресурсы) и выполненными человеком улучшениями (здания и сооружения, жилые и нежилые помещения, condominiumы, предприятия как имущественные комплексы, и многолетние насаждения), а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами.

Земельный участок — часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Здания — архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения — инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных производственных функций.

Машины и оборудование — устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию. В зависимости от основного назначения машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

5.2. Принципы оценки

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов. В основу последних положены модели наблюдавшегося ранее экономического поведения людей, имевших дело с куплей-продажей недвижимого имущества, транспортных средств, машин, оборудования и иного имущества.

Принципы оценки могут быть объединены в следующие группы:

1. Принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора.
2. Принципы, связанные с производством.
3. Принципы, связанные с рыночной средой.
4. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Все вышеперечисленные принципы взаимосвязаны. При оценке определенного объекта могут одновременно использоваться несколько из приведенных принципов, но не обязательно все. Однако следует отметить, что они применимы далеко не к каждой оценочной задаче. Люди часто поступают, не руководствуясь разумными доводами. Одному принципу может придаваться наибольшее значение за счет другого, что будет определяться конкретной ситуацией или заинтересованным лицом. Функционирование рынков машин и оборудования может быть несовершенным, так как реализации того или иного принципа в полном объеме может помешать вмешательство государственных органов. По этим причинам упомянутые принципы лишь отражают тенденцию экономического поведения людей, однако, не гарантируют такое поведение.

Множество принципов не означает, что к каждому объекту можно применить все их сразу. В каждом случае выделяются основные и вспомогательные принципы. Необходимо отметить, что когда речь идет о принципах, то проявляются лишь основные закономерности поведения субъектов рыночной экономики. В реальной жизни целый ряд факторов может искажать их действие. К примеру, государственное вмешательство иногда искажает реализацию тех или иных принципов оценки. Несовершенство рыночных отношений, характерное для этапа перехода к рыночной экономике, еще больше деформирует действие принципов оценки. По этим причинам принципы оценки отражают лишь тенденцию экономического поведения субъектов рыночных отношений, а не гарантируют такого поведения. Вместе с тем по мере развития в нашей стране рынка действие объективных принципов оценки предприятий будет усиливаться. Это обстоятельство делает необходимым особенно тщательное изучение движения рыночного механизма реализации предприятий, его изменений, всех факторов, воздействующих на поведение субъекта рынка столь сложного товара, каким являются предприятия.

Принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора.

Первым и ведущим принципом оценки является *принцип полезности*. С позиции пользователя совершенно логичной является оценка объекта не выше минимальной цены за аналогичный объект с такой же полезностью. Сходным образом будет неразумно заплатить за существующий объект больше, чем будет стоить создание заново другого объекта с аналогичной полезностью в приемлемые сроки.

Принцип замещения определяется следующим образом: максимальная стоимость объекта определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью. Другими словами, осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Из принципа полезности вытекает еще один принцип оценки - *принцип ожидания* (предвидения). Полезность любого предприятия определяется тем, во сколько сегодня оцениваются прогнозируемые будущие выгоды (доходы). Содержание принципа ожидания можно определить следующим образом. Ожидание - это определение текущей стоимости дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения данным предприятием.

Принципы, связанные с производством.

Принцип предельной производительности (или принцип факторов производства). Как известно, любая экономическая деятельность требует наличия четырех факторов производства, которыми являются земля, рабочая сила, капитал и управление. Каждый фактор должен быть оплачен из доходов, создаваемых данной деятельностью. Поскольку земля физически недвижима, факторы рабочей силы, капитала и управления должны быть привлечены к ней. Это означает, что сначала должна быть произведена компенсация за эти факторы, и остаточная сумма идет в оплату земли. Экономическая теория гласит, что земля имеет "остаточную стоимость" и стоит чего-либо тогда, когда есть остаток после оплаты других факторов производства. Остаточная продуктивность может быть результатом того, что земля позволяет пользователю извлекать максимальные доходы, или до предела уменьшить затраты. Например, предприятие будет оценено выше, если земельный участок будет обеспечивать более высокий доход или если его местоположение позволяет минимизировать затраты.

Увеличение того или иного фактора производства может увеличивать или уменьшать стоимость объекта. Из важного положения экономической теории вытекает еще один принцип оценки предприятий, содержание которого можно свести к следующему: по мере добавления ресурсов к основным факторам производства, чистая отдача имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат, однако после достижения определенной точки общая отдача, хотя и растет, однако уже замедляющимися темпами. Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не станет меньше, чем затраты на добавленные ресурсы. Этот принцип базируется на теории предельного дохода и предельных издержек, поэтому и называется *принципом предельной производительности*.

Принцип сбалансированности. Предприятие является системой, а при оценке предприятия необходимо учитывать принцип сбалансированности или пропорциональности, согласно которому максимальный доход от предприятия можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства, их взаимосвязи. Одним из важных моментов действия этого принципа является соответствие размера предприятия потребностям рынка. Так, если предприятие является слишком большим для удовлетворения потребностей рынка, то его эффективность падает, особенно если затруднена доставка ресурсов, товаров.

Принципы, связанные с рыночной средой

Принцип спроса и предложения. Как уже говорилось, предприятие, как и любой другой товар, обладает стоимостью, если оно представляет полезность, для какого-либо пользователя или группы пользователей. Чем выше полезность, тем выше спрос. Чем больше ожидаемый доход от объекта, тем больше будет спрос на него на рынке.

Принцип альтернативности. Рынок - это свобода, следовательно, при любой сделке каждая из сторон имеет возможность выбора. Наличие альтернатив влияет на цены.

Принцип соответствия. Как уже отмечалось, полезность определена и во времени и в пространстве, и рынок учитывает эту определенность прежде всего через цену.

С принципом соответствия связаны *принципы регрессии и прогрессии*. Регрессия имеет место, когда предприятие характеризуется излишним применительно к данным рыночным условиям улучшениями. Рыночная цена такого предприятия наиболее вероятно не будет отражать его реальную себестоимость и будет ниже реальных затрат на его формирование. Прогрессия имеет место, когда в результате функционирования соседних объектов, например, объектов, обеспечивающих улучшенную инфраструктуру, рыночная цена данного предприятия будет повышаться.

Принцип конкуренции. Как известно, одним из факторов, влияющих на финансовую устойчивость предприятия, является конкуренция. Если отрасль, в которой действует предприятие, приносит избыточную прибыль, то в свободной рыночной экономике в эту область попытаются проникнуть и другие предприниматели, это увеличит предложение в будущем и снизит норму прибыли. В настоящее время многие из наших предприятий получают сверхприбыли исключительно в результате своего монополистического положения, и по мере обострения конкуренции их доходы будут заметно сокращаться. Отсюда вытекает, что при оценке предприятий следует учитывать степень конкурентной борьбы в данной отрасли в настоящее время и в будущем, в этом и заключается содержание принципа конкуренции в оценке. Если ожидается обострение конкурентной борьбы, то при прогнозировании будущих прибылей данный фактор можно учесть либо за

счет прямого уменьшения потока доходов или путем увеличения фактора риска, что опять же снизит текущую стоимость будущих доходов.

Принцип изменения. Не только конкуренция влияет на финансовую устойчивость предприятия, а следовательно, и на его цену. На устойчивость предприятия оказывает воздействие множество других факторов. Причем, и внешние и внутренние факторы, влияющие на финансовую устойчивость предприятия, их взаимодействие постоянно изменяются, что оказывает положительное, либо отрицательное воздействие на доходность предприятия. Это приводит к колебаниям цен на данное предприятие.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Исходя из выше рассмотренных положений, следует, что для того, чтобы оценить объект оценки, необходимо, прежде всего, рассмотреть возможные способы его использования, исходя из условий рыночной среды.

Результатом такого анализа является определение **наилучшего и наиболее эффективного использования собственности**, иначе говоря, определение направления использования объекта оценки, которое технически, юридически и финансово осуществимо и которое обеспечивает собственнику получение наибольших выгод. В этом и заключается главный принцип оценки — *принцип наилучшего и наиболее эффективного использования*. Этот принцип является ведущим в оценке, так как он соединяет в себе все другие принципы оценки стоимости.

5.3. Подходы и методы оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости объектов оценки используют три основных подхода к оценке:

1. Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления (воспроизводства) либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

2. Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

3. Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Оценщик обязан использовать все три подхода к оценке или обосновать отказ от использования в случае практической реализации только двух или только одного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Использование различных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки использованных подходов, исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту, и на основе полученных результатов определить итоговую величину стоимости объекта оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, который состоит в том, что максимальная стоимость объекта определяется наименьшей стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью. При затратном подходе считают, что рыночная стоимость объекта оценки определяется в первую очередь затратами на его создание и реализацию. Затратный подход использует полную восстановительную стоимость в качестве базы, из которой затем вычитаются суммы, отражающие потерю в стоимости в результате физического, функционального и экономического (внешнего) износа. Определяемая таким образом стоимость может не совпадать с рыночной стоимостью, так как затраты — не единственный фактор стоимости, на которую также влияют факторы спроса, качества, конкурентоспособности и другие.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки: спроса и предложения, замещения и вклада. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Затем делаются поправки (корректировки) на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта на рынке, как если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

Трудность в использовании сравнительного подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточно достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация. Слишком часто большинство деталей, имеющих отношение к продаже, бывают недоступными. Чем большим количеством сравнимых продаж располагает оценщик, тем лучше он сможет установить и подтвердить итоговый уровень стоимости объекта оценки.

В условиях "пассивного" рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

Доходный подход основан на принципе ожидания, согласно которому рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, вытекающих из прав владения или иных имущественных прав на оцениваемый объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество сегодня в обмен на право получать будущие доходы от его дальнейшего использования и от последующей продажи.

5.4. Особенности оценки недвижимости

Естественной особенностью определения стоимости недвижимости является неотделимость земельного участка от природных ресурсов и улучшений. Возможность создания на земельном участке практически любых улучшений с широкой направленностью применения, а также возможность расчленения целостности недвижимости как объекта вещественных прав, значительно расширяют число внешних факторов, определяющих его стоимость и усложняющих методики оценки по сравнению с другими объектами вещных прав.

Затратный подход

Затратным подходом стоимость недвижимости определяется как сумма стоимости земельного участка, полной восстановительной стоимости улучшений (за вычетом накопленного износа) и стоимости природных ресурсов.

При оценке улучшений в зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета используются следующие методы определения восстановительной стоимости (ВС):

1. *Индексный метод* предполагает использование данных проектно-сметной документации и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (дефляторов) от цен базовых лет (в России – 1969, 1984, 1991 гг.) к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов.

2. *Метод сравнительной единицы* предполагает расчет стоимости, используя данные по текущей стоимости строительства сравнительной единицы (1м^2 , 1м^3) аналогичного здания, получаемой по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

3. *Метод разбивки по компонентам* отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов (фундаментов, стен, перекрытий и т.п.).

4. *Методы количественного обследования (Сметные методы)* основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.

При расчете физического износа зданий и сооружений используются, как правило, следующие методы:

1. *Нормативно-экспертный метод.*
2. *Бухгалтерский метод.*
3. *Метод срока жизни.*

Устранимый физический и функциональный износ зданий и сооружений определяется затратами на их ремонт и реконструкцию.

При оценке стоимости свободного земельного участка используются следующие методы:

1. *Метод изъятия (выделения).*
2. *Метод определения затрат на освоение.*
3. *Метод оценки городских земель по определению затрат на инфраструктуру или условиям типовых инвестиционных проектов.*

Применение затратного подхода в оценке недвижимости предпочтительнее, а иногда единственно возможно в следующих случаях:

- 1) для оценки новых или недавно построенных объектов;
- 2) для оценки объектов незавершенного строительства;
- 3) для оценки в целях страхования;
- 4) для оценки в целях выделения объектов налогообложения (здания, земельный участок);
- 5) для переоценки основных фондов предприятий;
- 6) при детальном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка;
- 7) при технико-экономическом обосновании (бизнес-планировании) нового строительства;
- 8) в случае недостатка информации для использования других подходов к оценке.

Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее часто используется при оценке недвижимости, поскольку сложившаяся рыночная ситуация спроса и предложения наиболее точно отражает величину рыночной цены объекта оценки. Точность оценки зависит, прежде всего, от развитости рынка в регионе и, особенно, того сегмента, к которому относится данный объект оценки. Следует подчеркнуть, что при оценке недвижимости специального назначения и нетиповых зданий и сооружений часто бывает сложно найти полную и объемную информацию о ценах сделок и предложений на объекты-аналоги.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение данных к общему знаменателю, которым может либо физическая единица, либо экономическая. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения:

Единицы сравнения земли — цена за 1 га, за 1 сотку, за 1 м².

Единицы сравнения зданий и застроенных участков — цена за 1 м² общей площади, за 1 м² чистой арендованной площади, за 1 фронтальный метр, за 1 м³ объема здания.

Экономическая единица сравнения — при оценке проектов на основе соотношения дохода и цены может использоваться валовой рентный мультипликатор или общий коэффициент капитализации.

Поправочные (стоимостные) корректировки вносятся 2-х видов: вносимые к единице сравнения и вносимые к цене проданного объекта-аналога.

При оценке стоимости свободного земельного участка используются следующие методы:

1. *Метод сделок (прямого сравнения продаж).*
2. *Метод переноса.*

Доходный подход

При оценке недвижимости доходный подход применяется для определения рыночной стоимости или инвестиционной стоимости объекта оценки. При этом исходят из того, что недвижимость будет приносить доходы за счет аренды — предоставление арендатору (нанимателю) недвижимого имущества (или его части) во временное владение и (или) пользование за плату. Используются следующие методы:

1. *Метод прямой капитализации.*
2. *Метод дисконтирования денежных потоков.*

Метод прямой капитализации применим к объектам, со стабильными денежными потоками. Метод дисконтирования денежных потоков применяется к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

При оценке стоимости свободного земельного участка используются следующие методы:

1. *Метод прямой капитализации (земельной ренты).*
2. *Метод дисконтированных денежных потоков (земельной ренты или других выгод).*
3. *Метод остаточной продуктивности.*

6. Описание (идентификация) объектов оценки

Объекты оценки представляют собой комплекс зданий, сооружений и служебных построек жилого, административно-офисного, складского и вспомогательного назначения базы отдыха, расположенных на земельном участке рекреационного назначения, находящегося по адресу: Амурская область, Серышевский район, Томский с/с, с.Белогорка.

Осмотр объектов оценки произведен в присутствии представителей Заказчика оценки. Осмотр оцениваемого объекта проводился по внешнему состоянию и не ставил перед собой задачу углубленного исследования состояния и перепроверку измерений земли, зданий и сооружений.

Общее наглядное представление об объектах можно получить по фотографиям (см. [Приложения](#)).

Полный состав объекта оценки можно получить из прилагаемых копий Технических паспортов (ТП) БТИ и кадастровых паспортов объектов недвижимости.

Проектно-сметная документация на объекты оценки Заказчиком оценки не представлена.

Имущественный комплекс – база отдыха располагается в 100 – 110 км от г.Благовещенск на С-В, в 3 – 4 км от г.Белогорск на С-В-В (по трассе 12 – 15 км), на правом берегу реки Томь (левый приток р.Зeya), на берегу старицы р.Томь, юго-восточнее с.Белогорка в 400 – 600 м. В 300 – 400 м — территория детского оздоровительного лагеря “Белогорка”. От федеральной трассы “Чита – Хабаровск” (Р-297, «Амур») 2,5 км на запад. От трассы “с.Хитровка – с.Белогорка – с.Паруновка – с.Новосергеевка” 1,0 км, до участка - гравийная, частично грунтовая дорога.

База отдыха занимает земельный участок с кадастровым номером 28:23:021739:1, площадью 130 000 кв.м. Летом 2019г. произошло подтопление территории базы отдыха из-за наводнения – летнего дождевого паводка в бассейне рек Амур и Зeya, в результате чего:

- произошло частичное заиливание территории с наносом мусора,
- частично размыты подъездные пути и внутренние дороги,
- проникновение воды в летние домики до уровня пола,
- частично разрушены покрытия спортивных площадок: баскетбольная площадка, теннисный корт, волейбольная площадка, футбольное поле.

Территории базы отдыха огорожена — металлической сеткой типа “рабица” на ж/б столбах (местами отсутствует) и частично колючей проволокой на деревянные столбах (местами разрушено).

Электроснабжение базы отдыха отключено. Летние домики отсоединены от подачи сетей электропитания. База отдыха не функционирует.

Объекты оценки в настоящее время не используются, организована их охрана.

В соответствии с Договором на проведение оценки и Заданием на оценку к оценке представлены:

Таблица 6.1

Перечень объектов оценки, информация об объектах бухгалтерского учета

№ ОО	Наименование объекта оценки (ОО), элемента комплекса (ЭК)	Наименование по бух. учету	Инв. №	ПСБУ, руб.	БС, руб.
Здания					
1	Главный корпус; литер А; общая площадь 281,2 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2290.	Главный корпус, 2-43	№ 2-43	4 445 102,00	3 214 583,49
2	Летний домик; литер Б; общая площадь 23,3 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2616.	Летний домик, 2-42	№ 2-42	131 333,00	69 456,61
3	Летний домик; литер В; общая площадь 23,0 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2288.	Летний домик, 2-38	№ 2-38	125 936,00	66 635,56
4	Летний домик; литер Д; общая площадь 24,3 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2289.	Летний домик, 2-48	№ 2-48	155 441,00	124 660,08
5	Летний домик; литер Е; общая площадь 23,2 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2286.	Летний домик, 2-40	№ 2-40	129 534,00	68 541,01
6	Летний домик; литер Ж; общая площадь 23,0 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2627.	Летний домик, 2-41	№ 2-41	124 137,00	65 682,83
7	Летний домик; литер З; общая площадь 23,6 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2621.	Летний домик, 2-39	№ 2-39	136731	72353,91
8	Летний домик; литер Л; общая площадь 24,7 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:021739:17.	Летний домик, 2-47	№ 2-47	159 759,00	128 141,09
9	Летний домик; литер М; общая площадь 23,8 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:021739:22.	Летний домик, 2-37	№ 2-37	138 450,00	73 265,11
10	Летний домик; литер Н; общая площадь 24,6 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:021739:20.	Летний домик, 2-45	№ 2-45	157 600,00	126 435,41
11	Летний домик; литер О; общая площадь 29,1 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2624.	Летний домик, 2-46	№ 2-46	187 825,00	150 681,92
12	Летний домик; литер П; общая площадь 60,5 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2284.	Летний домик, 2-49	№ 2-49	256 909,00	135 934,86
13	Гараж-хранилище; литер И; общая площадь 73,5 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2753.	Хранилище для имущества, 3-50	№ 3-50	537 506,00	0,00
14	Баня; литер К; общая площадь 81,9 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2113.	Баня, 2-44	№ 2-44	586 149,00	310 327,82
ИТОГО:				7 272 412,00	4 606 699,70
Сооружения					
15	Баскетбольная площадка, площадь застройки 338,1 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2630.	Баскетбольная площадка, 3-223	№ 3-223	419 431,00	197 180,72
16	Теннисный корт, площадь застройки 321,6 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2278.	Теннисный корт, 3-222	№ 3-222	871 467,00	409 688,56
17	Ограждение базы отдыха, протяженность 677,0 м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2279.	Ограждение базы отдыха, 3-112	№ 3-112	167 245,00	0,00

№ ОО	Наименование объекта оценки (ОО), элемента комплекса (ЭК)	Наименование по бух. учету	Инв. №	ПСБУ, руб.	БС, руб.
18	Подъездные пути и внутренние дороги, протяженность 331,9 м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2302.	Подъездные пути и внутренние дороги, 3-111	№ 3-111	213 639,00	0,00
19	Устройство и ограждение подстанции турбазы, протяженность 35,6 м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2301.	Устройство и ограждение, коммутация, 3-116	№ 3-116	12 959,00	0,00
20	ЛЭП, протяженность 537,7 м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2117.	ЛЭП, 3-221	№ 3-221	155 762,00	51 418,61
ИТОГО:				1 840 503,00	658 287,89
Земельные участки					
21	Земельный участок; площадь 130 000 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:021739:1.	Земельный участок с.Белогорка, 122 (28:23:021739:0001)	№ б/н	19 499 829,00	19 499 829,00
ИТОГО:				19 499 829,00	19 499 829,00
ВСЕГО по объектам:				28 612 744,00	24 764 816,59

Примечание: ПСБУ – Первоначальная стоимость бухгалтерского учета.
БС – Балансовая (остаточная) стоимость бухгалтерского учета.

Таблица 6.2

В составе оцениваемого имущественного комплекса к оценке представлены объекты недвижимости – здания, строения и сооружения:

Перечень и описание объектов оценки: ЗДАНИЯ

№ ОО	Наименование объекта оценки (ОО), элемента комплекса (ЭК)	Год	Материал стен	Этаж	Общая площадь, кв.м.	ТП №	Литер по ТП	ГРП	Оценка общего состояния
1	Главный корпус; литер А; общая площадь 281,2 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2290.	1991	кирпич	1 + ман-сарда	281,2	№ 10:247	А	№ 28-28-02/012/2009-494 от 04.08.2009	удовл.
2	Летний домик; литер Б; общая площадь 23,3 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2616.	1991	деревянный каркас, кирпич	1	23,3	№ 10:247	Б	№ 28-28-02/012/2009-495 от 04.08.2009	неудовл.
3	Летний домик; литер В; общая площадь 23,0 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2288.	1991	деревянный каркас, кирпич	1	23,0	№ 10:247	В	№ 28-28-02/012/2009-496 от 03.08.2009	неудовл.
4	Летний домик; литер Д; общая площадь 24,3 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2289.	1991	деревянный каркас, кирпич	1	24,3	№ 10:247	Д	№ 28-28-02/012/2009-497 от 03.08.2009	неудовл.
5	Летний домик; литер Е; общая площадь 23,2 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2286.	1991	деревянный каркас, кирпич	1	23,2	№ 10:247	Е	№ 28-28-02/012/2009-498 от 03.08.2009	неудовл.
6	Летний домик; литер Ж; общая площадь 23,0 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2627.	1991	деревянный каркас, кирпич	1	23,0	№ 10:247	Ж	№ 28-28-02/012/2009-499 от 03.08.2009	неудовл.
7	Летний домик; литер З; общая площадь 23,6 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2621.	1991	деревянный каркас, кирпич	1	23,6	№ 10:247	З	№ 28-28-02/012/2009-500 от 03.08.2009	неудовл.
8	Летний домик; литер Л; общая площадь 24,7 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:021739:17.	1991	деревянный каркас, кирпич	1	24,7	№ 10:247	Л	№ 28-28-02/012/2009-503 от 03.08.2009	неудовл.
9	Летний домик; литер М; общая площадь 23,8 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:021739:22.	1991	деревянный каркас, кирпич	1	23,8	№ 10:247	М	№ 28-28-02/012/2009-506 от 04.08.2009	неудовл.
10	Летний домик; литер Н; общая площадь 24,6 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:021739:20.	1991	деревянный каркас, кирпич	1	24,6	№ 10:247	Н	№ 28-28-02/012/2009-505 от 04.08.2009	неудовл.
11	Летний домик; литер О; общая площадь 29,1 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2624.	1991	деревянный каркас, кирпич	1	29,1	№ 10:247	О	№ 28-28-02/012/2009-504 от 04.08.2009	неудовл.
12	Летний домик; литер П; общая площадь 60,5 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2284.	1991	деревянный каркас, кирпич	1 + ман-сарда	60,5	№ 10:247	П	№ 28-28-02/012/2009-507 от 04.08.2009	неудовл.
13	Гараж-хранилище; литер И; общая площадь 73,5 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2753.	1991	кирпич	1	73,5	№ 10:247	И	№ 28-28-02/012/2009-501 от 04.08.2009	удовл.
14	Баня; литер К; общая площадь 81,9 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2113.	1991	керамзитобетонные блоки	1	81,9	№ 10:247	К	№ 28-28-02/012/2009-502 от 04.08.2009	неудовл.
ВСЕГО:					739,7				

Таблица 6.3

Перечень и описание объектов оценки: СООРУЖЕНИЯ

№ ОО	Наименование объекта оценки (ОО), элемента комплекса (ЭК)	Год	Материал стен	Этаж	Общая площадь, кв.м.	ТП №	Литер по ТП	ГРП	Оценка общего состояния
15	Баскетбольная площадка, площадь застройки 338,1 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2630.	1990			338,1	№ 23:003:0942	I	№ 28-28-02/012/2009-584	неудовл.
16	Теннисный корт, площадь застройки 321,6 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2278.	1990			321,6	№ 23:003:0941	I	№ 28-28-02/012/2009-585	неудовл.
17	Ограждение базы отдыха, протяженность 677,0 м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2279.	1990				№ 23:003:0935	I, II, III	№ 28-28-02/013/2009-617	плохое
18	Подъездные пути и внутренние дороги, протяженность 331,9 м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2302.	1990				№ 23:003:0933		№ 28-28-02/012/2009-680	неудовл.
19	Устройство и ограждение подстанции турбазы, протяженность 35,6 м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2301.	1988				№ 23:003:0934	I	№ 28-28-02/012/2009-696	неудовл.
20	ЛЭП, протяженность 537,7 м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2117.	1990				№ 23:003:0940		№ 28-28-02/012/2009-583	плохое
ВСЕГО:					659,7				

Примечание:

“Год” — год ввода, постройки.

“ТП” — Технический паспорт объекта недвижимости органов технической инвентаризации.

“ГРП” — государственная регистрация права.

Состав, предназначение, параметры и характеристики: по акту осмотра.

Текущее использование: не используются.

На территории оцениваемого имущественного комплекса также располагаются объекты недвижимости, не учтённые органами технической инвентаризации, без государственной регистрация права, не отраженные на бухгалтерском учете: сооружения в виде навесов, беседок, деревянных туалетов; здание трансформаторной подстанции.

В составе оцениваемого имущественного комплекса к оценке представлены объекты недвижимости – земельные участки:

Таблица 6.4

Перечень и описание объектов оценки: ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

№ ОО	Наименование объекта оценки (ОО), элемента комплекса (ЭК)	Адрес	Категория земель	РИ	ВРИ	Кадастровый номер	Пло- щадь, кв.м.	Кадастровая стоимость (КС)	дата КС	ГРП	вид права	доля в праве
21	Земельный участок; площадь 130 000 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:021739:1.	Амурская область, Серышевский рай- он, возле с.Белогорка (по документу: Амурская область, р-н Серышевский, с Хитровка, земель- ный участок распо- ложен в юго- восточной части кадастрового квар- тала, граница кото- рого проходит по р.Томь, далее во- сточной границе застройки с.Хитровка, далее лог. фроловский, далее землям быв- шего к-за Родина).	земли насе- лённых пунктов	под зону отдыха	для об- щего пользо- вания (уличная сеть)	28:23:021739:1	130 000	1,00	01.01.2013	№ 28-28- 02/012/2009 -492 от 04.08.2009	соб- ствен- ность	1,000
ВСЕГО:												130 000

Примечание:

“РИ” — разрешенное использование..

“ВРИ” — вид разрешенного использования.

“КС” — кадастровая стоимость.

“дата КС” — дата определения кадастровой стоимости.

“зу” — земельный участок.

Текущее использование: эксплуатация комплекса базы отдыха (рекреационного назначения).

6.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценщик использовал следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Технические паспорта объектов недвижимости – здания и сооружения (копии).
- Кадастровые паспорта объектов недвижимости – здания и сооружения (копии).
- Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости и выписки из Единого государственного реестра недвижимости (копии).

Оценщик использовал информацию в сети Интернет, содержащую количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Интернет-Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр): <https://rosreestr.ru> – Публичная Кадастровая Карта; Справочная Информация по объектам недвижимости в режиме online.
- Интернет-ресурсы схем, географических и спутниковых карт местности, локальных фотографий.

6.2. Описание и анализ местоположения

Местоположение объекта оценки имеет следующие характеристики:



Описание местоположения

Характеристика	Значение
Адрес	Амурская область, Серышевский район, Томский с/с, с.Белогорка.
Географическое положение	В 100 – 110 км от г.Благовещенск на С-В, в 3 – 4 км от г.Белогорск на С-В-В (по трассе 12 – 15 км). Юго-восточнее с.Белогорка в 400 – 600 м. Вне населенных пунктов, неселитебная зона. На правом берегу реки Томь (левый приток р.Зея).
Расположение и границы земельного участка	Север – свободные земли, в 400 м – земельные участки сельскохозяйственного назначения неселитебной зоны с.Белогорка. Юг – свободные земли, в 200 – 900 м – берег р.Томь. Восток – свободные земли, старицы р.Томь, земельные участки сельскохозяйственного назначения, в 300 – 400 м — земельный участок детского оздоровительного лагеря “Белогорка”. Запад – свободные земли, старицы р.Томь, земельные участки сельскохозяйственного назначения, в 130 – 300 м – берег р.Томь, в 1,5 – 2,0 км на другом берегу р.Томь – селитебные зоны с.Васильевка и с.Междугранка (пригородных поселков г.Белогорск).
Местность и рельеф	Местность сельской зоны, удалённой от больших населённых пунктов, на границе с лесной зоной и реки. В отдалении от селитебной зоны малоэтажной застройки ИЖД в с.Белогорка. Рельеф – спокойный, с небольшим уклоном с востока на запад к пойме р.Томь.
Грунты, почва	Инженерно-изыскательских и землеустроительных работ в процессе оценки не проводилось. Оценщик исходил из того, что на территории земельного участка нет почв и грунтов, опасных для проживания по требованиям экологической безопасности, или неблагоприятно влияющих на здания и сооружения.
Типичное использование окружения	На земельном участке находится комплекс зданий базы отдыха летнего пребывания с малоэтажной застройкой. В 300 – 400 м функционирует летний детский оздоровительный лагерь “Белогорка” с малоэтажной застройкой. Ближайшее использование земель под сельхоз. производство – возле с.Белогорка. Другой (левый) берег р.Томь – свободен от застройки и использования в радиусе 1,0 – 1,5 км.
Условия окружающей среды	Типичные для рекреационной зоны, удалённой от больших населённых пунктов, с лесом и рекой.
Транспортная доступность	Хорошая.
Вид подъездных путей	Автомобильные дороги. От федеральной трассы “Чита – Хабаровск” (Р-297, «Амур») 2,5 км на запад. От трассы “с.Хитровка – с.Белогорка – с.Паруновка – с.Новосергеевка” 1,0 км, до участка - гравийная, частично грунтовая дорога.
Интенсивность движения	Низкая. Типичная для рекреационной зоны, удалённой от больших населённых пунктов. Основное движение – летом, в период работы детского лагеря “Белогорка” и базы отдыха “19 ЦАРЗ” (функционировал до 2015г).
Наличие железнодорожной ветки	Нет
Инженерная инфраструктура	Электроснабжение. Артезианская скважина. Местная канализация.
Особые природные объекты, удаленные от объекта на расстояние не более 5 км (озеро, водохранилище, лес, река)	река Томь (левый приток р.Зея) в 130 – 300 м, старица р.Томь – на оцениваемом земельном участке (используется для летнего купания в условиях Сибири и Забайкалья).
Экологическое состояние расположения	Благоприятная.
Затопляемость	Возможна в результате паводков в бассейне рек Амур и Зея. Летом 2019г. произошло подтопление территории базы отдыха из-за наводнения – летнего дождевого паводка.
Социальная инфраструктура	Все виды социальной инфраструктуры селитебной зоны сельского НП доступны, относительно близки, городского НП (г.Белогорск) – удалены.
Население и социальная репутация	Сельское – с.Белогорка. Приезжие работники – летом, в период работы детского лагеря “Белогорка”. Общая социальная репутация – удовлетворительная, характерная для рекреационной зоны, удалённой от больших населённых пунктов.
Историческая и культурная значимость	Данных нет.

Характеристика	Значение
Престижность местоположения	Относительно удовлетворительная, характерная для местности, удалённой от больших населённых пунктов и предназначенной для рекреационной деятельности.
Деловая активность	Низкая, характерная для рекреационной зоны летней базы отдыха и летнего детского лагеря. Рядом – иных рекреационных объектов нет.
Инвестиционный климат	Низкий, характерный для местности, удалённой от больших населённых пунктов и предназначенной для рекреационной деятельности.

Выводы:**Положительные характеристики местоположения:**

Относительная близость от г.Белогорск. Расположение на берегу р.Зея. Наличие непроточного водоёма для летнего купания в условиях Сибири и Забайкалья.

Отрицательные характеристики местоположения:

Удалённость от г.Благовещенск. Гравийно-грунтовая дорога 1 км от асфальтовой трассы до участка. Отсутствие газоснабжения.

6.3. Описание улучшений земельного участка, сведения о физических свойствах, об износе и устареваниях

Оценщик произвёл осмотр объектов оценки. Общее наглядное представление об объектах можно получить по фотографиям (см. [Приложение](#)). Строительно-технические характеристики зданий, их состояние на основании данных Технического паспорта БТИ и данных осмотра приведены в [Приложениях](#). Проектно-сметная документация на объекты оценки Заказчиком оценки не представлена.

Основные архитектурно-планировочные решения, строительно-технические характеристики объектов оценки можно получить по данным Технических паспортов (ТП) БТИ и кадастровых паспортов объектов недвижимости ([прилагаются](#)).

Сводная таблица основных параметров зданий приведена ниже:

Таблица 6.5

Основные строительно-технические характеристики и состояние зданий

№ ОО	Наименование объекта оценки (ОО), элемента комплекса (ЭК)	Пло- щадь общая, м2	Объём стро- ит., м3	Пло- щадь за- стройки, м2	Высота стро- ит., м	Гр. ка- пит.	Год по- строй- ки, ввода	Факт. срок служ- бы, лет	Фунда- мент	Стены	Пере- крытия	Инженерные коммуникации	Состав, предна- значение	Оценка общего состояния	Текущее исполь- зование
1	Главный корпус; литер А; об- щая площадь 281,2 кв.м.; ка- дастровый номер: 28:23:0000000:2290.	281,2	939	179,6	5,23	2	1991	28,2	Ж/бетон ный блочный	Кирпич- ные	Ж/б пли- ты	э/снабжение, отопление, водо- провод, канали- зация,.	по акту осмотра	удовл.	комплекс зданий базы отдыха (ре- креационного назначения), не используются
2	Летний домик; литер Б; общая площадь 23,3 кв.м.; кадастро- вый номер: 28:23:0000000:2616.	23,3	72	28,4	2,54	4	1991	28,2	Ленточ- ный бу- товый	Деревян- ные, кир- пич	Деревян- ные	э/снабжение,.		неудовл.	— // —
3	Летний домик; литер В; общая площадь 23,0 кв.м.; кадастро- вый номер: 28:23:0000000:2288.	23,0	70	27,5	2,55	4	1991	28,2	Ленточ- ный бу- товый	Деревян- ные, кир- пич	Деревян- ные	э/снабжение,.		неудовл.	— // —
4	Летний домик; литер Д; общая площадь 24,3 кв.м.; кадастро- вый номер: 28:23:0000000:2289.	24,3	76	29,7	2,56	4	1991	28,2	Ленточ- ный бу- товый	Деревян- ные, кир- пич	Деревян- ные	э/снабжение,.		неудовл.	— // —
5	Летний домик; литер Е; общая площадь 23,2 кв.м.; кадастро- вый номер: 28:23:0000000:2286.	23,2	72	28,4	2,54	4	1991	28,2	Ленточ- ный бу- товый	Деревян- ные, кир- пич	Деревян- ные	э/снабжение,.		неудовл.	— // —
6	Летний домик; литер Ж; общая площадь 23,0 кв.м.; кадастро- вый номер: 28:23:0000000:2627.	23,0	69	27,2	2,54	4	1991	28,2	Ленточ- ный бу- товый	Деревян- ные, кир- пич	Деревян- ные	э/снабжение,.		неудовл.	— // —
7	Летний домик; литер З; общая площадь 23,6 кв.м.; кадастро- вый номер: 28:23:0000000:2621.	23,6	73	28,6	2,55	4	1991	28,2	Ленточ- ный бу- товый	Деревян- ные, кир- пич	Деревян- ные	э/снабжение,.		неудовл.	— // —

№ ОО	Наименование объекта оценки (ОО), элемента комплекса (ЭК)	Пло- щадь общая, м2	Объем стро- ит., м3	Пло- щадь за- стройки, м2	Высота стро- ит., м	Гр. ка- пит.	Год по- строй- ки, ввода	Факт. срок служ- бы, лет	Фунда- мент	Стены	Пере- крытия	Инженерные коммуникации	Состав, предна- значение	Оценка общего состояния	Текущее исполъ- зование
8	Летний домик; литер Л; общая площадь 24,7 кв.м.; кадастро- вый номер: 28:23:021739:17.	24,7	73	28,8	2,53	4	1991	28,2	Ленточ- ный бу- товый	Деревян- ные, кир- пич	Деревян- ные	э/снабжение,.		неудовл.	— // —
9	Летний домик; литер М; общая площадь 23,8 кв.м.; кадастро- вый номер: 28:23:021739:22.	23,8	72	28,4	2,54	4	1991	28,2	Ленточ- ный бу- товый	Деревян- ные, кир- пич	Деревян- ные	э/снабжение,.		неудовл.	— // —
10	Летний домик; литер Н; общая площадь 24,6 кв.м.; кадастро- вый номер: 28:23:021739:20.	24,6	74	29,1	2,54	4	1991	28,2	Ленточ- ный бу- товый	Деревян- ные, кир- пич	Деревян- ные	э/снабжение,.		неудовл.	— // —
11	Летний домик; литер О; общая площадь 29,1 кв.м.; кадастро- вый номер: 28:23:000000:2624.	29,1	87	34,2	2,54	4	1991	28,2	Ленточ- ный бу- товый	Деревян- ные, кир- пич	Деревян- ные	э/снабжение,.		неудовл.	— // —
12	Летний домик; литер П; общая площадь 60,5 кв.м.; кадастро- вый номер: 28:23:000000:2284.	60,5	119	36,6	3,25	4	1991	28,2	Ленточ- ный бу- товый	Деревян- ные, кир- пич	Деревян- ные	э/снабжение,.		неудовл.	— // —
13	Гараж-хранилище; литер И; общая площадь 73,5 кв.м.; ка- дастровый номер: 28:23:000000:2753.	73,5	313	89,6	3,49	2	1991	28,2	Ж/бетон ный блочный	Кирпич- ные	Ж/б пли- ты	э/снабжение,.		удовл.	— // —
14	Баня; литер К; общая площадь 81,9 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2113.	81,9	246	81,9	3,00	2	1991	28,2	Ж/бетон ный блочный	Из круп- норазмер- ных бло- ков	Ж/б пли- ты	.		неудовл.	— // —
ВСЕГО:		739,7	2 355	678,0											

Основные строительно-технические характеристики и состояние сооружений и служебных построек

№ ОО	Наименование объекта оценки (ОО), элемента комплекса (ЭК)	Год ввода, да, выпуска	Общая площадь, кв.м.	Состав, предназначение, параметры и характеристики	Состояние	Оценка общего состояния
15	Баскетбольная площадка, площадь застройки 338,1 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2630.	1990	338,1	Замоещение спортивной площадки асфальтобетонное на песчано-щебеночном основании, S=338,1 кв.м.	Основание местами осело. Большие выбоины. Значительный износ верхнего слоя, трещины, выбоины с застоями воды. Требуется частичная переливка до 50% площади.	неудовл.
16	Теннисный корт, площадь застройки 321,6 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2278.	1990	321,6	Замоещение спортивной площадки асфальтобетонное на песчано-щебеночном основании, S=321,6 кв.м. Металлическая сетка на металлических столбах по периметру.	Основание местами осело. Большие выбоины. Значительный износ верхнего слоя, трещины, выбоины с застоями воды. Требуется частичная переливка до 50% площади. Ограждение отсутствует.	неудовл.
17	Ограждение базы отдыха, протяженность 677,0 м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2279.	1990	0,0	Ограждение участка базы отдыха. Металлическая сетка на ж/б столбах, H=1,80м, L=550,6м. (колючая проволока на деревянных столбах, H=1,80м, L=120,5м. Ворота, трубчатый металл на металлических столбах, H=2,1м, L=5,90м, окраска.	Столбы ж/б имеют отклонения от вертикали, искривления и повреждения. Деревянные столбы местами обрушены, прогнили. Металлическая сетка местами повреждена или отсутствует. Множественная точечная коррозия, нарушение окраски.	плохое
18	Подъездные пути и внутренние дороги, протяженность 331,9 м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2302.	1990	0,0	Гравийно-песчаные дороги. L=331,9м	Размыв и уплотнение дорожного полотна, застой воды, заиливание.	неудовл.
19	Устройство и ограждение подстанции турбазы, протяженность 35,6 м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2301.	1988	0,0	Ограждение участка ТП, металлическая сетка на ж/б столбах. Окраска. H=2,45м, L=35,6м.	Столбы имеют отклонения от вертикали, искривления и повреждения. Множественная точечная коррозия, нарушение окраски.	неудовл.
20	ЛЭП, протяженность 537,7 м.; кадастровый номер: 28:23:000000:2117.	1990	0,0	Воздушные и кабельные ЛЭП низкого и высокого напряжения. Опоры: деревянные на железобетонных приставках, железобетонные. Провода: алюминиевые А-25. Кабели: АВВГ 4х10. Светильники РКУ-06-250.	Местами демонтировано. Столбы имеют отклонения от вертикали, искривления и повреждения.	плохое

6.4. Описание земельного участка (ЗУ)

Данные, характеризующие земельный участок, взяты из представленных документов и доступной информации:

Таблица 6.6**Описание земельного участка (ЗУ)**

Характеристика	Значение
Адрес	Амурская область, Серышевский район, Томский с/с, с.Белогорка.
Кадастровый №	28:23:021739:1
Площадь ЗУ, кв.м.	130 000
Собственник	АО "19 Центральный автомобильный ремонтный завод" (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310)
Вид права собственности	Частная
Владелец (пользователь)	АО "19 ЦАРЗ"
Вид права владения (пользования)	собственность
Фактическое текущее использование	строения на земельном участке имеются, рекреационного назначения – для организации отдыха и развлечений базы отдыха "19 ЦАРЗ", находятся в собственности и используются в хозяйственной деятельности собственника земельного участка.
Сервитуты (обременения)	не зарегистрированы
Документы, устанавливающие категорию земель, разрешенное использование, правовое территориальное зонирование	Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ. Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004г. № 191-ФЗ. Решение Совета МО Серышевский район Амурской области.
Территория правового зонирования	не установлено
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под зону отдыха (ВРИ: для общего пользования (уличная сеть)).
Документы, устанавливающие налогообложение и определение арендных ставок	Налоговый Кодекс РФ. Решение Совета МО Серышевский район Амурской области "О ставках арендной платы за землю на 2019 год".
Зона градостроительной ценности	не установлено
Экономико-планировочный район	не установлено
Вид функционального использования и тип объекта	не установлено
Кадастровая стоимость	1,00 (на 01.01.2013г.) — УПКС = 0,00 руб./кв.м.
Величина земельных налогов (арендных) обязательств	Налоговые ставки не могут превышать: — 0,3% в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения; для жилищного фонда и жилищно-коммунального комплекса; для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, дачного хозяйства; ограниченных в обороте. — 1,5% в отношении прочих земельных участков.

Для дальнейших расчетов Оценщик принимает:

— площадь ЗУ в размере – **130 000 кв.м.** под всеми зданиями ЗУ.

— величину земельного налога из расчета **1,5%** от кадастровой стоимости земельного участка.

Оценщик обращает внимание, что для ЗУ кадастровый номер: 28:23:021739:1 по документу указан адрес: Амурская область, р-н Серышевский, с Хитровка, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, граница которого проходит по р.Томь, далее восточной границе застройки с.Хитровка, далее лог. фроловский, далее землям бывшего к-за Родина.

6.5. Сведения об имущественных правах на объекты оценки, обременениях и ограничениях

Под правом собственности в соответствии со ст.209 Гражданского кодекса РФ понимается следующее:

Статья 209. Содержание права собственности

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со статьями 131 ГК РФ права собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В соответствии со статьями 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии со статьями 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Согласно статье 552 ГК РФ по договору продажи недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость должны быть переданы права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходимая для ее использования. Покупатель приобретает право собственности или пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

На земельный участок, на котором находятся объекты оценки, представлены следующие документы:

Правоустанавливающие документы	не представлены
Правоудостоверяющие документы	Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости – земельные участки (копии).

Сервитуты, ограничения и (или) обременения прав собственности и пользования земельным участком по информации от Заказчика оценки – не имеются.

На здания и сооружения представлены следующие документы:

Правоустанавливающие документы	не представлены
Правоудостоверяющие документы	Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости и выписки из Единого государственного реестра недвижимости (копии).

Сервитуты, ограничения и (или) обременения прав собственности и пользования объектами оценки по информации от Заказчика оценки – не имеются.

Таким образом, Оценщик допускает, что на дату оценки соответствующие *права на объекты недвижимости надлежащим образом оформлены.*

Учитывая цели и задачи (назначение) оценки, виды определяемой стоимости, законодательство, правовое территориальное зонирование расположения объектов оценки, фактическое использование, принятые допущения и ограничения, **права собственности** на объекты оценки на дату оценки можно признать **полными**.

Поскольку полное (неделимое) право владения всем имуществом неотделимо от самого имущества, то само имущество и право собственности на него в данном случае оцениваются как одно целое.

Учитывая цели и задачи (назначение) настоящей оценки, вид определяемой стоимости, специфику объектов оценки, в соответствии с Заданием на оценку:

Таблица 6.7

Имущественные и оцениваемые права на объекты оценки, обременения имущества и ограничения прав

Права на ОО, учитываемые при определении стоимости:	Право собственности, 100%.
Ограничения (обременения) прав на ОО, учитываемые при оценке:	Без обременений, без ограничений прав собственника.
Собственник объектов оценки:	АО "19 ЦАРЗ" (Акционерное общество "19 Центральный Автомобильный Ремонтный Завод).
Реквизиты собственника объектов оценки (для юридического лица):	Адрес юридический и местонахождение: 676855, Амурская область, г.Белогорск, ул.Кирова, д.253. ОГРН в ЕГРЮЛ 1092804000310 присвоен 30.06.2009г. МРИ ФНС № 3 по Амурской области. ИНН 28 04 0139 41, КПП 280401001.
Вид права собственности:	Частная.
Имущественные права правообладателя на объекты оценки:	Право собственности, 100%.

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

Не выявлены.

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

Не выявлены.

7. Анализ рынка объектов оценки

Оценщик приводит краткий анализ рынка объектов оценки.

Анализ рынка недвижимости выполняется (п.11 ФСО № 7) в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Проведён анализ социально-экономического положения России и в регионе расположения объектов оценки.

7.1.1. Социально-экономическое положение России

Отечественную экономику штормит уже 6 лет, а вместе с ней и финансовое положение населения страны. От того, по какому пути будет развиваться экономика России 2019, зависит многое: не только международный потенциал государства, но и уровень жизни простых граждан — их потребительские возможности, социальные гарантии и семейный бюджет, и поведение рынков, недвижимости, товарного.

На вопрос: что ждёт экономику России в 2019 году, сложно дать однозначный ответ. Мнения авторитетных экспертов кардинально разнятся между собой. Представители власти настроены довольно оптимистично: они ждут от нового финансового года если не резкого подъёма экономики, то хотя бы стабилизации и прекращения рецессии. Большие надежды возлагаются на политику импортозамещения, за счёт которой удасться нивелировать вред от международных санкций. Независимые эксперты и аналитики крупных финансовых компаний не разделяют позитивного настроения законодателей. О позитивной динамике не идёт и речи: инфляция растёт, сырьевые рынки терпят убытки, а напряжённая ситуация на международной арене ещё больше усугубляет экономическое состояние страны. Кроме этого, внутригосударственное реформирование не приносит ожидаемых результатов: оптимизация не работает, а увеличение пенсионного возраста только спровоцирует рост безработицы и нищеты. Фактически, какой-то позитив в ожиданиях виден только в прогнозах экономики России на 2019 год от **Министерства экономического развития РФ**. Прогноз развития экономики разработан министерством на период в три года и исходит из сохранения санкций стран Запада в отношении России. Среди важнейших показателей прогноза:

- экономический рост ожидается на уровне 2,2-3,1%;
- докризисного уровня прогнозируется достигнуть к началу 2020 г. при условии, что цена нефти останется на уровне 70 долларов за баррель;
- для населения и промышленных предприятий тариф на энергию увеличится на 5,1-5,6 %. Та-риф на грузовые и пассажирские перевозки повысится на 4,2-4,5 %.

По мнению ряда экспертов, в прогнозах Министерства экономики есть спорные моменты.

В частности, в нем не прописаны механизмы, с помощью которых Правительство намерено стимулировать повышение инвестиционной активности.

Не учтены риски, связанные с кредитованием банками населения. Уже в середине 2018 г. долг граждан перед банками достигал 13,7 триллиона руб. При этом темпы роста объема банковских кредитов стабильно опережают темпы роста

номинальных доходов населения. А это грозит повышением удельного веса расходов на погашение кредитов и выплату процентов в структуре расходов населения и просрочкой платежей.

Основные пункты разных экономических прогнозов на 2019 год:

Специалисты ВШЭ оценивают перспективы развития российской экономики в 2019 г. достаточно пессимистично. ВВП увеличится не более чем на 0,5% при условии, что мировые цены на нефть останутся стабильными. Вследствие сокращения уровня прибыльности всех отраслей и падения доходов населения по причине закрытия предприятий и уменьшения численности работающих вероятен экономический спад.

Экономический прогноз 2019 от Института стратегического анализа ФБК

Специалисты института считают, что экономика РФ еще не вышла из кризиса, а лишь приспособилась к нему. Отсюда делается вывод о вероятности нулевого роста ВВП в 2019 году. Акцентируется внимание на повышении рисков для отечественной экономики – ухудшении мировой политической ситуации в отношении России, возможном продлении сроков действия соглашения стран ОПЕК об уменьшении объемов нефтедобычи, ожидаемом росте добычи сланцев в США.

Фонд экономических исследований «Центр развития» НИУ ВШЭ прогнозирует рост ВВП в 1,3% при стоимости нефти около 68 долларов за баррель. Если цены нефти начнут снижаться более этого значения, стоит ждать падения ВВП. Увеличение инвестиций сохранится в значениях прошлого года. В два раза замедлится темп прироста экспорта. В сравнении с 2018 г. значительно ниже ожидается в 2019 г. рост реальной заработной платы – на 1,5% против 7,3% в прошлом году. Инфляция из-за повышения НДС ускорится до 5,1%. Предполагается достаточно стабильный курс доллара в районе 65 рублей.

Эксперты Аналитического кредитного рейтингового агентства АКРА ожидают в 2019 г. падения ВВП в России на 2,5% и роста курса доллара до 83 рублей, в случае значительного расширения санкций. Также они указывают на высокую угрозу ипотечного кризиса. В некоторых банках на долю ипотечных займов приходится около 70% кредитного портфеля. По ипотеке в России покупается от 25 до 35% жилья. Требования к заемщикам банки существенно снизили. Это угрожает масштабными неплатежами, и возникновением дефицита денежных средств у банков. Из-за несбалансированности портфеля многие банки могут обанкротиться. Похожая ситуация в нулевых годах была в США. Из-за одновременной массовой неоплаты ипотечных займов многими гражданами в 2007 г. начали закрываться банки, и банкротиться страховые компании, пытавшиеся заплатить банкам страховки. В итоге, в 2008 г. разразился мировой экономический кризис.

Если обобщить большинство прогнозов, то:

- экономический рост в России не предвидится, либо будет очень мал
- рост доходов населения все так же отсутствует.
- долговая нагрузка на население растет (кредиты, налоги, ЖКХ)
- риски резких перепадов развития экономики очень большие и сильно зависят от внешних факторов

Уровень жизни населения России в 2019 году

По мнению большинства экспертов, в 2019 году ухудшатся показатели материального благосостояния российских граждан. Из-за роста НДС население потеряет около 500 миллиардов рублей, а его покупательная способность в целом уменьшится на 800 миллиардов рублей.

Реформы правительства обойдутся каждому гражданину России в возрасте старше 18 лет в 6,6 тыс. руб., а средне-статистическому домашнему хозяйству – в 20 тысяч.

В два раза сократится, в сравнении с 2018 г., рост потребления.

Вследствие низкой покупательской активности многие компании откажутся индексировать заработные платы и перестанут набирать новых работников.

Реальные доходы россиян падали на протяжении 2014–2017 годов. В 2018 году они показали почти нулевой рост — на 0,1% по новой, утвержденной недавно методике Росстата (согласно прежней методологии, падение составило 0,2%). Последний раз реальные доходы населения росли в 2013 году — на 4%.

В начале 2019 года ситуация лишь усугубилась — по итогам первого квартала реальные доходы населения снизились на 2,3%, сообщил Росстат. Во втором квартале негативная тенденция сохранится, полагают эксперты. Если экономика не растет, а она не растет уже много лет, то никаких оснований рассчитывать, что реальные доходы будут расти, нет. Росстат обнародовал неутешительные данные своего исследования: половине российских семей хватает денег только на еду и одежду. Покупать все, что считают нужным, могут себе позволить чуть более 3% граждан.

Для решения имущественных проблем российские семьи все чаще берут кредиты. Доля кредитов и займов в структуре расходов граждан увеличилась с 7,8% в четвертом квартале 2017 года до 11% в четвертом квартале 2018 года.

Ранее социологи также выяснили, что 35,4% российских семей не могут позволить себе купить всем домочадцам две пары обуви на сезон. Почти 80% российских семей испытывают трудности с тем, чтобы обеспечить себя необходимым минимумом товаров, уложившись при этом в семейный бюджет. 15% семей сталкиваются с «большими затруднениями», пытаясь купить только самое нужное.

Согласно опросу Левада-центра, две трети российских семей — 65% — не имеют никаких сбережений. Как отмечается в исследовании, накопления могут себе позволить преимущественно высокодоходные группы (семьи с доходом выше 55 001 рублей в месяц).

При этом подушки безопасности у беднеющих граждан тоже нет. Только 2 из 10 семей с низким материальным достатком (доход до 20 тысяч рублей в месяц), при котором едва хватает на еду, обладают какими-либо накоплениями.

Рентабельность компаний в России

Доля убыточных организаций в России по итогам минувшего года увеличилась на 1,1 процентного пункта к предыдущему году, достигнув 27,4%. Такие данные приводятся в материалах Федеральной службы государственной статистики.

В стране продолжает стагнировать малый бизнес, а количество малых и средних компаний сокращается со скоростью 6-7% в год. При этом формальный годовой рост численности (плюс 0,03% до 6,04 млн организаций) субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП), зафиксированный Федеральной налоговой службы (ФНС) РФ на 10 января 2019 года, был обеспечен увеличением количества микропредприятий, где заняты до 15 человек. Их в реестре МСП по прежнему подавляющее большинство — 95,5%, сообщила ранее газета «Коммерсант» со ссылкой на исследование Института комплексных стратегических исследований (ИКСИ).

Падение численности организаций МСП зафиксировано в 57 субъектах РФ.

При этом, на фоне снижения рентабельности в большинстве отраслей, процентные ставки по кредитам для организаций остаются очень высокими, т.е кредиты недоступны.

Влияние экономической ситуации в стране, доходов населения и организаций, на рынок недвижимости.

Общий негатив большинства экономических показателей оказывает угнетающее влияние на уровень предпринимательской и потребительской деятельности. Как следствие, это коснулось и недвижимости в плане снижения спроса и стоимости. Еще одним важным фактором влияния на рынок недвижимости явилось изменение налогового законодательства, в части уплаты налогов от кадастровой стоимости недвижимости. Данные изменения отразились на участниках рынка в стремлении избавиться от крупных активов, и минимизировать налоги.

В итоге, за период с 2014 года по 2018 рынок недвижимости, как коммерческой так и жилой, испытывал непрерывный стресс, что выразилось в падении цен иногда до 70%. Небольшое оживление и рост цен на недвижимость, произошедшие в 2018 году, были вызваны, по мнению большинства участников рынка, отложенным спросом. При этом рост цен коснулся в основном жилой недвижимости, подталкиваемый упрощенным получением ипотеки, чемпионатом мира по футболу. С начала 2019 года рынок вернулся в уже ставшее привычным полудепрессивное состояние, демонстрирующее застой цен на большинстве направлений, и вялый рост на некоторых (офисы малой площади, новейшие склады). Высокая конкуренция в сегменте застройщиков и вытекающий из этого демпинг добавляют давления на рынок. Свою лепту вносят банки, повысив процентные ставки по ипотеке с начала 2019 года. Еще одной проблемой ликвидности коммерческой недвижимости остается нарастающая бедность населения и компаний. Реальное сокращение доходов снижает потенциал прибыли, переводя имеющийся потенциал в сторону предметов первой необходимости.

Выводы:

- Экономику России в 2019 году рост не ждет.
- Реальное падение доходов населения и компаний вызывает стагнацию на рынке цен недвижимости, т.к. просто не хватает средств на покупку.
- Кредиты для организаций и населения по прежнему малодоступны, что тоже влияет на спрос на недвижимость.

7.1.2. Социально-экономическое положение Амурской области

Амурская область входит в состав Дальневосточного федерального округа. Располагается область на юго-востоке Российской Федерации в азиатской ее части, между Становым хребтом на севере и рекой Амур на юге. На юге проходит государственная граница с Китаем. На западе область граничит с Забайкальским краем, на севере - с Республикой Саха (Якутия) и на востоке - с Хабаровским краем и Еврейской автономной областью. Почти вся территория области расположена в бассейне реки Амур.

Зима сухая и малоснежная. Примерно 90% влаги приходится на теплое время года.

Амурская область обладает значительными ресурсами поверхностных и подземных вод. Общая протяженность рек Амурской области превышает 77 тыс. км.

Административным центром Амурской области является г.Благовещенск с численностью населения 229,9 тыс. человек.

Наиболее крупными городами (с численностью населения более 30 тыс. человек) являются: Благовещенск (230,4 тыс.человек), Белогорск (66,7 тыс.человек), Свободный (53,7 тыс.человек), Тынды (33,1 тыс.человек).

Амурская область имеет важное геополитическое значение на Востоке страны: она имеет протяженную границу с Китаем (1243 км) и относительно близко расположена к странам Азиатско-Тихоокеанского региона (АТР) - Корею и Японию. Экономическая деятельность области ориентирована на внешнюю торговлю.

Экономика Амурской области

Доминирующим видом экономической деятельности в структуре ВРП области остается транспорт и связь, занимающие 16,8 % ВРП.

На торговлю оптовую и розничную (включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов) приходится 13,0 % ВРП, добычу полезных ископаемых – 12,1 %, строительство – 9,6 %, государственное управление и обеспечение военной

безопасности, социальное обеспечение – 8,8 %, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 6,7 %, сельское хозяйство – 6,3 %, деятельность в области здравоохранения и социальных услуг – 5,9 %, обрабатывающие производства – 5,1 %, прочие производства – 15,7 % (данные 2018 года, <https://www.amurobl.ru/pages/pravitelstvo/otchet-o-rezultatakh-deyatelnosti-pravitelstva-amurskoy-oblasti/>)

Добыча полезных ископаемых

В 2018 году отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по добыче полезных ископаемых на сумму 57,6 млрд. рублей, что на 12,0 % меньше, чем в 2017 году, индекс производства составил 90,5 %. Причина падения – истощение запасов.

Обрабатывающие производства, выработка электроэнергии, пара, в среднем, падение на 1-2 процента в сравнении с 2017 годом.

Сельское хозяйство

В 2018 году объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, по предварительной оценке, сократился (в сопоставимой оценке) на 8,3 % по сравнению с 2017 годом и составил 44,5 млрд. рублей. Снижение производства продукции сельского хозяйства произошло за счет сокращения производства продукции растениеводства на 11,9 % (недобор урожая в результате неблагоприятных погодных условий). Учитывая катастрофическое наводнение 2019 года, стоит ожидать еще большее падение сельхозпроизводства

Основа экономики.

По территории Амурской области проходят Транссибирская и Байкало-Амурская железнодорожные магистрали. Они накладывают огромный отпечаток на формирование структуры экономики области. Обслуживание магистралей и грузовые хабы приносят экономике значительную часть доходов.

Перспективы развития экономики.

Основные крупные текущие проекты: строительство магистрального газопровода «Сила Сибири», Амурского газоперерабатывающего завода, трансграничного мостового перехода через р. Амур в районе городов Благовещенск (РФ) – Хэйхэ (КНР), Нижне-Бурейской ГЭС.

Фактически, вся область живет ожиданиями окончания строительства трансграничного мостового перехода. В результате, будет дан огромный толчок развития области в виде обслуживания грузового жд потока, появления портов (грузовых хабов), обслуживающей инфраструктуры.

7.1.3. Социально-экономическое положение г.Белогорск

Белогорск. 100 километров севернее Благовещенска. 66 тысяч человек. Крупный транспортный узел Транссибирской магистрали.

Основные предприятия: ООО СК МОСТ-ВОСТОК, предприятия и организации ОАО «РЖД» (Белогорская дистанция пути — структурное подразделение Забайкальской дирекции инфраструктуры; Эксплуатационное локомотивное депо; Эксплуатационное вагонное депо; Ремонтное локомотивное депо и др.); организации Министерства обороны Российской Федерации; небольшие местные компании пищевого производства.

Размер промышленной зоны сопоставим с жилой.

Из особенностей – наличие территории опережающего развития «Белогорск». Основные резиденты – предприятия, перерабатывающие сельхозпродукцию (3 предприятия). Местоположение – территории южнее объекта оценки, в черте города.

7.2. Определение сегмента рынка объектов оценки

Земельный участок, на котором располагаются оцениваемые строения, имеет разрешенное использование – для базы отдыха.

Архитектурно-планировочные характеристики и решения оцениваемых строений предназначены и наиболее подходят для размещения жилых и вспомогательных помещений объектов отдыха и досуга населения.

Местоположение объектов оценки наиболее подходит для размещения объектов рекреационного назначения.

Ближайшее окружение объекта оценки – природные объекты, зеленая зона, объекты рекреационного назначения.

Таким образом, объект оценки относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости для организации отдыха и досуга, оздоровления и лечения населения.

Сегмент рынка для объекта оценки:

— недвижимость рекреационного назначения и сервиса.

7.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Амурской области

Обзор рынка коммерческой (складской, производственной, административной) недвижимости Амурской области. Коротко об основных городах.

Если емко охарактеризовать рынок коммерческой недвижимости Амурской области, то получится фраза: дефицит покупателей. Это касается прежде всего складских и промышленных объектов. Если на рынке жилой недвижимости Приамурья с 2016 года периодически случались всплески спроса, немного толкающие цены и спрос вверх, по причине приезда рабочих для реализации крупных проектов, от строительства космодрома Восточный до возведения газоперерабатывающего завода под Свободным, то рынок коммерческой недвижимости стоит уже много лет. Анализ архивов объявлений за последние 4 года по предложениям о продаже коммерческой недвижимости показывает, что сроки продаж большинства крупных складских и промышленных объектов исчисляются годами. Причины: с 2010 года в Амурской области свернулись, обанкротились, прекратили существовать множество промышленных, сельскохозяйственных предприятий, военных баз. Анализ велся по предложениям с сайта архива авито ruads.org и федерального ресурса по банкротствам bankrot.fedresurs.ru, раздел торги. При этом, торги по банкротствам тянулись очень долго, проходя все стадии предложений и выходя на минимальные цены.

Примеры крупных банкротств с распродажей имущественных комплексов по всей Амурской области за последние несколько лет: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ДАЛЬТЕХМОНТАЖ" (большинство торгов не состоялось из-за отсутствия заявок, г.Свободный), ОАО «ДОРОЖНОЕ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ № 201» (большинство торгов не состоялось из-за отсутствия заявок, г.Зея), АО "БУРЕЯГЭССТРОЙ" (продавались объекты недвижимости почти во всех городах области. Большинство реализовано невероятно дешево. ОАО "Амурдормаш" (продавались объекты недвижимости в городе Райчихинском, очень дешево).

Основные города Амурской области: Благовещенск, Белогорск, Свободный, Тында. Но если посмотреть на карту области, то видно, что вокруг Благовещенска сложился своеобразный экономический узел, в радиусе до 150 км, состоящий из городов и поселков. Своеобразный «треугольник», из Благовещенска, Белогорска, Райчихинска на вершинах. А Тында, Свободный, Шимановск достаточно далеки от этого треугольника и живут своей жизнью. Вся основная экономическая жизнь сосредоточена в Благовещенске и, частично, в данном «треугольнике».

Количество объявлений о продаже крупной недвижимости в области очень немногочисленно. В самом Благовещенске в основном продаются магазины, небольшие офисы, мелкие производственные помещения под услуги (например под сервисы), склады. Как правило, всё более менее новое или в хорошем состоянии. Уровень цен на небольшие офисы колеблется от 15 до 35 тысяч рублей за квадратный метр, складская и производственная недвижимость от 8 тысяч до 25 за квадратный метр. Сроки продаж – длинные, до трех лет. Земельные участки: абсолютное количество предлагающихся к продаже предназначены под коммерческую застройку.

В «треугольнике» предлагаются к продаже много имущественных комплексов.

Крупные производственные базы под продажу есть и в прочих городах и поселках области. В Райчихинске, Шимановске, Свободном, ряде поселков, они предлагаются к продаже по ценам от 800 до 2500 рублей за квадратный метр.

7.3.1. Обзор рынка коммерческой недвижимости г.Белогорск

Административные здания. Офисные помещения.

Отдельных предложений о продаже административных зданий нет. Все – в составе производственных баз. Офисные помещения – предложений о продаже тоже нет.

Предложения по аренде офисной недвижимости – 4 штуки, все по 10-20 квадратных метров по цене от 300 до 600 рублей за квадратный метр, при этом часть из них явно предполагается под торговлю

Земельные участки

Предложений нет. Все объявления о продаже участков промышленного назначения либо подразумевают строительство коммерческой недвижимости на красной линии (участки небольшого размера), либо в тексте указывают, что на участке находятся объекты недвижимости.

Промышленная и складская.

Предложения по аренде складской недвижимости 3. Цены сильно колеблются от 20 рублей за квадратный метр за гигантский комплекс площадью 13,5 тысяч квадратных метров до 100 рублей за квадратный метр за склад площадью 100 кв.м.

На момент оценки было 7 предложений в Белогорске о продаже складской и производственной недвижимости. Все объекты больших площадей, чаще от недавно прекративших деятельность предприятий. Большинство этих предложений представлены на сайтах авито, домофонд и циан более года. Стоимость предложений колеблется от 700 рублей за квадратный метр до 4000. При этом большинство цен около 2000 рублей за квадратный метр в среднем, и это включая и административные и производственно-складские помещения, улучшения территорий.

Рынок нежилой недвижимости в Белогорске существует исключительно при наличии субъектов малого предпринимательства, создающих данный рынок. Существующее количество эксплуатируемых объектов недвижимости адекватно устоявшейся предпринимательской деятельности в городе. В течение 2018-2019 годов в открытых источниках информа-

ции предложения по продаже объектов нежилой недвижимости в Белогорске практически не меняются, спрос на объекты, выставленные на продажу, ничтожен.

Особенности предложений о продаже объектов в Белогорске.

Существует большой объем предложений (в сравнении с размерами города) о продаже крупных промышленных комплексов.

Огромные площади предлагаемых промышленно-складских объектов избыточны для большинства покупателей. Их покупка чревата большими затратами для покупателя на нескольких направлениях: восстановление инфраструктуры или перестройка её «под себя», налоги на недвижимость такого размера, которые сейчас платятся от кадастровой стоимости.

В городе множество объектов военного и промышленного назначения (базы гсм, городки, аэродром) которые с 2010 года были фактически заброшены. Например, заброшенные военные склады (бывш. в/ч 86754), здания и объекты Белогорского элеватора. После вывода военных частей предприятия, их обслуживающие, начали испытывать проблемы. В частности 19 ЦАРЗ или РЖД. Что в итоге вылилось в их банкротство или сворачивание бизнеса, распродажу имущества. В городе нет какого-либо спроса на подобные объекты, т.к полностью отсутствует необходимость в их эксплуатации. Экономически депрессивный город с небольшим населением, в регионе, значительно удаленном от развитых промышленных центров, не способен «переварить» столь значительные площади. Даже в случае возможной экономической активности, которая появится в следствии начала работы трансграничного перехода на юге, удаленность от Благовещенска, изношенность и устарелость основных средств (придется значительно вкладываться в их восстановление и модернизацию), отсутствие налоговых льгот не привлекут возможных инвесторов. Они предпочтут строить новые объекты в зонах ТОР (территории опережающего развития) с налоговыми льготами и хорошей инфраструктурой.

7.3.2. Обзор рынка рекреационного назначения и сервиса

Объекты рекреационного назначения и сервиса Амурской области.

На момент оценки – нет, в пределах Амурской области выявлены:

- 1 предложение о продаже земельного участка 70 сот. между с. Усть-Ивановкой и с. Черемхово,
- 1 предложение о продаже базы отдыха "Зеленый бор", расположенной на 5 км автотрассы Ивановка-Ерковцы (40 км от г. Благовещенска).

За последние 5 лет цены предложений на земельные участки рекреационного назначения и сервиса в Амурской области составляли от 13 до 375 руб./кв.м. в зависимости от места расположения. Реальные цены сделок ниже, в пределах 10 – 20 руб./кв.м.

За последние 5 лет цены предложений на объекты недвижимости рекреационного назначения и сервиса (базы отдыха, детские оздоровительные лагеря, пансионаты, придорожные кафе) в Дальневосточном федеральном округе составляли от 3,5 до 30,0 тыс. руб./кв.м. в зависимости от назначения, площади и состояния зданий, места расположения, площади земельного участка. Реальные цены сделок ниже, в пределах 3,0 – 8,0 тыс. руб./кв.м.

7.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах оценки объекта

- В г.Белогорск нет предложений о продаже объектов рекреационного назначения.
- В Амурской области спрос на объекты рекреационного назначения – низкий.
- В Амурской области объем предложений о продаже земель рекреационного назначения – ограниченный.
- Ликвидность объектов оценки очень низкая.

7.5. Основные ценообразующие факторы на рынке объектов оценки

Основными факторами, влияющим на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, являются следующее:

- ▶ Региональное местонахождение.
- ▶ Местоположение в населенном пункте.
- ▶ Существующие обременения, сервитуты и ограничения пользования объектом.
- ▶ Любые ограничения пользования объектом права, как правило, снижает его стоимость на открытом рынке.
- ▶ Размер объекта недвижимости (площадь).

Зачастую объекты разной площади, но одинаковой полезности и коммерческой привлекательности, продают по одинаковой цене, при этом стоимость за м² большего по площади объекта получается дешевле. Существует так называемая скидка на размер (“масштабный эффект”). Как правило, степень ее влияния определяется построением регрессионной модели по достаточно большой однородной выборке объектов.

Кроме вышеперечисленных факторов, которые влияют на привлекательность недвижимости и соответственно на спрос, стоимость зависит и от множества других факторов, таких как:

- условия продажи и финансирования предполагаемой сделки;
- наличие и качество подъездных путей;
- развитость окружающей инфраструктуры;
- иные характеристики, как правило – экономические: наличие и состав арендаторов, условия аренды.

7.6. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объектов оценки

На стоимость объектов недвижимости влияют также внешние факторы, не относящиеся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость.

Анализ рынка нежилой коммерческой недвижимости показал, что таким факторами являются, как правило, вероятные изменения прав пользования и собственности, внешнего окружения, инфраструктуры и транспортной доступности объектов, которые на настоящий момент отсутствуют, но возможны в ближайшее время.

К таким факторам, основанным на так называемом “синдроме ожидания”, относятся, например:

- вероятное принятие органами государственной или муниципальной власти об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- проектирование и строительство крупных транспортных развязок и магистралей, изменяющих параметры местоположения объекта недвижимости в отношении транспортной доступности;
- проектирование и строительство новых объектов промышленности и торговли или их перепрофилирование.

Подобные внешние факторы могут как увеличивать, так и уменьшать стоимость объектов недвижимости:

- факторы, вероятно улучшающие внешние параметры объектов, – увеличивают стоимость;
- факторы, вероятно ухудшающие внешние параметры объектов, – уменьшают стоимость.

Например, строительство новой автомагистрали в городе приводит к резкому скачку цен на производственно-складскую недвижимость, которая располагалась до этого в непривлекательных районах города.

На стоимость имущества влияют также условия продажи имущества. Реализация комплекса имущества различного назначения одним лотом “в одни руки” приводит к тому, что стоимость такого лота ниже на 10-30% по сравнению с суммой, которая могла быть получена продавцом при продаже каждого элемента комплекса отдельно.

При продаже имущества на аукционах что рыночная начальная цена предмета открытого аукциона изменяется в сторону повышения на величину, кратную “шагу аукциона”, в конечном счете — до рыночной цены сделки. Превышение составляет от 5 до 500% и выше.

Анализ рынка продаж имущества должника, признанного несостоятельным (банкротом) с открытием конкурсного производства на торгах в форме открытого аукциона одним лотом “в одни руки” показал, что общая скидка от рыночной стоимости имущества, реализуемого при обычном и типичном деловом обороте, составляет от 10 до 70% в зависимости от количества, номенклатуры и назначения имущества.

Влияние как международного, так и российского финансового кризиса, приводит к снижению активности рынка и цен на рынке недвижимости.

Рынок недвижимости учитывает влияние данного экономического фактора, и при применении сравнительного подхода этот фактор может быть учтен в ценах аналогов.

В данном случае, учитывая цели и задачи (назначение) настоящей оценки, вид определяемой стоимости, специфику объектов оценки, характер и полноту доступной информации, текущее состояние экономики и рынка, **основных внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость, не выявлено.**

8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой стоимости. Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта соответствует определённая величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном Отчёте, подразумевает наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

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

Юридическая допустимость: рассмотрение с точки зрения государственных и местных норм, целевого назначения объектов оценки.

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

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объектов оценки.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В данном случае, с учетом вышеизложенного, Оценщик пришёл к выводу о том, что:

I вариант – для земельного участка, как условно свободного. Наилучшее и наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка определено категорией земель, разрешенным использованием и правовым зонированием. По этой причине наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, как условно свободного, будет его текущее фактическое использование рекреационного назначения под застройку зданиями малой этажности для организации отдыха и досуга, оздоровления и лечения населения.

II вариант – для земельного участка при существующем использовании. Наилучшее и наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка определено категорией земель, разрешенным использованием и правовым зонированием. По этим причинам Оценщик принимает, что НЭИ объекта оценки будет использование в его текущем состоянии в качестве базы отдыха.

9. Описание процесса оценки объектов оценки

В данном разделе приводится описание применения подходов к оценке с приведением соответствующих расчетов или обоснован отказ от использования (применения) подходов к оценке объектов оценки.

9.1. Используемые подходы к оценке и методы оценки

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п.24 ФСО № 1).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний, для определения стоимости замещения или воспроизводства объекта оценки (п.18 ФСО № 1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО № 1).

По этим причинам, учитывая цели и задачи (назначение) настоящей оценки, виды определяемой стоимости, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, специфику объектов оценки, характер и полноту доступной информации, состояние экономики, рынка объектов оценки, отрасли и региона, Оценщик принял решение **отказаться от использования (применения) затратного подхода.**

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п.13 ФСО № 1).

Оценщику доступна достоверная и достаточная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов – продажи помещений, зданий и комплексов рекреационного назначения — для организации отдыха и оздоровления.

По этим причинам, учитывая цели и задачи (назначение) настоящей оценки, виды определяемой стоимости, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, специфику объектов оценки, характер и полноту доступной информации, состояние экономики, рынка объектов оценки, отрасли и региона, Оценщик **использовал применение сравнительного подхода.**

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

Доходный подход - это определение текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования собственности и возможной дальнейшей ее продажи. Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество (недвижимость, машины, оборудование и др.). Другими словами, инвестор приобретает приносящее ему доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Применение доходного подхода требует прогноза будущих доходов. Также необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16 ФСО № 1).

Применение доходного подхода требует прогноза будущих доходов.

Недвижимость рекреационного назначения (для организации отдыха и оздоровления) не является коммерческой, т.е. приносящей в рыночных условиях доход, сопоставимый с инвестиционными затратами. Такая недвижимость, как, например, и гостиничная, в силу специфики представляет собой недвижимость, тесно связанную с бизнесом предоставления её частей (помещений) во временную аренду (проживание) и предоставлением дополнительных услуг.

По этим причинам, учитывая цели и задачи (назначение) настоящей оценки, виды определяемой стоимости, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, специфику объектов оценки, характер и полноту доступной информации, состояние экономики, рынка объектов оценки, отрасли и региона, Оценщик принял решение **отказаться от использования (применения) доходного подхода**.

Учитывая цели и задачи (назначение) настоящей оценки, виды определяемой стоимости, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, специфику объектов оценки, характер и полноту доступной информации, состояние экономики, рынка объектов оценки, отрасли и региона, для расчета стоимости объектов оценки использованы методы оценки:

1. в рамках затратного подхода — **не использовано**.
2. в рамках сравнительного подхода.
— **метод сделок** (прямого сравнения продаж).
3. в рамках доходного подхода — **не использовано**.

9.2. Расчёт стоимости вещных прав на земельные участки объектов оценки

При отчуждении зданий и строений покупатель приобретает права на земельные участки, на которых находятся оцениваемые объекты недвижимого имущества, в том же объеме и на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Произведён расчёт стоимости вещных прав на землю в рамках применения методов сравнительного подхода, представленный в **Приложениях**.

Итоговые значения вычислений стоимости вещных прав на земельные участки приведены в таблице:

Таблица 9.1

Стоимость вещных прав на земельный участок

№ п/п	Земельный участок	вид права	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок категории: земли населённых пунктов; разрешенное использование: под зону отдыха (ВРИ: для общего пользования); площадь 130 000 кв.м.; кадастровый номер: 28:23:021739:1; адрес: Амурская область, Серышевский район, возле с.Белогорка.	собственность	1 820 000
ВСЕГО:			1 820 000

9.3. Оценка при применении сравнительного подхода

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления фактически имевших место продаж аналогичных объектов. Этот подход к оценке базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой.

Основные принципы оценки, примененные в этом подходе, следующие:

- спрос и предложение;
- сбалансированность (предложение и спрос стремятся к установлению равновесия на рынке, однако, точка равновесия обычно не достижима, так как предложение и спрос постоянно изменяются);
- замещение;
- внешние факторы.

Сравнительный подход является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости частных домовладений, квартир, дачных участков, небольших складов, офисных и торговых помещений.

Практическое применение сравнения продаж возможно при наличии развитого рынка недвижимости и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а так же, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным, либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

Данный подход основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существующим факторам. Информация о продажах сопоставляется с рассматриваемыми объектами по существенным характеристикам, выявленным в данных объектах. В данном случае существенными факторами будут такие, как время, местоположение, размеры, качество строительства, возраст и наличие удобств, условия сделки. Поскольку корректировки определяются преимущественно условиями рынка, то учет пожеланий и действий типичных покупателей и продавцов обязательно включаются в процедуру сравнения.

После того, как выбраны аналоги, далее вносятся поправки или корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

В практике используются процентные и стоимостные корректировки. Примером процентной корректировки может быть поправка на износ, местоположение, время продажи. Примером денежной поправки может быть наличие или отсутствие дополнительных улучшений: наличие подвала (технического этажа), сигнализации, близость остановки транспорта, др. Эти поправки не трудно рассчитать именно в денежном выражении. Если оцениваемый объект лучше по определенной характеристике сопоставимого аналога, то к цене аналога вводится повышающая корректировка – процент или денежная поправка. Если оцениваемый объект хуже аналога, то вносится к цене аналога понижающая корректировка.

В процессе внесения корректировок существенен фактор субъективности. Выбор элемента корректировки и принятие решения о величине этой корректировки основано только на профессионализме оценщика.

Для расчета и внесения корректировок существует ряд методов:

- метод парных продаж;
- экспертный метод;
- статистический метод;
- количественный метод;
- метод валовой ренты.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- выбор единицы сравнения, по которой осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами, по каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
- расчет стоимости объекта оценки путем обоснованного согласования (обобщения) скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Скорректированная цена дает Оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи объекта оценки может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки: спроса и предложения, замещения и вклада.

Согласно [Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др. — М.: Интерреклама, 2003. — 704с., с.21] принцип замещения, основанный на представлениях собственника о полезности объекта, утверждает, что при наличии нескольких аналогичных или сопоставимых объектов недвижимости на рынке наибольшим спросом будет пользоваться объект с наименьшей ценой.

При приобретении имущественных комплексов покупатели учитывают не только техническое состояние и месторасположение объектов, но и стоимость последующих вложений в ремонт и реконструкции в зависимости от дальнейшего использования, основываясь на принципах вклада. Согласно [Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др. — М.: Интерреклама, 2003. — 704с., с.22] принцип вклада, основанный на характеристиках оцениваемого объекта, означает, что стоимость каждой конкретной оставляющей недвижимости соответствует ее вкладу в стоимость целого объекта недвижимости либо величине, на которую уменьшается общая стоимость, при отсутствии данного компонента недвижимости.

В соответствии с [Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2003. — 496с.: ил., с.143] при оценке недвижимости сравнение проводят по 9 основным элементам сравнения:

1. Права собственности — переданные имущественные права на недвижимость.
2. Условия финансирования — могут иметь место различные варианты, например финансирование сделки продавцом при предоставлении последним ипотечного кредита.
3. Условия продажи — отражают особые отношения между продавцом и покупателем (родственные, деловые и др. отношения), скидка на торг или недостаточный срок экспозиции на рынке, отсутствие широкой гласности и доступности для потенциальных покупателей.
4. Время продажи или состояние (условия) рынка — учитывает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.
5. Местоположение — корректировка связана с полезностью и стоимостью, расположение объекта описывается различными характеристиками: транспортная доступность, социальная репутация, престижность, экология и т.д.
6. Физические характеристики — учитываются архитектурно-строительные, физические и функциональные отличия, конкретизация проводится исходя из представлений оценщика о наиболее значимых физических характеристик, влияющих на стоимость.
7. Экономические характеристики.
8. Характер использования объекта оценки и аналога.
9. Компоненты, не связанные с недвижимостью.

В соответствии с п.22е ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

9.3.1. Подбор объектов-аналогов и выбор единиц сравнения

Оценщик руководствовался следующими принципами и положениями отбора аналогов для проведения расчётов:

- Принципом соответствия – в качестве аналогов использовать объекты, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.
- Принципом альтернативности – при рыночной сделке каждая из сторон имеет возможность выбора, а наличие и количество альтернатив на открытом рынке влияет на цены.
- Принципом полезности и замещения – рыночная стоимость не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности или создание заново другого объекта с аналогичной полезностью в приемлемые сроки, т.е. при наличии на рынке некоторого количества объектов эквивалентной (аналогичной) полезности, покупатель приобретет объект по наименьшей стоимости (цене).
- Принципом достоверности и проверяемости информации об аналогах – подтверждения информации из различных источников, в том числе – из независимых, а также в рамках интервьюирования и переговоров с продавцами и (или) их представителями.
- Принципом ценообразования – учитывать все известные характеристики аналогов, влияющие на стоимость объекта на рынке, для проведения максимально возможных достоверных расчётов стоимости объектов оценки.

Руководствуясь данными положениями и доступными рыночными данными об объектах-аналогах, Оценщиком были отобраны в качестве аналогов объекты, проданные или предлагаемые к продаже на рынке и в сегменте его, к которому относятся объекты оценки.

Объём доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах: данные публичных ofert (объявлений о продаже), информация от агентств недвижимости.

Основные правила и критерии отбора объектов-аналогов:

- Сегмент рынка: комплексы баз рекреационного назначения.
- Объекты отдыха и оздоровления, туристические, спортивно-оздоровительные, расположенные в зонах в и вне селитебной застройки населённых пунктов.

Объекты, расположенные на территории Дальневосточного федерального округа. Территория расположения объектов-аналогов расширена ввиду недостаточности количества альтернатив или отсутствия объектов-аналогов в месте расположения объектов оценки. Места нахождения объектов-аналогов сопоставимы по экономическим характеристикам с местоположением объектов оценки.

- Сроки сделок или предложений к продаже объектов-аналогов – максимально приближенные к дате оценки с учётом типичных сроков экспозиции на рынке объектов оценки.

Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Таблица 9.2

Информация об объектах-аналогах

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Место расположения, адрес	Амурская область, Ивановский район, 5 км трассы Ивановка-Ерковцы.	Хабаровский край, Амурский район, возле с.Омми.	Хабаровский край, Хабаровский район, п.Корфовский.
Источник информации	База отдыха "Зеленый бор". Интернет-сайт: guads.org. тел. 89622853831.	Детский оздоровительный лагерь "Амурская жемчужина". Интернет-сайт: guads.org. тел. 89142195081.	База отдыха "Приозерная". Интернет-сайт: guads.org. тел. 89242023480. тел. 89098249767.
Дата oferty, сделки	28.02.2019	23.10.2015 вероятная сделка - 03.05.2017	12.08.2016 07.08.2019
Условия сделки	рыночное предложение (публичная oferta)	рыночное предложение (публичная oferta)	рыночное предложение (публичная oferta)
Тип объекта	комплекс зданий и сооружений для организации отдыха и оздоровления	комплекс зданий и сооружений для организации отдыха и оздоровления	комплекс зданий и сооружений для организации отдыха и оздоровления
Функциональное назначение объекта	для рекреационной деятельности	для рекреационной деятельности	для рекреационной деятельности
Общая площадь помещений, кв.м.	2 583,0	4 917,4	414,0
Состав и характеристика объекта	3 спальных корпуса, 1 корпуса административно-бытового назначения, 3 корпуса вспомогательного и хозяйственного назначения. Спортивные площадки. Вместимость - 24 номеров, 120 койко-мест. Летнее и зимнее пребывание.	2 спальных корпусов, 1 корпус административно-бытового назначения, 3 корпусов вспомогательного и хозяйственного назначения. Спортивные площадки. Вместимость - 48 номеров, 240 койко-мест. Летнее пребывание в 4 смены. Зимнее пребывание.	1 корпус спального и административно-бытового назначения, 2 корпуса вспомогательного и хозяйственного назначения. Спортивные площадки. Вместимость - 10-20 человек. Летнее и зимнее пребывание.
Место нахождения (регион, населенный пункт, район)	Амурская область, Ивановский район, возле с.Ивановка.	Хабаровский край, Амурский район, возле с.Омми.	Хабаровский край, Хабаровский район, п.Корфовский.
Местоположение (локальные характеристики)	В 35 – 40 км от г.Благовещенск на С-В, в 5 – 7 км от с.Ивановка на С-В, на правом берегу реки Ивановка (левый приток р.Зея). В 200 м от местной трассы "г.Благовещенск – с.Ивановка – с.Ерковцы".	В 215 – 220 км от г.Хабаровск на С-В, в 50 – 52 км от г.Комсомольск-на-Амуре на Ю-Ю-З, в 15 – 20 км от г.Амурск на Ю-Ю-З (по трассе 20 – 25 км), на левом берегу реки Омми (левый приток р.Амур) за 2 км до впадения в Амур. От с.Омми до участка - гравийная, частично грунтовая дорога.	В 12 – 20 км от г.Хабаровск на Ю-Ю-В (по трассе 15 – 25 км), на берегу озера.
Зона населенного пункта, район расположения	в отдалении от населённых пунктов	в отдалении от населённых пунктов	культурный и исторический центр
Расположение относительно "красной линии"	вне основной застройки населённого пункта	вне основной застройки населённого пункта	на второстепенной улице города
Близость к остановкам общественного транспорта	в отдалении от населённых пунктов	в отдалении от населённых пунктов	рядом
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие и тип автопарковки	организована	организована	организована
Материал стен здания	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Этаж расположения	2-х этажные здания	3-х этажные здания	1-о этажные здания
Физическое состояние здания	хорошее, 1980-х г.п.	хорошее, 1970-80-х г.п.	хорошее, 1980-х г.п.
Потребность в ремонте или реконструкции объекта (здания)	не требуется	не требуется	не требуется
Состояние отделки	стандарт, хорошее	стандарт, хорошее	стандарт, хорошее
Потребность в ремонте помещения	нет	нет	нет
Наличие оставленного оборудования, мебели, оргтехники	нет	нет	нет
Сервитуты, обременения и ограничения пользования объектом	нет	нет	нет
Доп. сведения	нет	нет	нет
Стоимость аналога, руб.	16 900 000	15 000 000	8 500 000
<i>в т.ч. — УСИК-П (Удельная Стоимость Имущественного Комплекса на единичную площадь Помещений в зданиях), цена за 1 кв.м. помещений ЕОН (единого объекта недвижимости), руб.</i>	<i>6 543</i>	<i>3 050</i>	<i>20 531</i>
<i>в т.ч. — УСИК-ЗУ (Удельная Стоимость Имущественного Комплекса на единичную площадь земельного участка), цена за 1 кв.м. ЗУ ЕОН (единого объекта недвижимости), руб.</i>	<i>1 207</i>	<i>239</i>	<i>1 721</i>

В качестве основной единицы сравнения объектов принята стоимость 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости.

9.3.2. Расчет стоимости объектов оценки

Расчеты по определению стоимости объектов оценки методом сравнения продаж представлены в таблицах, приведенных в **Приложениях**.

Описание вносимых поправок

— **Стоимость прав на земельный участок.** Размеры (площадь) земельных участков под объекты рекреационного назначения, их коэффициент застроенности зданиями и сооружениями часто существенно различается. Учитывая различную площадь земельных участков (ЗУ) у объектов оценки и у аналогов необходимо вычесть стоимость прав на ЗУ, провести корректирование стоимости объектов-аналогов как объектов капитального строительства (ОКС), а после расчета стоимости ОКС объекта оценки прибавить к ней стоимость прав на ЗУ объекта оценки для получения итогового результата стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) для объекта оценки.

Стоимость прав на ЗУ объекта оценки принята в размере величины, рассчитанной в разделе "Определение стоимости земельного участка".

Стоимость прав на ЗУ объектов-аналогов рассчитана методом корректирования стоимости ЗУ объекта оценки на принципах, применённых при определении ЗУ объекта оценки.

Корректировки стоимости ЗУ объектов-аналогов на условия сделки, на динамику сделок, по место нахождения, на местоположение проведены в размере обратной величины, применённой для ОКС объектов-аналогов.

Расчеты стоимости вещных прав на земельные участки объектов-аналогов методом корректирования стоимости земельного участка объекта оценки представлены в таблицах, приведенных в **Приложениях**.

Корректировки по данному элементу сравнения проведены в размере рассчитанных значений для каждого аналога.

— **Передаваемые имущественные права.** У Оценщика нет информации о полноте прав на объекты аналогии. Предположим, что эти права отражены в соответствующих документах и объекты-аналоги не обременены чем-либо.

Корректировки по данному элементу сравнения не применялись.

— **Сервитуты, ограничения пользования объектом, обременения прав на объект.** Любые ограничения пользования объектом права, как правило, снижает его стоимость на открытом рынке. У Оценщика нет полной информации о полноте прав на объекты-аналоги.

Предположим, что объекты-аналоги не обременены чем-либо. У объекта оценки отсутствуют какие-либо ограничения пользования.

Корректировки по данному элементу сравнения не применялись.

— **Условия финансирования при приобретении прав на объект.** У Оценщика нет полной информации о вариантах финансовых расчетов состоявшейся или предполагаемой сделки – вид оплаты, финансирование сделки продавцом при предоставлении последним ипотечного кредита, условия кредитования, иные условия.

Предположим, что все сделки проходят путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи и не обременены чем-либо.

Корректировки по данному элементу сравнения не применялись.

— **Условия продажи (чистота сделки).** У Оценщика нет полной информации о нетипичности для рынка условий состоявшейся или предполагаемой сделки – аффилированность сделки, особые отношения между продавцом и покупателем (родственные, деловые и др. отношения), недостаточный срок экспозиции на рынке, отсутствие широкой гласности и доступности для потенциальных покупателей, иные условия.

Предположим, что все сделки осуществляются при чисто рыночных условиях продажи.

Корректировки по данному элементу сравнения не применялись.

— **Условия рынка (скидки к ценам предложений).** Реальные цены сделок по купле-продаже имущества несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена "на торг". Поэтому для цен предложений (оферт) объектов-аналогов необходимо учесть скидку на торг.

По данным Оценщика и информации от участников рынка цена предложения (оферты) отличается от фактической цены сделки на 5 – 30% — скидка на торг.

Для расчета и применения корректировок использована информация:

— Справочник оценщика недвижимости - 2017. — "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Под ред. Лейфера Л.А. — Нижний Новгород: ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017.

Корректировки по данному элементу сравнения проведены в размере значений, представленных в данном источнике информации, с учетом сегмента рынка недвижимости и активности рынка, для каждого аналога.

— **Условия рынка (время продажи, динамика сделок на рынке, дата сделки).** Само по себе время не является поводом для внесения поправок: корректировка на изменение цен за период между датами сделки и оценки оправдывается изменениями экономической ситуации и состояния (условий) рынка за рассматриваемый промежуток времени.

Срок экспозиции объектов коммерческой недвижимости по данным анализа рынка составляет от 3 до 12 месяцев.

Для расчета и применения корректировок использована информация:

— Динамика цен на недвижимость в России по данным Интернет-сайта rosrealt.ru.

Цены на недвижимость в России.

ПРОДАЖА (руб.)

Дата, период	Коммерческая недвижимость, за 1 кв.м.		
	Офисы	Торговые	СРЕДНЕЕ
в 2015 г.			
2015, январь	72 130	91 371	81 750
2015, февраль	87 663	87 865	87 760
2015, март	74 616	109 737	92 180
2015, апрель	74 078	73 194	73 640
2015, май	77 326	83 858	80 590
2015, июнь	75 165	90 831	83 000
<i>1 полугодие</i>	<i>76 830</i>	<i>89 480</i>	<i>83 160</i>
2015, июль	75 358	96 796	86 080
2015, август	76 552	96 545	86 550
2015, сентябрь	74 418	94 641	84 530
2015, октябрь	74 268	94 468	84 370
2015, ноябрь	76 542	90 554	83 550
2015, декабрь	76 928	95 745	86 340
<i>2 полугодие</i>	<i>75 680</i>	<i>94 790</i>	<i>85 240</i>
в 2019 г.			
2019, январь	80 770	168 845	124 810
2019, февраль	86 929	159 178	123 050
2019, март	90 716	152 648	121 680
2019, апрель	107 470	155 967	131 720
2019, май	106 572	196 257	151 410
2019, июнь	101 486	199 833	150 660
<i>1 полугодие</i>	<i>95 660</i>	<i>172 120</i>	<i>133 890</i>
2019, июль	89 797	191 082	140 440
2019, август			
2019, сентябрь			
2019, октябрь			
2019, ноябрь			
2019, декабрь			
<i>2 полугодие</i>	<i>89 800</i>	<i>191 080</i>	<i>140 440</i>

Корректировки по данному элементу сравнения проведены в размере рассчитанных значений прямого сравнения цен для каждого аналога.

— **Место нахождения.** Данный элемент характеризует региональные экономические отличия объектов. Расположение объекта недвижимости в том или ином населенном пункте определяет его полезность для потенциального покупателя.

Оценщику не удалось обнаружить ofert и сделок с аналогичными базами отдыха рекреационного назначения в одном населенном пункте, районе регионе России – в Амурской области. Аналоги находятся в различных населенных пунктах: регионы Дальневосточного федерального округа.

Для целей настоящего исследования и расчета корректировок на отличия анализируемых объектов-аналогов по местонахождению применены интегральные показатели, численно описывающие экономическое положение регионов, принятые в качестве приоритетов альтернатив принятия решения о стоимости недвижимости, исходя из экономического состояния в различных регионах, муниципальных образованиях. Главной целью социально-экономического развития любого региона является повышение качества жизни населения, при этом преобразования в экономической сфере выступают как средства достижения данной цели.

Основываясь на теории и практике эконометрического анализа, в частности – на работах профессора С.А. Айвазяна, известного специалиста в области эконометрического анализа социально-экономических процессов (в частности, измерения интегральных свойств качества жизни населения), были использованы статистические показатели, характеризующие социально-экономическое положение регионов и муниципальных образований.

Сравнение интегральных показателей позволяет проанализировать степень регионального экономического развития и определить межрегиональные экономические отличия в анализируемой среде.

В качестве интегрального показателя социально-экономического положения различных регионов использован показатель Валового Регионального Продукта (ВРП) на душу населения.

Для расчета и применения корректировок использована информация:

— официальная статистика Росстата (Федеральная государственная служба статистики) Интернет-сайт <http://www.rosstat.gov.ru>).

— публикация данных Росстата в СМИ и Интернет-порталах.

ВРП на душу населения по субъектам Российской Федерации.

Регион	2013	2014	2015	2016	2017	СРЕДНЕЕ
Дальневосточный федеральный округ	454,1	516,7	577,7	599,2	628,2	555,2
Республика Саха (Якутия)	597,0	688,5	780,1	897,5	951,2	782,9
Камчатский край	416,5	457,6	553,9	624,8	639,8	538,5
Приморский край	297,2	331,8	371,6	383,8	405,5	358,0
Хабаровский край	371,4	402,8	445,8	470,3	500,4	438,1
Амурская область	258,8	286,3	343,4	337,3	332,5	311,7
Магаданская область	587,5	649,7	854,6	1 016,6	1 088,3	839,3
Сахалинская область	1 364,9	1 631,9	1 716,7	1 536,4	1 577,9	1 565,6
Еврейская автономная область	224,0	247,7	266,4	278,6	322,7	267,9
Чукотский автономный округ	877,6	1 142,5	1 226,2	1 354,4	1 386,1	1 197,4

в тыс.руб.

Расчет корректировок (экономических отличий регионов) проведен прямым сравнением этих интегральных показателей регионов расположения объекта оценки и объекта-аналога.

Корректировки по данному элементу сравнения проведены в размере рассчитанных значений для каждого аналога.

— **Местоположение.** Данный элемент характеризует локальные экономические отличия объектов. Расположение объекта недвижимости в том или ином районе (зоне) населенного пункта определяет его полезность для потенциального покупателя.

Применена комплексная (интегральная) корректировка на местоположение и основные локальные характеристики объекта.

Расчет корректировки проведен методом анализа иерархий (далее - МАИ).

Для решения задач выбора и принятия решений в теории поиска решений, как раздела общей теории систем, широко применяется метод анализа иерархий (далее - МАИ), разработанный американским математиком **Т. Саати** (Saaty Thomas L) в 60-х годах XX столетия. Метод анализа иерархий — эффективный и доступный нематематический метод. Основное назначение метода — решение слабоструктурированных задач принятия решений.

Известно, что в основе процесса познания человеком окружающей действительности лежат декомпозиция и синтез. При изучении какой-либо системы, человек производит ее декомпозицию на подсистемы, и затем, выявив отношения

	A_1	A_2	...	A_n	Формула расчета (оценки) вектора приоритета	Приоритет (вес, нормализованный вектор приоритета)
A_1	1	$W_{1,2}=1/W_{2,1}$	...	$W_{1,n}=1/W_{n,1}$	$X_1 = (1 * W_{1,2} * \dots * W_{1,n})^{1/n}$	$P_1 = X_1 / \sum X_i$
A_2	$W_{2,1}=1/W_{1,2}$	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	$W_{n,1}=1/W_{1,n}$	...	...	1	$X_n = (W_{n,1} * \dots * W_{n,(n-1)} * 1)^{1/n}$	$P_n = X_n / \sum X_i$
	$\sum W_{n,1}$	$\sum W_{n,2}$		$\sum W_{n,n}$	$\sum X_i$	$\sum P_i = 1$

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Для того чтобы полученные с помощью МАИ результаты были адекватны ситуации, в которой принимается решение, необходимо, чтобы в матрицах попарных сравнений достигалась требуемые уровни согласованности данных. Под согласованностью матрицы попарных сравнений понимается численная (кардинальная) согласованность и транзитивная (порядковая) согласованность.

Пример кардинальной несогласованности. Пусть объект А лучше объекта В в 2 раза, а объект В лучше объекта С в 3 раза, таким образом, объект А лучше объекта С в $2 \times 3 = 6$ раз. Нарушение этого равенства в рамках выбранной шкалы считается кардинальной несогласованностью.

Пример транзитивной несогласованности. Пусть объект А предпочтительнее объекта В (обозначим как $A > B$), а объект В предпочтительнее объекта С ($B > C$), таким образом, объект А предпочтительнее объекта С ($A > C$). Нарушение последнего неравенства называется транзитивной несогласованностью.

Для оценки степени согласованности результата, отражающего уровень адекватности распределения весов между объектами (элементами) в МАИ вводятся следующие величины:

$\lambda_{\max}$ — максимальное собственное значение;

ИС — индекс согласованности;

ОС — отношение согласованности.

Максимальное собственное значение $\lambda_{\max}$ рассматривается как среднеарифметическое элементов полученного вектора-столбца и рассчитывается следующим образом:

$$\lambda_{\max} = \sum \frac{P_n}{\sum W_{n,i}}$$

Чем ближе полученный результат максимального собственного значения $\lambda_{\max}$ к значению «n» - числу объектов матрицы, тем более согласован результат.

Величина ИС (индекс согласованности), которая отражает степень отклонения полученного значения $\lambda_{\max}$ от согласованности, рассчитывается следующим образом:

$$ИС = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1}$$

где, СС — Случайная Согласованность, как случайный индекс согласованности, сгенерированный случайным образом по шкале от 1 до 9 обратносимметричной матрицы с соответствующими обратными величинами элементов. Величина СС для каждой матрицы приводятся в соответствующих справочниках.

Величина ОС (отношение согласованности), которая отражает степень приемлемости полученного результата, рассчитывается следующим образом:

$$ОС = \frac{ИС}{СС}$$

где, СС — Случайная Согласованность, как случайный индекс согласованности, сгенерированный случайным образом по шкале от 1 до 9 обратносимметричной матрицы с соответствующими обратными величинами элементов. Величина СС для каждой матрицы приводятся в соответствующих справочниках.

Принято считать, что для согласованных данных величина ОС должна быть порядка 0,1 (10%) или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 0,2 (20%), но не более. Если ОС превышает допустимый практикой предел, то возникает необходимость проверить свои суждения и пересмотреть проведенные сравнения.

Среди преимуществ использования иерархии в качестве средства описания задачи ПР, можно выделить следующие.

1. Иерархическое представление задачи ПР позволяет описывать влияние элементов иерархии одного уровня на элементы другого уровня.

2. Процесс построения иерархий исходит из способа мышления человека (определение объектов и установление связей между ними).

3. Иерархия устойчива и гибка в том смысле, что малые ее изменения (удаление и добавление элементов) не разрушают характеристик иерархии.

Таким образом, метод МАИ включает в себя следующие четыре этапа.

- Этап 1. Структурирование проблемы выбора и построение соответствующей иерархии (сети) задачи ПР.*
Этап 2. Парное сравнение всех элементов иерархии.
Этап 3. Устранение несогласованности матриц парных сравнений (если это необходимо).
Этап 4. Математическая обработка информации, полученной от ЛПР.

Для поставленной задачи принятия решения о предпочтительности объекта выбрана 3-х уровневая иерархия ПР:

1 уровень — основная цель и задачи ПР: выбор местоположения объекта недвижимости.

2 уровень — критерии сравнения альтернатив (объектов сравнения): выделим следующие параметры:

1. Близость к центру населенного пункта.
2. Престижность и известность местоположения, деловая активность.
3. Уровень транспортного потока (транспортная доступность, интенсивность движения).
4. Подъездные пути, удобство подъезда.
5. Удаленность от улицы, визуальная видимость объекта.
6. Ограничения размещения объектов по спектру и возможности использования.
7. Близость объектов социальной инфраструктуры.
8. Привлекательность окружающей застройки и экологической обстановки.

3 уровень — альтернативы ПР: приняты попарно объект оценки и соответствующий аналог.

Элементы иерархии оценивались по шкале интенсивности от 1 до 9, предложенной автором метода, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 — Одинаковая (равная) важность и значимость.
 - 3 — Слабая значимость, умеренное превосходство одного над другим.
 - 5 — Существенная или сильная значимость, существенное превосходство одного над другим.
 - 7 — Очень сильная и очевидная значимость, значительное превосходство одного над другим.
 - 9 — Абсолютная значимость, очень сильное превосходство одного над другим.
- 2, 4, 6, 8 — соответствующие промежуточные значения между двумя соседними суждениями.

После проведения 1 этапа МАИ по структурированию проблемы выбора и построению иерархии задачи ПР проведем 2 – 4 этапы МАИ по расчету итоговых (глобальных) приоритетов альтернатив для цели ПР в несколько шагов:

Шаг № 1 — Парное сравнение элементов 2 уровня иерархии ПР и расчет приоритетов критериев сравнения.

Шаг № 2 — Парное сравнение элементов 3 уровня иерархии ПР и расчет приоритетов альтернатив по каждому критерию сравнения.

Шаг № 3 — Синтез полученных локальных приоритетов элементов 3 и 2 уровня иерархии ПР и расчет глобальных приоритетов каждой альтернативы.

Шаг № 1. Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов (удельных весов) критериев сравнения:

Исходные данные для критериев сравнения

Размер матрицы (n)	8
Случайная согласованность (CC)	1,41

Таблица 9.3

Матрица сравнений и расчет приоритетов критериев сравнения

Критерий сравнения	1	2	3	4	5	6	7	8	Оценка вектора приоритета	Приоритет (уд. вес) критерия	$\lambda_{\max}$
№, наименование	$w_{n,1}$	$w_{n,2}$	$w_{n,3}$	$w_{n,4}$	$w_{n,5}$	$w_{n,6}$	$w_{n,7}$	$w_{n,8}$	$X=(\Pi w)^{1/n}$	$d=X/\sum X$	$\lambda=d*\sum(w_{n,i})$
1. Известность и престижность местоположения, деловая активность.	1	3	3	3	3	1	1	3	1,99	0,21	0,986
2. Удаленность от крупных населённых пунктов, на население которых рассчитана зона досуга.	1/3	1	1	1/2	1	1/3	1	1	0,80	0,08	1,104
3. Транспортная доступность, подъездные пути и удобство подъезда. Близость объектов социальной инфраструктуры и сервиса.	1/3	1	1	1	1	1/2	2	3	1,15	0,12	1,200
4. Наличие и близость природных и геологических памятников и объектов.	1/3	2	1	1	1	1/2	2	1	1,09	0,12	1,157
5. Наличие водоёма (размеры, близость, доступность и возможность использования).	1/3	1	1	1	1	1/2	1	2	1,00	0,11	1,115
6. Экологическая обстановка (близость и влияние загрязняющих производств, автомобильных и железнодорожных дорог, трасс взлёта-посадки самолётов и т.п.).	1	3	2	2	2	1	3	3	1,96	0,21	0,936
7. Наличие и близость коммуникаций (инженерные сети электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и канализации).	1	1	1/2	1/2	1	1/3	1	1	0,73	0,08	0,930
8. Возможности использования по спектру и видам организации отдыха, досуга, развлечений, спорта, туризма, лечения.	1/3	1	1/3	1	1/2	1/3	1	1	0,70	0,07	1,115
СУММА:	4,67	13,00	9,83	10,00	10,50	4,50	12,00	15,00	9,42	1,00	8,543
Индекс согласованности ИС = $(\lambda_{\max} - n) / (n-1)$											0,078
Отношение согласованности ОС = $(ИС / CC)*100\%$											5,53%

В качестве примера ниже приведены таблицы расчета приоритетов объекта оценки и Аналога 1. Для остальных объектов расчет приоритетов проведен аналогично, результаты расчета приоритетов приведены в обобщенной таблице расчета приоритетов объектов-аналогов и расчета корректировок на местоположение, представленной в [Приложениях](#).

Шаг № 2. Построим матрицы сравнений и рассчитаем значения приоритетов альтернатив — объектов оценки и аналогов попарно по каждому критерию сравнения.

Сравним каждый критерий сравнения для различных альтернатив (объектов сравнения):

Таблица 9.4

Матрица сравнений и расчет приоритетов альтернатив (объектов сравнения) для критерия 1

Альтернатива (объект сравнения)	ОО	Аналог 1	Оценка вектора приоритета	Приоритет (уд. вес) альтернативы
наименование	$w_{n,1}$	$w_{n,2}$	$X=(\Pi w)^{1/n}$	$p=X/\sum X$
ОО	1	1/2	0,71	0,33
Аналог 1	2	1	1,41	0,67
СУММА:			2,12	1,00

Для остальных критериев построение матрицы сравнений и расчет приоритетов альтернатив (объектов сравнения) проведены аналогично, результаты представлены в нижеприведенной таблице расчета глобальных приоритетов альтернатив.

Шаг № 3. Определим глобальные приоритеты альтернатив (объектов сравнения) — **итоговые значения весов объектов:**

Таблица 9.5

Расчет глобальных приоритетов альтернатив (итоговых весов объектов сравнения)

Критерий сравнения:	1	2	3	4	5	6	7	8	Глобальный приоритет альтернативы (объекта сравнения)
Приоритет (уд. вес) критерия сравнения (d)									$P = \sum(d \cdot p)$
	0,21	0,08	0,12	0,12	0,11	0,21	0,08	0,07	
Приоритет (уд. вес) альтернативы по критерию сравнения (p)									
ОО	0,33	0,33	0,33	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,43
Аналог 1	0,67	0,67	0,67	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,57
СУММА:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

После расчета глобальных приоритетов альтернатив **произведен расчет корректировки на местоположение** путем сравнения уд. веса приоритетов альтернатив объекта оценки объекта-аналога по формуле: $K = 1 + (P_{ОО} - P_{Ан})$.

Обобщенная таблица расчета приоритетов объектов-аналогов и расчета корректировок на местоположение представлена в **Приложениях**.

Корректировки по данному элементу сравнения проведены в размере рассчитанных значений для каждого аналога.

— **Локальные физические отличия местоположения.**

- ▶ Зона населенного пункта (район расположения).
- ▶ Расположение относительно "красной линии" (выход здания или основной двери объекта на транспортную магистраль, пешеходную улицу).
- ▶ Близость к остановкам общественного транспорта (с учётом уровня активности улицы, важности и значимости близости остановок, влияния на спрос на объекты недвижимости).
- ▶ Доступ к объекту (свободный доступ или расположение объекта на закрытой территории).
- ▶ Наличие и тип автопарковки (с учётом величины парковки, подъездов, наличия видеонаблюдения и охраны).

Данные элементы характеризуют локальные экономические отличия объектов.

Для расчета и применения корректировок использована информация:

— Справочник оценщика недвижимости - 2017. — "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Под ред. Лейфера Л.А. — Нижний Новгород: ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017.

Корректировки по данному элементу сравнения проведены в размере значений, представленных в данном источнике информации для каждого аналога.

— **Функциональные характеристики** определяют полезность объекта недвижимости.

Комплексы баз, отдельно стоящие здания, помещения рекреационного назначения функционально предназначены для организации отдыха и оздоровления с предоставлением дополнительных услуг. Архитектурно базы отдыха могут располагаться и в одном или двух зданиях, что более характерно при организации лечебно-оздоровительной деятельности в лечебных учреждениях, санаториях и профилакториях.

Корректировки по данному элементу сравнения не применялись.

— **Физические характеристики** определяют полезность объекта недвижимости. Эти характеристики разнообразны и характеризуют функциональные отличия объектов по физическим параметрам.

- ▶ Тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание с земельным участком).
- ▶ Материал стен здания (как показатель группы капитальности здания).
- ▶ Наличие отдельного входа (в помещение).
- ▶ Этаж расположения (помещений в здании).
- ▶ Физическое состояние здания (в т.ч. – необходимость капитального ремонта или реконструкции).
- ▶ Состояние отделки (в т.ч. – необходимость косметического ремонта помещений).

Данные элементы характеризуют физические и функциональные отличия объектов, влияющие на стоимость имущества в соответствии с принципом вклада.

Для расчета и применения корректировок использована информация:

— Справочник оценщика недвижимости - 2017. — “Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода”. Под ред. Лейфера Л.А. — Нижний Новгород: ООО “Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки”, 2017.

Корректировки по данному элементу сравнения проведены в размере значений, представленных в данном источнике информации для каждого аналога.

▶ Этажность здания.

Здания могут иметь различную этажность и состав помещений по этажам.

Произведён расчёт корректировок на этажность здания.

Первично произведён расчёт интегрального ценового показателя этажности здания для каждого объекта:

Формула 9.1

$$ИЦП_{Эм} = ЦП_1 * p_1 + ЦП_2 * p_2 + ЦП_3 * p_3 + ЦП_{Ц} * p_{Ц} + ЦП_{П} * p_{П}$$

где: $ИЦП_{Эм}$ — интегральный ценовой показатель этажности здания.

$ЦП_i$ — ценовой показатель помещений i -го этажа;

p_i — доля помещений i -го этажа в общей площади здания;

i — этажи: 1-й, 2-й, 3-й и выше, Цокольный, Подвальный.

В качестве ценовых показателей помещений этажа приняты рыночные соотношения цен продаж или аренды помещений на различных этажах здания.

Для расчета и применения корректировок использована информация:

— Справочник оценщика недвижимости - 2017. — “Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода”. Под ред. Лейфера Л.А. — Нижний Новгород: ООО “Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки”, 2017.

Расчёт корректировки (К) на этажность здания производится по формуле:

Формула 9.2

$$K = \frac{ИЦП_{Эм}^{ОО}}{ИЦП_{Эм}^{Ан}}$$

Таблица 9.6

Расчёт корректировки на этажность здания

Наименование показателя	ОО	Ан 1	Ан 2	Ан 3	Ан 4	Ан 5	Ан 6	Ан 7	Ан 8	Ан 9	Ан 10
Общая площадь	739,7	2 583,0	4 917,4	414,0							
Площадь помещений 1-го этажа	739,7	1 892,0	2 461,9	414,0							
Площадь помещений 2-го этажа		691,0	1 815,0								
Площадь помещений 3-го этажа и выше			640,5								
Площадь помещений цокольно-го этажа											
Площадь помещений подвала											
доля 1-го этажа	100,0%	73,2%	50,1%	100,0%							
Ценовой показатель 1-го этажа	1,00										
доля 2-го этажа	0,0%	26,8%	36,9%	0,0%							
Ценовой показатель 2-го этажа	0,86										
доля 3-го этажа и выше	0,0%	0,0%	13,0%	0,0%							
Ценовой показатель 3-го этажа и выше	0,80										
доля цокольного этажа	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%							
Ценовой показатель цокольного этажа	0,82										
доля подвала	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%							
Ценовой показатель подвала	0,73										
Сумма долей	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%							
Интегральный ценовой показатель (ИЦП) этажности здания	1,000	0,963	0,922	1,000							
Величина корректировки на этажность здания		1,039	1,084	1,000							

Корректировки по данному элементу сравнения проведены в размере рассчитанных значений для каждого аналога.

► **Размер общей площади** объекта недвижимости влияет на стоимость единицы сравнения. Как правило, имеется обратная зависимость между площадью помещений недвижимости и стоимостью 1 кв.м.

Для расчета и применения корректировок использована информация:

— Лейфер Л.А. “Справочник оценщика недвижимости - 2016”. — 4-е изд., актуализированное и расширенное. Том 3 “Земельные участки”. — Нижний Новгород: ООО “Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки”, 2016.

— Максимов С.Ф. (председатель Всеукраинской общественной организации “Ассоциация Специалистов Оценки”). “Рекомендации относительно возможных вариантов корректировки на масштаб в рамках сравнительного методического подхода”, 2012. Источник информации: <http://afo.com.ua/ru/questions-answer>. Текст оригинального документа на украинском языке: http://www.afo.com.ua/doc/FAQ_06.pdf.

— Власов А.Д. “Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях”, журнал “Имущественные отношения в Российской Федерации” №1 (40) 2005г., стр.3-9.

По данным [Лейфер Л.А. “Справочник оценщика недвижимости - 2016”. — 4-е изд., актуализированное и расширенное. Том 3 “Земельные участки”. — Нижний Новгород: ООО “Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки”, 2016.] представлены графики и уравнения степенных моделей экспоненциальной зависимости удельной цены от размера (площади) земельного участка.

Расчитанные автором уравнения степенных моделей были получены по экспертным ответам оценщиков методом опроса. Степенные модели разработаны по нескольким классам (типам) функционального использования (назначения) земельных участков. В полученных степенных моделях для объектов различного назначения показатели основания – различны, а показатели степени – сопоставимы. Показатели степени в этих уравнениях можно использовать при корректи-

ровке цен объектов аналогов как коэффициент “торможения цен” (Чилтона). Полученные автором значения коэффициентов торможения представлены ниже в обобщающей таблице:

Земельные участки (по классу, типу использования)	минимальная площадь, кв.м.	Коэффициент “торможения цен”				
		средний показатель	доверительный интервал		расширенный интервал	
под индустриальную застройку	10 000	-0,097	-0,091	-0,102	-0,055	-0,142
под офисно-торговую застройку	1 000	-0,094	-0,089	-0,100	-0,053	-0,140
сельскохозяйственного назначения	100 000	-0,106	-0,099	-0,114	-0,059	-0,159
под жилую застройку многоквартирную	5 000	-0,089	-0,084	-0,095	-0,050	-0,133
под жилую застройку индивидуальную	1 500	-0,139	-0,131	-0,147	-0,083	-0,202
под объекты рекреации	10 000	-0,089	-0,083	-0,095	-0,054	-0,127
под объекты придорожного сервиса	10 000	-0,103	-0,096	-0,111	-0,061	-0,151
СРЕДНЕЕ АРИФМЕТИЧЕСКОЕ значений		-0,102	-0,096	-0,109	-0,059	-0,151
МЕДИАНА значений		-0,097	-0,091	-0,102	-0,055	-0,142
СРЕДНЕЕ (средних и медиан)		-0,100	-0,094	-0,106	-0,057	-0,147

Анализ первичных величин показывает достаточную однородность средних значений коэффициентов торможения (за исключением данных по земельным участкам под ИЖС) и очень широкий разброс экспертных мнений в расширенном интервале значений (в т.ч. наибольший разброс – по земельным участкам под ИЖС).

Учитывая общепринятое эмпирическое суждение о том, поправка на размер объекта (в т.ч. – на площадь недвижимости) подчиняется экспоненциальной зависимости, а также однотипность человеческого мышления в отношении ценности имущества в зависимости от его размера, с целью нивелирования личных предпочтений и опыта экспертов, были использованы способы определения центральной тенденции в статистическом распределении. Рассчитаны средние и средние значения коэффициентов торможения для практического применения.

Необходимо отметить, что при практических расчётах корректирующих коэффициентов для объектов недвижимости, отличающиеся по площади в 10 – 10 000 раз (например, в диапазоне площадей от 100 до 1 000 000 кв.м. или в диапазоне от 10 до 10 000 кв.м.), вариация отличий величин рассчитываемых корректировок составит для различных диапазонов коэффициентов торможения:

- от (– 0,090) до (– 0,110) — от 2 до 10% от среднего значения диапазона (– 0,100).
- от (– 0,080) до (– 0,120) — от 5 до 20% от среднего значения диапазона (– 0,100).
- от (– 0,070) до (– 0,130) — от 7 до 32% от среднего значения диапазона (– 0,100).

Рассмотрим оценку вариабельности величин выборки, однородности выборки и типичности средней величины выборки при интерпретации значения коэффициента вариации Пирсона, общепринятой в практике применения эконометрических методов моделирования:

Таблица 9.7

Шкала оценки коэффициента вариации

Коэффициент вариации V , диапазон значений	Оценка		
	вариабельности (колеблемости) признака	однородности выборки	средней величины признака
$V < 10\%$	<i>слабая</i> (незначительная) степень рассеивания данных	<i>однородная</i>	<i>типичная, надёжная</i> характеристика статистической совокупности (выборки)
$10\% \leq V \leq 20\%$	<i>средняя</i> степень рассеивания данных		
$20\% < V \leq 33\%$	<i>умеренная</i> степень рассеивания данных		

Применительно к рассчитанному значению коэффициента торможения в размере (– 0,1), учитывая значения исходных первичных данных, степени вариации отличий корректирующих коэффициентов при расчётах, можно сделать вывод, что данное значение является типичной, надёжной характеристикой совокупности первичных значений со слабой или средней степенью рассеивания рассчитываемых корректирующих коэффициентов.

Необходимо отметить, что приведенные автором публикации значения коэффициентов торможения, их анализ и итоговое значение коэффициента “торможения цен” в размере (– 0,1) полностью сопоставимы с эмпирическими результатами анализа данных о ценах и размерах объектов недвижимости по иным источникам информации (Власов А.Д., Максимов С.Ф., “Справочники оценщика недвижимости” под ред. Лейфер Л.А. выпуска 2016-2017гг.), а также с результатами иных публикаций о величинах коэффициента торможения, полученных эмпирическим путём (расчёты по соотношениям “площадь — удельная цена” по сборникам “УПВС” и “Ко-Инвест”).

Следовательно, можно сделать вывод, что эмпирический коэффициент “торможения цен” в размере (– 0,1) косвенно, математически отражает способы человеческого сознания и мышления в отношении ценности недвижимого имущества (земельных участков, объектов капитального строительства) в сравнительной зависимости от его площади.

Таким образом, используя уравнения степенных моделей зависимости удельной цены от размера объекта недвижимости, а также математические соотношения стоимости и площади 2-х объектов, получим формулу расчета коэффициента поправки на различия в размере (площади) объектов недвижимости:

Формула 9.3

$$K = \left(\frac{S_{OO}}{S_{An}} \right)^{(-0,1)}$$

где: K — величина корректировки на “масштабный эффект” — на размер объекта недвижимости: земельный участок (ЗУ), объект капитального строительства (ОКС – здание, строение, сооружение).

S_{OO} — площадь объекта недвижимости — объекта оценки.

S_{An} — площадь объекта недвижимости — аналога.

показатель степени в соотношении соответствует коэффициенту “торможения цен” (Чилтона), общепринятому в теории и практике оценки.

Размер корректировок рассчитан по вышеприведенной формуле.

Корректировки по данному элементу сравнения проведены в размере рассчитанных значений для каждого аналога.

— **Анализ полученных результатов.** Осуществлена проверка полученных результатов стоимости аналогов после проведенных корректировок на однородность их выборки.

Анализ проведен методами вариационного анализа, общепринятыми в теории и практике применения математической статистики, теории вероятностей и эконометрики. Вариация — различие значений какого-либо признака у разных единиц совокупности. Причиной возникновения вариации являются различные условия существования разных единиц совокупности. Вариация — необходимое условие существования и развития массовых явлений, в т.ч. — в вероятностных моделях. Определение вариации необходимо при организации выборочного наблюдения, статистическом моделировании и планировании экспертных опросов. По степени вариации можно судить об однородности совокупности, устойчивости значений признака, типичности средней, о взаимосвязи между какими-либо признаками.

При анализе вариации используются различные рассчитанные показатели, численно описывающие и характеризующие вариацию:

— **Абсолютные** (в т.ч. — средние) показатели используют для количественной оценки выборки: размах вариации; среднее линейное отклонение; сумма квадратов отклонений; дисперсия; среднее квадратическое (стандартное) отклонение; среднее квартильное (квintильное, децильное, процентильное) расстояние.

— **Относительные** показатели применяют для качественной оценки выборки, для сравнительной оценки вариации различных единиц совокупности, для сравнения вариации различных процессов и явлений: коэффициент осцилляции (относительный размах вариации); линейный коэффициент вариации (относительное линейное отклонение по модулю); коэффициент вариации; относительное квартильное (квintильное, секстильное, децильное, процентильное и др.) расстояние. В коэффициентах относительных показателей вариации устраняется не только несопоставимость, связанная с различными единицами измерения изучаемого признака, но и несопоставимость, возникающая вследствие различий в величине средних арифметических. Кроме того, относительные показатели вариации дают характеристику однородности совокупности.



Коэффициент вариации (Карла Пирсона, V) определяется как отношение среднее квадратического (стандартного) отклонения к средней арифметической изучаемого показателя, — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс, т.е. характеризует диапазон

рассеяния значений случайной величина около среднего значения. Исчисляется в процентах. Вычисляется только для количественных данных. В отличие от среднеквадратического (стандартного) отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. Значения коэффициента вариации изменяются от 0 до 100% и чем ближе он к нулю, тем однороднее совокупность и типичнее средняя величина изучаемой совокупности, а значит и качественнее подобраны статистические данные в эконометрических моделях. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений, а в эконометрических моделях свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений.

Интерпретация коэффициента вариации, шкала оценки колеблемости признака (вариабельности выборки), условная классификация однородности выборки и типичности (надёжности) средней величины исследуемого признака зависит от целей, задач и назначения исследования, объектов исследования и показателей признака, допустимой точности и погрешности результатов. Как отмечал американский математик и статистик Снедекор Д.У (George Waddel Snedecor): "Коэффициент вариации, как и многие другие относительные показатели, столь удобен для практики, что некоторые исследователи, пользуясь им в широких масштабах, неоправданно абстрагируются от информации, которая содержится в первоначальных данных, положенных в основу этого показателя. Коэффициент вариации является полезным и ценным показателем только при наличии среднего значения и стандартного отклонения, но, абстрагируясь от этих последних, мы рискуем иногда впасть в заблуждение".

Существуют и другие относительные коэффициенты вариации: коэффициент вариации медианы, коэффициент рассеяния Джини, не получившие широкого практического применения.

Для оценки однородности выборки аналогов, типичности средней величины цен аналогов и её надёжности (как характеристики выборки), вариабельности (колеблемости) цен аналогов (как показателей признака выборки) использовано значение коэффициента вариации (V) скорректированных цен аналогов.

Коэффициент вариации (V) рассчитан по формуле:

Формула 9.4

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100, (\%)$$

где: σ — среднее квадратичное (стандартное) отклонение генеральной совокупности (выборки) — это мера того, насколько широко разбросаны точки данных относительно их среднего;

$\bar{X}$ — среднее арифметическое значений элементов выборки.

Расчёт среднеквадратичного (стандартного) отклонения (σ) производится по формуле:

Формула 9.5

$$\sigma = \sqrt{\sigma^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}{n}}$$

где: σ^2 — дисперсия признака генеральной совокупности (выборки).

X_i — значение (показатель) i -го элемента выборки;

$\bar{X}$ — среднее арифметическое значений элементов выборки;

n — количество значений (элементов) выборки.

По эмпирическим данным диапазон рыночных цен сделок с имуществом составляет от 5 до 50% от средних величин в зависимости от типа и сегмента рынка объектов, степени его развитости (депрессивности), от ожидаемого срока экспозиции объектов на рынке, от общей экономической ситуации и деловой активности на рынке объектов на момент совершения сделок, от качества предоставляемой и доступной информации на рынке объектов, а также субъективных причин и отношений у продавцов и покупателей.

Интерпретация полученного значения коэффициента вариации Пирсона (V) проведена по следующей шкале оценки однородности выборки и типичности (надёжности) средней, варибельности признака, общепринятой в практике применения эконометрических методов моделирования:

Таблица 9.8

Шкала оценки коэффициента вариации

Коэффициент вариации V, диапазон значений	Оценка		
	варибельности (колеблемости) признака	однородности выборки	средней величины признака
$V < 10\%$	<i>слабая</i> (незначительная) степень рассеивания данных	<i>однородная</i>	<i>типичная, надёжная</i> характеристика статистической совокупности (выборки)
$10\% \leq V \leq 20\%$	<i>средняя</i> степень рассеивания данных		
$20\% < V \leq 33\%$	<i>умеренная</i> степень рассеивания данных		
$33\% < V < 50\%$	<i>высокая</i> (значительная) степень рассеивания данных	<i>неоднородная</i>	<i>не является типичной и надёжной</i> характеристикой выборки
$V \geq 50\%$	<i>очень сильная</i> степень рассеивания данных	<i>разнородная</i>	<i>плохо представляет</i> выборку

Источники информации:

Снедекор Дж.У. “Статистические методы в применении к исследованиям в сельском хозяйстве и биологии”. Пер. с англ. В.Н. Перегудова. — М.: Сельхозиздат, 1961. — 503.

Кендалл М, Стьюарт А. “Теория распределений”. Пер. с англ. В.В. Сазонова, А.Н. Шириева. Под ред. А.Н. Колмогорова. — М.: “Наука”, 1966. — 588.: ил. По изданию Maurice G. Kendall, Alan Stuart “The advanced theory of statistics” in three volumes, Volume I “Distribution theory”, second edition. — “Передовая теория статистики” в 3-х томах, том 1, 2-е изд., перераб. и доп., 1962.

Митропольский А.К. “Техника статистических вычислений”. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Наука, 1971. — 576.: ил. (серия “Физико-математическая библиотека инженера”).

Закс Л. “Статистическое оценивание”. Пер. с нем. В.Н. Варыгина. Под ред. Ю.П. Адлера, В.Г. Горского. — М.: “Статистика”, 1976. — 598с.: ил. Серия “Зарубежные статистические исследования”. По изданию Von Lothar Sachs “Statistische Auswertungsmethoden”, 3., neubearb. u. erw. Aufl., 1972, Springer-Verlag, Berlin, Heidelberg, New York. 548 s., 59 Abb., kart. — “Статистические методы оценки”, 3-е изд., перераб. и доп., 1972.

Лакин Г.Ф. “Биометрия”: Учебное пособие для биол. спец. вузов. — 4-е изд., перераб. и доп. — М.: Высшая школа, 1990. — 352.: ил. ISBN 5-06-000471-6.

Балинова В.С. “Статистика в вопросах и ответах”: Учебное пособие. — М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. — 344с. ISBN 5-98032-561-1.

Теория статистики: Учебник/Под ред. проф. Г.Л. Громыко. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: ИНФРА-М, 2005. — 476с.: ил. Серия “Классический университетский учебник”, для студентов и преподавателей экономических вузов и факультетов. ISBN 5-16-002158-2.

Аналогично произведён расчёт коэффициента вариации и его интерпретация для выборки значений первоначальной (нескорректированной) стоимости аналогов.

— **Весовые коэффициенты.** По данным [Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др.. — М.: Интерреклам, 2003. — 704с., с.446-449] степень близости можно оценить с использованием метода экспертных оценок. При отсутствии достаточного количества квалифицированных экспертов вес каждого аналога можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Считается, что каждая корректировка выполняется с ошибкой. Следовательно, чем больше корректировок цены аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки.

Коэффициенты рассчитаны с использованием формулы:

Формула 9.6

$$W_i = \frac{(k_i + 1)^{-1}}{\sum_{i=2}^n (k_i + 1)^{-1}}$$

где: k_i — количество корректировок цены i-го аналога.

Расчеты по определению стоимости объектов оценки методом сравнения продаж представлены в таблицах, приведенных в **Приложениях**.

ВЫВОД: Итоговая величина стоимости объектов оценки, рассчитанная сравнительным подходом, с общепринятым округлением составляет:
3 767 000
рублей.

10. Согласование (обобщение) результатов и определение итоговой величины стоимости объектов оценки

Затратный подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения понесенных затрат. Данный метод наиболее применим к оценке предприятий, обладающих значительными материальными и/или финансовыми активами.

Доходный подход оценки показывает ту максимальную цену, выше которой потенциальный инвестор не захочет платить за оцениваемый объект по сравнению с другим схожим объектом-аналогом, приносящим аналогичный доход. Иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения этой собственностью. Аналогичным образом, собственник не продаст свой бизнес по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Методы доходного подхода считаются наиболее адекватными для оценки бизнеса с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку очевидно, что любой инвестор, в конечном счете, покупает не набор активов, а *поток будущих доходов*, который позволит ему окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние.

Сравнительный подход наиболее полно учитывает принцип спроса и предложения на рынке.

Согласование результатов оценки, полученных различными подходами, проведено по модели согласования, которая может быть представлена следующей формулой:

Формула 10.1

$$C_{\text{ИР}} = \sum_{i=1}^{n \leq 3} (C_i * K_i)$$

где: $C_{\text{ИР}}$ — итоговая величина рыночной стоимости объекта;
 C_i — результат оценки i -ым подходом (затратный, сравнительный, доходный);
 $K_{\text{В}i}$ — соответствующий весовой коэффициент. $\sum K_i = 1$.

При этом, как правило, не выводится среднее арифметическое из всех полученных результатов и не выбирается один из них как окончательный (однако, это допустимо в некоторых случаях оценки). Обычно по этой модели окончательная величина рыночной стоимости объектов оценки экспертно выбирается между полученными результатами.

10.1. Расчёт итоговой стоимости объектов оценки

В данной работе при определении рыночной стоимости объектов оценки применен только доходный подход. По этой причине сравнительному подходу присваивается **весовой коэффициент** в размере **1,00 (100%)**.

Учитывая цели и задачи (назначение) настоящей оценки, вид определяемой стоимости, специфику объектов оценки, характер и полноту доступной информации, текущее состояние экономики и рынка, принятые допущения и ограничения, примененные подходы и использованные методы оценки, определены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из применённых подходов в определении итоговой стоимости объекта оценки. Обобщение результатов и определение **рыночной стоимости** объекта оценки представлены в нижеприведенной таблице расчета:

Таблица 10.1

Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Подход к оценке, показатели стоимости	Рассчитанная стоимость, руб.	Весовой коэффициент, %	Стоимость, руб.
Затратный подход			
Сравнительный подход	3 767 000	100%	3 767 000
Доходный подход			
Рыночная стоимость ОО с общепринятым округлением		100%	3 770 000
<i>в т.ч. стоимость 1 кв.м. общей площади помещений ОО</i>			<i>5 097</i>
<i>в т.ч. стоимость вещных прав на ЗУ с общепринятым округлением</i>			<i>1 820 000</i>
<i>в т.ч. стоимость 1 кв.м. площади ЗУ</i>			<i>14</i>

ВЫВОД:

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки с общепринятым округлением составляет:

3 770 000

(Три миллиона семьсот семьдесят тысяч)

рублей,

в т.ч. стоимость вещных прав на ЗУ — 1 820 000 руб.

Оценщик:

Абдуллин Айрат Васильевич

10.2. Расчёт стоимости объектов оценки, как имущества и имущественных прав должника (банкрота)

Имущество и имущественные права должников (банкротов) не облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС). В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

Продажа права аренды земли (права заключения договора аренды земельного участка) облагается НДС в общем порядке в соответствии со ст. 105.3, пп. 1 п. 1 ст. 146, ст. 154, п.5 ст. 155, п. 2 ст. 171 НК РФ.

НДС для земельных участков не предусмотрен. В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются.

Учитывая оцениваемые права на объекты оценки, цели и задачи (назначение) настоящей оценки, вид определяемой стоимости, специфику объектов оценки, использованные методы оценки, примененные модели расчётов стоимости объектов оценки, проведены расчёты рыночной стоимости объектов оценки без учёта НДС (налога на добавленную стоимость), представленные в нижеприведенной таблице:

Таблица 10.2

**Расчет рыночной стоимости объектов оценки,
как имущества и имущественных прав должника (банкрота)**

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		3 770 000,00
в т.ч.:		
— стоимость объектов капитального строительства (ОКС), руб.	1	1 950 000,00
<i>в т.ч.:</i>		
НДС 20% при реализации ОКС, руб.	1.1	325 000,00
стоимость ОКС без учёта НДС, руб.	1.2	1 625 000,00
— стоимость права аренды земельных участков (ЗУ), руб.	2	
<i>в т.ч.:</i>		
НДС 20% при реализации ЗУ, руб.	2.1	0,00
стоимость права аренды ЗУ без учёта НДС, руб.	2.2	0,00
— рыночная стоимость земельных участков (ЗУ), руб.	3	1 820 000,00
Рыночная стоимость объекта оценки без учёта НДС, руб.	1.2 + 2.2 + 3	3 445 000,00

ВЫВОД:

**Рыночная стоимость объектов оценки,
реализируемых как имущество и имущественные права должника (банкрота) без учёта НДС,
по состоянию на дату проведения оценки составляет:**

3 445 000,00

**(Три миллиона четыреста сорок пять тысяч)
рублей.**

10.3. Границы диапазона стоимости объектов оценки

Федеральным стандартом оценки “Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки” предусмотрено, что после проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (п.26 ФСО № 1).

По эмпирическим данным диапазон рыночных цен сделок с имуществом составляет от 5 до 50% от средних величин в зависимости от типа и сегмента рынка объектов, степени его развитости (депрессивности), от ожидаемого срока экспозиции объектов на рынке, от общей экономической ситуации и деловой активности на рынке объектов на момент совершения сделок, от качества предоставляемой и доступной информации на рынке объектов, а также субъективных причин и отношений у продавцов и покупателей.

Что такое суждение?

В толковом словаре русского языка дается следующее определение термину «суждение»:

1) В логике: форма мышления, представляющая собой сочетание понятий, из которых одно (субъект) определяет-ся и раскрывается через другое (предикат).

2) Мнение, заключение (книжн.). Высказывать свое суждение. Каково ваше суждение по этому поводу?

Отметим, что именно в значении “мнение, заключение” термин «суждение» используется в законодательстве Российской Федерации и в судебной практике. Например, в таком значении «суждение» встречается в следующих системообразующих документах:

- ☐ Гражданском процессуальном кодексе Российской Федерации.
- ☐ Уголовно-процессуальном кодексе Российской Федерации;
- ☐ Федеральных законах Российской Федерации;
- ☐ Федеральных стандартах оценки № 1 и № 3.

Истинность оценочных суждений в судебном правоприменении не всегда возможно доказать, они являются выражением субъективного мнения и взглядов.

Применительно к оценочной деятельности в трактовке понятия «суждение» имеются три важных момента:

1. «Суждение» не является “экспертным мнением” в терминах п.30 ФСО №7 и соответственно на него не распространяются требования к его оформлению.

2. Суждение о возможном интервале стоимости обосновывать не нужно, поскольку требования принципа обоснованности из п.4 ФСО №3 распространяются только на “информацию, ... существенную с точки зрения стоимости объекта оценки”, а диапазон не относится к подобной информации.

3. Законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности не конкретизирует, как именно интервал стоимости должен быть обоснован.

Интервал стоимости как результат погрешности оценки

Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается следующими составляющими:

- погрешность исходных данных;
- погрешность методов расчета;
- субъективная погрешность, вносимая Оценщиком.

Погрешность исходных значений – исходные данные, используемые в расчетах, имеют свои рыночные разбросы, обусловленные указанными выше объективными и рыночными составляющими.

Погрешность методов расчета – каждая методика расчета привносит в итоговый результат свою собственную погрешность (ошибку).

10.3.1. Суждение Оценщика, основанное на мнениях других оценщиков, экспертов и участников рынка объекта оценки

Произведен расчет возможных границ интервала стоимости объектов оценки (с общепринятым округлением) по методике (способу, модели) расчета, изложенного в публикации: Ильин М.О., Лебединский В.И. "Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости". — Москва: НП СРО "Экспертный Совет", март 2015. (источник информации — Интернет-сайт: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalaitogovoj-stoimosti_statya.pdf):

Таблица 10.3

Определение границ диапазона стоимости объекта оценки

Оценка критериев, влияющих на диапазон стоимости	Показатель	
оценка Критерия №1 — "Оборачиваемость объектов (частота сделок)":	низкая	
оценка Критерия №2 — "Развитость рынка":	низкая	
оценка Критерия №3 — "Качество использованной информации":	высокое	
Выбор значений диапазона стоимости из трехмерной матрицы	Показатель	
оценка экономической ситуации и деловой активности на рынке:	нестабильная, умеренный кризис	
ширина интервала для двухмерной матрицы Критериев №1 и №2, ±%%	45%	
влияние Критерия №3 на ширину интервала стоимости	0,8	
ширина интервала для трёхмерной матрицы Критериев №1, №2, №3, ±%%	36%	
Диапазон стоимости объектов оценки:	MIN	MAX
Итоговая стоимость объекта оценки (после процедуры согласования), руб.	3 770 000	
в т.ч. стоимость 1 кв.м., руб.	5 097	
Диапазон стоимости, руб.	2 410 000	5 130 000
в т.ч. стоимость 1 кв.м., руб.	3 258	6 935
в т.ч. — ширина интервала, %	-36%	36%

Примечание: Диапазон стоимости — интервал, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки, включая величины нижней и верхней границ данного интервала.

Аббревиатура "MIN" — "нижняя граница интервала (диапазона) итоговой стоимости".

Аббревиатура "MAX" — "верхняя граница интервала (диапазона) итоговой стоимости".

Величины границ интервала и значения диапазона стоимости — с общепринятым округлением.

11. Дополнительные условия, предположения, допущения, ограничения и пределы применения оценки

В соответствии с Задаaniem на оценку допущениями и ограничениями, на которых должна основываться оценка, являются:

- Пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки).
- Оценка объектов оценки проводится, исходя из предположения об отсутствии ограничений (обременений), прав третьих лиц в отношении объектов оценки, с учетом обстоятельств, выявленных в процессе оценки.
- Оценщик производит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки: в день после подписания Договора на проведение оценки, когда Заказчик и (или) Собственник объектов оценки обеспечат Оценщику или его представителю доступ на объект.
- В отчете об оценке итоговый результат оценки стоимости можно указывать без приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

В соответствии с проведенными анализами полученной информации и расчетами дополнительными условиями, предположениями, допущениями, ограничениями и пределами применения результатов оценки являются:

- Итоговая величина стоимости объектов оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло **не более 6 месяцев**.

12. Сертификат качества оценки

Оценщики, проводившие оценку объектов оценки и подписавшие настоящий Отчёт об оценке, удостоверяют, что при выполнении настоящей работы в соответствии с имеющимися у них сведениями:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчёте, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные в Отчёте сведения, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщиков, и являются, по нашему убеждению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчёте допущений и ограничительных условий, и являются персональными, беспристрастными и профессиональными.
4. Оценщики не имели ни настоящей, ни ожидаемой какой-либо заинтересованности в объектах оценки.
5. Оценщики не имели каких-либо дополнительных обязательств (кроме обязательств по исполнению настоящей работы) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектами оценки.
6. Оценщики действовали непредвзято и без предубеждения в отношении сторон, связанных с объектами оценки.
7. Вознаграждение Оценщиков за работу ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или с тенденцией в определении стоимости в пользу любой заинтересованной стороны, с достижением заранее оговоренных результатов или событий, которые могут произойти в результате использования любыми лицами анализа, мнений или выводов, содержащихся в Отчёте об оценке.

13. Перечень документов и источников информации, использованных при оценке

1. Учебно-методическая литература в области оценочной деятельности.
2. Законодательно-нормативные акты в области оценочной деятельности.
3. Устная и письменная информация, полученная от Заказчика оценки и Собственника объектов оценки.
4. Технические паспорта объектов недвижимости – здания и сооружения (копии).
5. Кадастровые паспорта объектов недвижимости – здания и сооружения (копии).
6. Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости и выписки из Единого государственного реестра недвижимости (копии).
7. Информация из средств массовой информации и сети INTERNET.
8. Устная и письменная информация, полученная от третьих лиц, представляющих товары и услуги на открытом рынке.

14. Список использованной литературы и нормативных документов

1. Федеральный Закон РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
2. Федеральный стандарт оценки № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)". Утверждены приказом от 20.05.2015г. № 297 Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России).
3. Федеральный стандарт оценки № 2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)". Утверждены приказом от 20.05.2015г. № 298 Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России).
4. Федеральный стандарт оценки № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)". Утверждены приказом от 20.05.2015г. № 299 Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России).
5. Федеральный стандарт оценки № 7 "Оценка недвижимости (ФСО № 7)". Утверждены приказом от 25.09.2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ (Минэкономразвития России).
6. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2003. — 496с.: ил.
7. Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др.. — М.: Интерреклама, 2003. — 704с.
8. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. / серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998г. — 384 с.
9. Александров В.Т., Касьяненко Т.Г. Ценообразование в строительстве — СПб: Питер, 2000. — 256 с.: ил. — (Серия "Краткий курс").
10. Ким Е.П., Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Практическое руководство. — М.: "Экспертное бюро-М", 1997г. — 224с.
11. Прокопишин А.П. Капитальный ремонт зданий: Справочник инженера — сметчика. В 2 т. — М.: Стройиздат, 1991г. — 463 с.: ил.
12. Травин В.И. Капитальный ремонт и реконструкция жилых и общественных зданий: Учебное пособие для архитектурных и строительных спец.вузов / Серия "Учебники и учебные пособия" -- Ростов-на-Дону: Изд-во "Феникс", 2002г. — 256 с.
13. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. М.: Госстрой СССР, 1970г.
14. Сборники "Укрупненные показатели восстановительной стоимости для жилых и общественных зданий, зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов" — М.: Госстрой СССР, 1970.
15. "Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости". — М.: Республиканское управление технической инвентаризации, 1995.
16. "Сборник индексов перевода цен в строительстве на 01.01.1984г.". Утверждены Постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983г. №94.
17. "Индексы цен в строительстве". Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. — М.: ЗАО "Ко-Инвест".
18. "Правила оценки физического износа жилых зданий". Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р). Утверждены Госгражданстроем СССР, 1986г. — М.: Изд-во "Прейскурантиздат", 1988г. — 72с.
19. "Методика определения физического износа гражданских зданий". Утверждены приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404.
20. "Положение о проведении планово-предупредительных ремонтов жилых и общественных зданий". — М.: Стройиздат, 1974.
21. "Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения". Фомин С.Е. — Санкт-Петербург. — Межотраслевой институт повышения квалификации кадров при СПб ГТУ, 1994.
22. Сборник официальных материалов "Учет, инвентаризация и оценка недвижимости РБ" (Уфа, Полиграфкомбинат, 2001, с. 616)
23. Обследование и испытание зданий и сооружений: Учебное пособие для вузов / Козачек В.Г. и др; Под ред.

- В.И.Римшина. — М: Высш. шк., 2004. — 447 с.: ил.
24. Техническая эксплуатация зданий и сооружений: Учебник для средних профессионально-технических учебных заведений / Комков В.А. и др. — М: ИНФРА-М, 2005. — 288 с.: — (Среднее профессиональное образование).
 25. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И.Кошкина. — М.: ИКФ "ЭКОС", 2003.
 26. Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости". СПб.: Издательство "МКС", 2004.
 27. Строительные нормы СН 436-72 "Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе". Утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24.02.1972г.
 28. Методические рекомендации по оценке ликвидационной стоимости оцениваемого имущества. — М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005. — 51 с. Разработчики: м.Б.Мжельский, О.А.Ахметов.
 29. Прохоров Ю.В., Розанов Ю.А. "Теория вероятностей. Основные понятия. Предельные теоремы. Случайные процессы". Справочник. — 3-е изд., перераб. — М.: Наука. Гл. ред. физ.-мат. лит., 1987. — 400 с. (Справ. мат. б-ка.).
 30. Кремер Н.Ш. "Теория вероятностей и математическая статистика": Учебник для вузов. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. — 543 с.
 31. Саати Т.Л., Кернс К. Аналитическое планирование. Организация систем. — М.: Радио и связь, 1991, 256 с.
 32. Саати Т.Л. "Принятие решений. Метод анализа иерархий". — М.: Радио и связь, 1993, 511 с.
 33. Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете. Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 25 февраля 1972 г. №9.17. ИБ
 34. "Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР". Утверждены постановлением СМ СССР от 22.11.1990 №1072.
 35. "Общероссийский классификатор основных фондов (ОКОФ)". Утвержден постановлением Госстандарта России от 26.12.94 №359.
 36. Положение по бухгалтерскому учёту "Учёт основных средств" ПБУ 6/01. Утверждено приказом МФ РФ от 30.03.01 № 26н (в редакции приказа МФ РФ от 18.05.02 №45н).
 37. "Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы" (с изм. от 09.07.2003, 08.08.2003). Утверждены постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 №1.
 38. Аналитические обзоры и статистические материалы, публикуемые в сети INTERNET.
 39. Данные российских информационных агентств ("Финмаркет", "РосБизнесКонсалтинг", "АК&М" и др.).
 40. Налоговый Кодекс РФ.
 41. Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004г. № 191-ФЗ.
 42. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ.
 43. Гражданский Кодекс РФ.

15. Перечень приложений

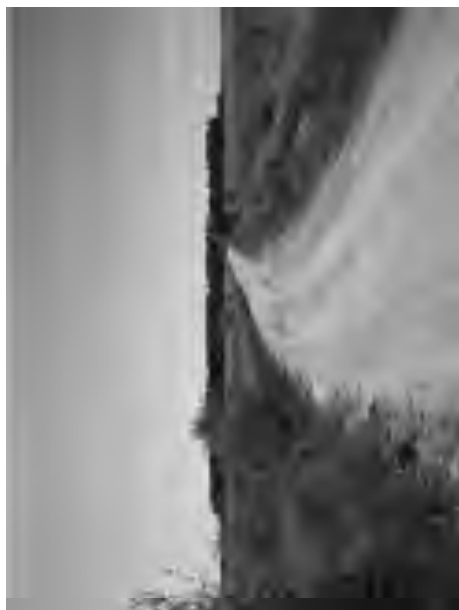
Том № 1

1. Фотографии объектов оценки.
2. Акт-справка об объектах оценки (копия).
3. Бухгалтерская справка об объектах оценки (копия).
4. Технические паспорта объектов недвижимости – здания и сооружения (копии).
5. Кадастровые паспорта объектов недвижимости – здания и сооружения (копии).
6. Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости и выписки из Единого государственного реестра недвижимости (копии).

Том № 2 "Приложения к Отчёту":

7. Информация об объектах оценки на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru>) – здания и сооружения.
8. Информация об объектах оценки на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru>) – земельные участки.
9. Информация об объектах оценки на картографических Интернет-ресурсах.
10. Акт осмотра: Основные строительно-технические характеристики и состояние зданий.
11. Информация об объектах-аналогах, примененная в сравнительном подходе.
12. Таблицы расчета стоимости объектов оценки методом сравнения продаж
13. Таблицы расчета корректировок при применении сравнительного подхода
14. Таблицы расчета стоимости земельных участков аналогов.
15. Информация об объектах-аналогах, примененная в расчетах стоимости земельных участков объектов оценки методом сравнения продаж.
16. Расчёт стоимости вещных прав на земельные участки объектов оценки.
17. Информация из средств массовой информации и сети INTERNET, примененная при оценке.
18. Документы оценщиков на осуществление оценочной деятельности (копии).
19. Страховые полисы оценщиков и исполнителя договора на проведение оценки (копии).

16. Приложения











СПРАВКА
о недвижимом имуществе:

Имущественный комплекс – база отдыха,
принадлежащий АО “19 Центральный автомобильный ремонтный завод” (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310),
расположенный по адресу: Амурская область, Серышевский р-н, Томский с/с, с.Белогорка

Имущественный комплекс – база отдыха располагается в 100 – 110 км от г.Благовещенск на С-В, в 3 – 4 км от г.Белогорск на С-В-В, на правом берегу реки Томь (левый приток р.Зея), южнее с.Белогорка в 400 – 600 м. В 300 – 400 м. — территория детского оздоровительного лагеря “Белогорка”.

База отдыха занимает земельный участок с кадастровым номером 28:23:021739:1, площадью 130 000 кв.м. Летом 2019г. произошло подтопление территории базы отдыха из-за наводнения – летнего дождевого паводка в бассейне рек Амур и Зея, в результате чего:

- произошло частичное заиливание территории с наносом мусора,
- частично размыты подъездные пути и внутренние дороги,
- проникновение воды в летние домики до уровня пола,
- частично разрушены покрытия спортивных площадок: баскетбольная площадка, теннисный корт, волейбольная площадка, футбольное поле.

Территории базы отдыха огорожена — металлической сеткой типа “рабица” на ж/б столбах (местами отсутствует) и частично колючей проволокой на деревянных столбах (местами разрушено).

Электроснабжение базы отдыха отключено. Летние домики отсоединены от подачи сетей электропитания.

База отдыха не функционирует, имеется охрана (сторож) от хищений имущество.

Общая характеристика зданий базы отдыха:

- Главный корпус (общая площадь 281,2 кв.м., лит. А, инв.№ 2-43), Летние домики (лит. Б, В, Д, Е, Ж, З, Л, М, Н, О, П), Гараж-хранилище (общая площадь 73,5 кв.м., лит. И, инв.№ 3-50) 1991 года постройки, общее состояние — плохое.
- Баня (общая площадь 81,9 кв.м., лит. К, инв.№ 2-44) с 1991г. является недостроенным зданием — имеется только фундамент, стены и перекрытия. Общее состояние — плохое.
- За последние 10 лет никаких ремонтов зданий и сооружений не проводилось.

Общая характеристика сооружений базы отдыха:

- Баскетбольная площадка (инв.№ 3-223) и Теннисный корт (инв.№ 3-222) 1990 года постройки, асфальтовое покрытие деформировано, выветрено и разрушено на площади более 50%, с многочисленными трещинами. Общее состояние — плохое.
- Ограждение базы отдыха (инв.№ 3-112) 1990 года постройки, общее состояние — плохое.
- Подъездные пути и внутренние дороги (инв.№ 3-111) гравийно-песчаные, 1990 года постройки, общее состояние — плохое.
- Устройство и ограждение подстанции турбазы (инв.№ 3-116) – ограждение трансформаторной подстанции (лит. Г) металлической сеткой типа “рабица” на ж/б столбах, 1990 года постройки, общее состояние — плохое.
- ЛЭП (инв.№ 3-221) – внутренние электрические сети воздушных и кабельных линий низкого напряжения, 1990 года постройки, местами демонтировано, общее состояние — плохое.

Примечания: В качестве норматива экспертных оценок общего состояния объектов и размера физического износа применялась экспертная шкала ориентировочной оценки физического износа зданий. [Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. / серия “Оценочная деятельность”. Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998г. – 384 с., с.83] и [“Методика определения физического износа гражданских зданий”. Утверждены приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404].

“28” августа 2019г.

гг. инженер
и бухгалтер

Майоров В. В.
Крюкова В. Н.

Акционерное общество "19- центральный автомобильный ремонтный завод"

Стоимость базы отдыха Белогорка по бухгалтерскому учету

№ п.п.	Основное средство, Инвентарный номер	Стоимость, руб		
		Балансовая стоимость, руб	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость, руб.
1	ЛЭП, 3-221	155 762,00	104 343,39	51 418,61
2	Летний домик, 2-39	136 731,00	64 377,09	72 353,91
3	Летний домик, 2-48	155 441,00	30 780,92	124 660,08
4	Баня, 2-44	586 149,00	275 821,18	310 327,82
5	Хранилище для имущества, 3-50	537 506,00	537 506,00	
6	Летний домик, 2-37	138 450,00	65 184,89	73 265,11
7	Летний домик, 2-46	187 825,00	37 143,08	150 681,92
8	Главный корпус, 2-43	4 445 102,00	1 230 518,51	3 214 583,49
9	Летний домик, 2-41	124 137,00	58 454,17	65 682,83
10	Летний домик, 2-45	157 600,00	31 164,59	126 435,41
11	Летний домик, 2-38	125 936,00	59 300,44	66 635,56
12	Летний домик, 2-47	159 759,00	31 617,91	128 141,09
13	Летний домик, 2-42	131 333,00	61 876,39	69 456,61
14	Летний домик, 2-40	129 534,00	60 992,99	68 541,01
15	Баскетбольная площадка, 3-223	419 431,00	222 250,28	197 180,72
16	Теннисный корт, 3-222	871 467,00	461 778,44	409 688,56
17	Устройство и ограждение, коммутация, 3-116	12 959,00	12 959,00	
18	Ограждение базы отдыха, 3-112	167 245,00	167 245,00	
19	Польездные пути и внутренние дороги, 3-11	213 639,00	213 639,00	
20	Земельный участок с.Белогорка, 122	19 499 829,00		19 499 829,00
	Итого	403 259 350,75	269 237 450,13	134 021 900,62

Главный бухгалтер АО "19ЦАРЗ"



Крючка В.А.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
Амурский филиал
Серышевское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На База отдыха
(наименование объекта недвижимости)
в районе Серышевский
Город (пос.) с. Бановорка
Улицы _____

квартал _____

Составлен по состоянию на 06 декабря 2007

Инвентарный номер	10:247: 001: 003705700
Технический номер	061207: 001: 000700700
Кадастровый номер	20:20:001030:0001: 10:247: 001: 003705700

1. лит.А Главный корпус

Инвентарный номер	10-247-001-003700700-0100-00000
Ректорский номер	061207-001-003700700-0100-00000
Кадастровый номер	28-23-021739-0001-10-247-001-003700700-0100-00000

2. лит.Б Летний домик

Инвентарный номер	10-247-001-003700700-0200-00000
Ректорский номер	061207-001-003700700-0200-00000
Кадастровый номер	28-23-021739-0001-10-247-001-003700700-0200-00000

3. лит.В Летний домик

Инвентарный номер	10-247-001-003700700-0300-00000
Ректорский номер	061207-001-003700700-0300-00000
Кадастровый номер	28-23-021739-0001-10-247-001-003700700-0300-00000

4. лит.Д Летний домик

Инвентарный номер	10-247-001-003700700-0500-00000
Ректорский номер	061207-001-003700700-0500-00000
Кадастровый номер	28-23-021739-0001-10-247-001-003700700-0500-00000

5. лит.Е Летний домик

Инвентарный номер	10-247-001-003700700-0600-00000
Ректорский номер	061207-001-003700700-0600-00000
Кадастровый номер	28-23-021739-0001-10-247-001-003700700-0600-00000

6. лит.Ж Летний домик

Инвентарный номер	10-247-001-003700700-0700-00000
Ректорский номер	061207-001-003700700-0700-00000
Кадастровый номер	28-23-021739-0001-10-247-001-003700700-0700-00000

7. лит.З Летний домик

Инвентарный номер	10-247-001-003700700-0800-00000
Ректорский номер	061207-001-003700700-0800-00000
Кадастровый номер	28-23-021739-0001-10-247-001-003700700-0800-00000

8. лит.И Гараж-хранилище

Инвентарный номер	10-247-001-003700700-0900-00000
Ректорский номер	061207-001-003700700-0900-00000
Кадастровый номер	28-23-021739-0001-10-247-001-003700700-0900-00000

9. лит.К Баня

Инвентарный номер	10-247-001-003700700-1000-00000
Ректорский номер	061207-001-003700700-1000-00000
Кадастровый номер	28-23-021739-0001-10-247-001-003700700-1000-00000

10. лит.Л Летний домик

Инвентарный номер	10-247-001-003700700-1100-00000
Ректорский номер	061207-001-003700700-1100-00000
Кадастровый номер	28-23-021739-0001-10-247-001-003700700-1100-00000

11. дпт.М Патный домик

Инвентарный номер	10:247:001:003700700:1200:00000
Участковый номер	061207:001:003700700:1200:00000
Кадастровый номер	28:23:021739:0001:10:247:001:003700700:1200:00000

12. дпт.Н Патный домик

Инвентарный номер	10:247:001:003700700:1300:00000
Участковый номер	061207:001:003700700:1300:00000
Кадастровый номер	28:23:021739:0001:10:247:001:003700700:1300:00000

13. дпт.О Патный домик

Инвентарный номер	10:247:001:003700700:1400:00000
Участковый номер	061207:001:003700700:1400:00000
Кадастровый номер	28:23:021739:0001:10:247:001:003700700:1400:00000

14. дпт.Л Патный домик

Инвентарный номер	10:247:001:003700700:1500:00000
Участковый номер	311008:001:003700700:1500:00000
Кадастровый номер	28:23:021739:0001:10:247:001:003700700:1500:00000





Экземпляр издан 31.12.2008.
 Выполнен инженер Драмышев Н.Н.
 Начальник Веретин М.А.

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости Амурский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" СЕРЫШЕВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ		
Амурская область, Серышевский район, с. Ботогогора. База отдыха.		
Лист № 7	План земельного участка.	
Изм. №	10:247:001:003700700	
Дата	Должность	Фамилия И.О.
20.12.07	инженер	Драмышев Н.Н.
		Подпись

1. Регистрация прав собственности

Дата записи	Полное наименование учредителя, предприятия или организации	Сведения об объектах/земельных участках с указанием вида, кадастровый номер, вид права	Способ приобретения	Полное наименование государственного органа
20.12.2007	Федеральное государственное учреждение "Центральный автомобильный ремонтный завод" Министерства обороны Российской Федерации	Сведения о государственной регистрации права: ЗКАА 21-4045 от 06.04.2006; ЗКАА 21-4046 от 06.04.2006; ЗКАА 123112 от 12.01.2007; ЗКАА 121798 от 12.01.2007; ЗКАА 123487 от 14.04.2007; ЗКАА 123484 от 14.04.2007; ЗКАА 123488 от 14.04.2007; ЗКАА 123487 от 14.04.2007; ЗКАА 123488 от 14.04.2007		

2. Экспликация земельного участка кв. м

Площадь участка			Нормативная стоимость			
по документам	фактическая	застроенная	застроенная	застроенная	по кадастру	
128859	128859	665,4	665,0		128844,6	
128859	128859	675,6	682,0		129227,6	

3. Выявление объектов недвижимости по кадастровому номеру кв. м

Генерал	Кадастровый номер	Сведения					Сведения			Сведения	Сведения	Сведения	Сведения	Сведения
		по ТД	по АБ	по АБ	по АБ	по АБ	по АБ	по АБ	по АБ					
А	231 2									231 2				
Б										23,3				
В										23,3				
Г										24,3				
Д										23,2				
Е										23,3				
Ж										23,8				
З										23,5				
И										24,2				
К										24,8				
Л										24,8				
М										25,1				
Н										25,2				

Примечание:

У. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей
(подвальных, полуподвальных и пристроек)

Полный номер	Наименование здания и его частей	Параметры для подсчета площадей и вычисления объема	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
А	Главный корпус, в т.ч.				
	одноэтажное здание	13,50x13,30	179,6	3,05	548
	мансарда	13,50x13,30	179,6	2,18	391
	Итого:		179,6		939
а	Веранда	5,75x4,10	23,6		
а1	Холодная пристройка	5,75x3,10	17,8	2,80	50
а2	Холодная пристройка	8,05x3,10	18,9	5,20	98
б	Летний домик	6,85x4,15	28,4	2,55	72
б	Терраса	6,85x1,55	10,6		
в	Крыльцо	1,55x0,90	1,4		
в	Летний домик	6,55x4,20	27,6	2,55	70
в	Терраса	6,55x1,55	10,2		
с	Крыльцо	1,55x0,90	1,4		
д	Летний домик	4,90x4,30	29,7	2,55	76
д	Терраса	6,90x1,50	10,4		
к	Крыльцо	1,50x0,90	1,4		
Е	Летний домик	6,60x4,30	28,4	2,55	72
е	Терраса	6,60x1,75	11,6		
к	Крыльцо	1,75x0,90	1,6		
ж	Летний домик	6,64x4,10	27,2	2,55	69
ж	Терраса	6,64x1,50	10,0		
к	Крыльцо	1,50x0,90	1,4		
з	Летний домик	6,80x4,21	28,6	2,55	73
з	Терраса	6,80x1,45	9,9		
к	Крыльцо	1,45x0,90	1,3		
и	Тарак-крантица	6,70x6,55	57,0	3,75	214
		8,70x3,75	32,6	3,05	99
	Итого:		89,6		313
к	Баня	12,50x6,55	81,9	3,90	326
л	Летний домик	6,45x4,47	28,8	2,55	73
л	Терраса	6,45x1,85	10,8		
м	Летний домик	6,55x4,33	28,4	2,55	72
м	Терраса	6,55x1,65	10,8		
н	Летний домик	6,53x4,45	29,1	2,55	74
н	Терраса	6,53x1,80	10,4		
о	Летний домик	6,44x5,31	34,2	2,55	87
о	Терраса	4,30x1,50	6,5		
к	Крыльцо	1,30x0,80	0,8		
Итого площадь застройки:			811,9		
п	Летний домик	6,10x6,00	36,6	3,25	119
п	Терраса	7,75x2,15	22,7		
	постанка	2,25x1,55+1,10x0,80	4,4		
Всего площадь застройки:			875,4		

VI. Оценка конструктивных элементов здания и определение износа

Дата: 11
Группа: эксплуатационная

Год постройки: 1991

Число этажей: 4
Вид внутренней отделки: простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и т.п.)	Техническое состояние (сильный износ, средний, легкий износ, Т.П.)	Средний износ по таблице	Поправка к среднему износу	Удельный вес конструктивных элементов в общем объеме	Количество элементов	Текущий износ в %	Общий износ в %	
									поэлементный	поэтажный
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетонный ленточный		12,0	1,0	12,0	10	1,2		
2	Стены	из керамзитобетонных блоков		21,0	1,0	21,0	18	3,8		
		из керамзитового агломерата	использованы в местах повреждения							
3	Перекрытия	из железобетонных плит		8,6	1,0	8,6	10	0,9		
		из железобетонных плит								
4	Полы	из АБС по деревянным лагам		8,0	1,0	8,0	20	1,7		
		из АБС по деревянным лагам								
5	Потолки	натяжные, гипсовые, ДВП	использованы	18,0	1,0	18,0	40	3,6		
		натяжные, гипсовые, ДВП								
6	Покраска	свойские, стеновые, деревянные, лакокрасочные		8,0	1,0	8,0	80	2,7		
		свойские, стеновые, деревянные, лакокрасочные								
7	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, окрашивание, обои, лакокрасочные материалы	использованы	13,0	1,0	13,0	88	3,9		
		штукатурка, побелка, окрашивание, обои, лакокрасочные материалы								
8	Двери	деревянные, металлические, пластиковые, лакокрасочные материалы	использованы	18,0	1,0	18,0	42	1,8		
		деревянные, металлические, пластиковые, лакокрасочные материалы								
9	Работы по ремонту	ремонт, замена, лакокрасочные материалы	использованы	8,0	1,0	8,0	90	1,7		
		ремонт, замена, лакокрасочные материалы								

Итого: средний износ по элементам: 11,8 %
Итого: средний износ по этажам: 11,8 %

Пояснение: удельный вес по элементам по 11,8 % и по этажам по 11,8 %

VI. Описание конструктивных элементов здания и определены их состав

Петерс, Б. В.
Группа капитальности

Год постройки
Г/С

1987

Вид внутренней отделки

Число этажей

простая

Элемент	Наименование конструктивных элементов	Полное конструктивное описание (материал, размер, конструкция, отделка и т.п.)	Техническое описание (материал, толщина, масса и т.п.)	Нормативная стоимость (руб.)	Площадь (кв. м)	Объем (куб. м)	Стоимость (руб.)	% от общей стоимости	Техническое описание	
									материал	к-т
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетонный ленточный		2.0	1.0	2.0	10	8.2		
2	Стены	из двойного кирпича, оштукатуренные изнутри		23.0	1.0	23.0	20	4.9		
		из ДПК								
3	Полы	деревянные		6.0	1.0	6.0	20	1.3		
		бетонные								
		песчаные								
4	Крыша	двускатная, из ДПК по деревянным стропилам и деревянной обрешетке		8.0	1.0	8.0	20	1.6		
5	Потолок	опалубка, оштукатуренная ДПК, окрашенная		11.3	1.04	11.4	30	3.1		
6	Двери	деревянные		9.0	1.2	9.0	30	2.7		
		металлические								
7	Внутренние перегородки	оштукатуренные ДПК		15.0	1.0	15.0	30	2.6		
8	Окна	деревянные								
		металлические								
		пластиковые								
		алюминиевые								
		стеклянные								
		металлические								
		деревянные								
		металлические								
9	Утепление	тепловая изоляция		6.0	1.0	6.0	20	2.4		

Всего, приведенный к 100 по формуле: $\frac{100}{100 + 20} = 80\%$
коэффициент $K = 1.25$
удельный вес $W = 1$

Примечание: расчетный вес подобран по таблице 3 сборника ГТЭС №20

УДК 69-74:01(08)

Питере Д. Э. Ж.
Группа хантальности

Год постройки

Вид внутренней отделки

440007

№ п/п	Описание работ		Составляющие элементы работ	Техническое описание работ	Кол-во работ	Площадь работ	Объем работ	Стоимость работ	Итого	
									Сумма	Средняя
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент		бетонный		2,0	1,0	2,0	50	0,2	
2	Стены	в. наружные и в. наружные	из деревянного каркаса		23,0	1,0	23,0	20	4,8	
		б. перегородки	из ДВП							
3	Полы	паркетные	деревянные		8,0	1,2	8,0	20	1,2	
		ламинированные								
		линолеумные								
4	Входы		деревянные		8,0	1,0	8,0	20	1,0	
5	Потолки		деревянные		11,0	1,04	11,0	20	3,4	
6	Прочие	деревянные	деревянные		8,0	1,2	8,0	30	2,1	
7	Внутренние перегородки		деревянные		15,0	1,0	15,0	30	4,5	
8	Самостоятельные работы		деревянные		18,0	0,2	18,0	40	1,1	
9	Работы по монтажу		деревянные		8,0	1,0	8,0	10	7,1	

5. **Важно!** Если вы не можете найти нужную информацию, обратитесь к своему преподавателю.

20 yk

49 127

Примечание: удельная масса порошков по таблице 8 оборота УПС-М23

КЭ. Проведено конструктивных экспериментов с целью и определения КЭНОС.

Method

Types of work: **USCTF**

Your representative

14

1824

Будь осторожен! Осторожно!

492.999 914.0000

FIGURE 1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (деталей, конструкций, изделий и т.п.)	Техническое описание (материал, количество, марка и т.п.)	Единица измерения	Количество	Объем работ	Стоимость работ	Стоимость материалов	Итого	
									Стоимость работ	Стоимость материалов
1	Фундамент	Бетонный, армированный		м³	10	100	100	100	100	200
2	Стены	Кирпичные, оштукатуренные		м²	100	1000	1000	1000	1000	2000
3	Пол	Бетонный, армированный		м²	100	100	100	100	100	200
4	Крыша	Бетонная, армированная		м²	100	100	100	100	100	200
5	Двери	Деревянные, ламинарные		шт.	10	100	100	100	100	200
6	Окна	Пластиковые, деревянные		шт.	10	100	100	100	100	200
7	Внутренние перегородки	Гипсокартонные, кирпичные		м²	100	100	100	100	100	200
8	Санитарно-технические работы	Установка сантехники, разводка труб		шт.	10	100	100	100	100	200
9	Электротехнические работы	Установка электропроводки, розеток, выключателей		шт.	10	100	100	100	100	200
10	Оформление помещений	Покраска стен, потолка, пола		м²	100	100	100	100	100	200

8. Kuvassa on esitetty kolme erilaista puutavaraa. Määritä, millä tavalla ne on valmistettu. (10 p.)

Примечание: указанный срок подобран по таб. 4 из 8 приложения 5718С. 0625.

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение калора

Этап: II
Группа капитальности: I

Год постройки: 1987

1987

Число этажей: 1

Вид внутреннего отопления: приточный

приточный

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое описание (материал, толщина, марка и т.д.)	Средняя температура воздуха в помещении, °С	Плотность теплопередачи, Вт/м²·°С	Теплопроводность, Вт/м·°С	α, Вт/м²·°С	β, Вт/м²·°С	Тепловая характеристика	
									α, Вт/м²·°С	β, Вт/м²·°С
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	Бетонный, монолитный		15,0	1,0	15,0	10	1,2		
2	Стены	а) наружные в м. наружная стена б) внутренние	кирпичная, толщина 38 см, в 25 см	22,8	1,0	22,8	15	3,7		
3	Пол	а) наружный б) внутренний	из керамобетонной плиты	23,0	1,0	23,0	10	2,4		
4	Двери	деревянные из АЛДТГО с двойным остеклением и регулируемыми обшивками		5,0	1,4	5,0	30	2		
5	Потолок			7,0	0	7				
6	Потолок	а) основной б) дополнительный	дерево, гипс, штукатурка, краска, гипс, штукатурка, краска, гипс, штукатурка, краска	8,0	1,2	8,0	40	4,2		
7	Внутренние откосы			5,0	0	5				
8	Стеклопакеты	а) наружные б) внутренние	из многослойного стекла	15,0	1,0	15,0	40	5,5		
9	Работа	а) наружная б) внутренняя	оштукатуренная, облицованная	1,0	1,0	1,0	20	1,2		

Итого

100

88

17,3

В калорах: 1000 ккал/ч (100 кВт) - 1000 ккал/ч (100 кВт) - 1000 ккал/ч (100 кВт)

удельная теплоемкость (ккал/кг·°С)

Примечание: удельная теплоемкость (ккал/кг·°С) - 1000 ккал/ч (100 кВт)

VL. ОУЩЕВНО КОНСТРУКТИВНИХЪ ЕЛЕМЕНТОХЪ ЦЕННА И ОПОСТАВЛЕНА ВЪРСЪ

Судья арбитражного суда

Fig. 9. Same as Fig. 8, but for $\alpha = 0.75$.

© 2005 Blackwell Publishing Ltd

Figure 1.4.10

Has anyTRENCH been obtained

№ п/п	Наименование изобретения	Содержание изобретения (сущность, преимущества и др.)	Техническое решение (сущность, преимущества и др.)	Удельный вес изобретения	Результат изобретения	Результат изобретения	Результат изобретения	Результат изобретения	Результат изобретения	Результат изобретения	Результат изобретения	Итого	
												всего	в %
1	Изобретение	Изобретение		11,4	1,0	11,4	100	11,4	0	0,00			
2	Изобретение	Изобретение		17,0	0,88	23,2	190	23,2	10	2,32			
					2,14	2,8	10	0,4	17	0,04			
3	Изобретение	Изобретение		7,0	1,0	7,0	50	3,8	50	0,10			
4	Изобретение			6,0	0	0							
5	Изобретение			6,0	0	0							
6	Изобретение	Изобретение		6,0	0	0							
7	Изобретение			12,0	0	0							
8	Изобретение	Изобретение		15,0	0	0							
9	Изобретение			11,0	0	0							

Se você não tem o e-mail, vá para www.inec.org.br e clique em "Quero receber o e-mail".

Примітка: у даний час побраніто (зібрали) збірника УПС №23

В1. Оцените достоверность элементов данных и определите вынос

Лектор: А. М. Н. О.
 Телефон: 8-800-100-100-100

The Participants

— 2007 — 2008 —

⁴ <http://www.gutenberg.org/files/10000/10000-h/10000-h.htm>

11

Do not type on the original.

PEDICURE

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Типовой конструктивный элемент (заполнить буквенными и цифрами в соответствии с таблицей 2.1.1)	Температурное расширение (показат. температурный коэффициент α в $1/^\circ\text{C}$)	Нормативная величина температурного расширения ΔL в мм	Нормативная величина температурного расширения ΔL в см	Нормативная величина температурного расширения ΔL в м	Нормативная величина температурного расширения ΔL в м	Нормативная величина температурного расширения ΔL в м	Температурное расширение	
									в мм	в см
1	Фундамент	Железобетонный		2.6	1.0	3.0	0	0.1		
2	Стена	Кирпичная		21.2	8.78	11.6	5	5.6		
3	Пол	Бетонный		8.5	1.2	0.0	15	0.2		
4	Потолок	Деревянный		8.9	1.0	5.0	30	0.6		
5	Дверь	Деревянная		11.0	1.04	11.6	10	1.1		
6	Окно	Деревянное		9.0	1.3	9.0	10	0.9		
7	Крыша	Деревянная		19.0	1.0	13.0	18	1.3		
8	Пол	Бетонный		18.9	0.2	9.0	10	0.4		
9	Потолок	Деревянный		8.0	1.8	3.0	10	0.8		

Mitigation

100

1

1

5.49028. Кальций в 100-м (мг/мл) 0,0001200000 0,0001200000
Сумма вес. 0,0001200000

108

Примечание: данные всех государств по таблице в строках VITEC/MS-

St. Louis, Mo. 1892

FILE

1

10

2

1

1

В. Технической стороне проектировок и других частей здания

[illegible]

5. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания в его частях

[illegible]

X). Техническое описание служебных построек

Нарисованное конструктивное решение	Условное обозначение	Удельный вес на табличке	Центровой коэффициент	Удельный вес на табличке	Условное обозначение	Удельный вес на табличке	Центровой коэффициент	Удельный вес на табличке	Условное обозначение	Удельный вес на табличке	Центровой коэффициент	Удельный вес на табличке
Фундамент	бетонный				бетонный				бетонный			
Стены и перегородки	бетонные				бетонные				бетонные			
Полы	бетонные				бетонные				бетонные			
Потолки	бетонные				бетонные				бетонные			
Двери	деревянные				деревянные				деревянные			
Окна	деревянные				деревянные				деревянные			
Прочие работы	деревянные				деревянные				деревянные			
Электромонтажные работы												
Прочие работы	деревянные				деревянные				деревянные			
Итого	бетонные	100	0		бетонные	100	0		бетонные	100	0	
Примечание												

Нарисованное конструктивное решение	Условное обозначение	Удельный вес на табличке	Центровой коэффициент	Удельный вес на табличке	Условное обозначение	Удельный вес на табличке	Центровой коэффициент	Удельный вес на табличке	Условное обозначение	Удельный вес на табличке	Центровой коэффициент	Удельный вес на табличке
Фундамент	бетонный				бетонный				бетонный			
Стены и перегородки	бетонные				бетонные				бетонные			
Полы	бетонные				бетонные				бетонные			
Потолки	бетонные				бетонные				бетонные			
Двери	деревянные				деревянные				деревянные			
Окна	деревянные				деревянные				деревянные			
Прочие работы	деревянные				деревянные				деревянные			
Электромонтажные работы												
Прочие работы	деревянные				деревянные				деревянные			
Итого	бетонные	100	0		бетонные	100	0		бетонные	100	0	
Примечание												

ХІ. Установлення стійкості службових записок

[illegible]

XIV. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Вид тура	наименование объекта	Материал конструкций	Размеры		Тво- реба, мм	ре- обро- боты	на гид- роиз- мер	За- щит- ная	Стои- мость эле- мента по таб- лице	Удель- ный вес	Поправка на охлажде- ний район	Всего мате- риальных стои- мость в руб.	в со- вет а	Факти- ческая стои- мость руб.
			длина (м)	шири- на, высо- та (м)										
1	Определен	из металличе- ской сетки бетонный столбик	0,17,00	1,80									30	
1	Трансформатор	металло- вый на мало- бетонный столбик	3,00	3,00	9,2									
3	Подъездные пути и внутренний дороги	гравийно- песчаное покрытие												

По данным Государственной федеральной государственного унитарного предприятия "ГЗ (А/Э) М/ПФ на 01.12.2011 г.

Балачовская станция Определенная база (шт/1) равна 31 130 руб. 00 коп., установленная стоимость равна 1 130 руб. 00 коп.

Балачовская станция Трансформатора (шт/1) равна 3 080 руб. 82 коп., установленная стоимость равна 3 080 руб. 82 коп.

Балачовская станция Подъездных путей и внутренних дорог (шт/1) равна 110 руб. 00 коп., установленная стоимость равна 110 руб. 00 коп.

хлв. Общая стоимость (балансовая), руб.

[illegible]

" 20 " 2007+

Исполнитель
Продюсер
Надзетчик

Дружеский П.И.
Варыков Т.А.
Варыков Т.А.

Дата обследования:	31.10.2018
Модель:	Два-этажный Н.П.
Примечание:	Безопасность П.А.
Число лет эксплуатации:	Безопасность П.А.

Technische Zeichnungen

[illegible]

Лист № _____ А

Наименование _____ Газовый корпус.



Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Амурский филиал ФГУП «Технический центр стандартизации, метрологии и сертификации» СЕРВИСНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ			
Амурская область, Серышкинский район, п. Серышкин. Восток-Орбита.			
Лист № _____	Газовый корпус. План 1-го этажа, План мансарды.		Масштаб _____
Изм. № _____	13.04.2011 001/007/08		_____
Дата _____	Должность _____	Фамилия И.О. _____	_____
11.12.11	инженер	Сидорова И.О.	_____

Датум _____	и _____
Начисленные _____	Детский доход _____



Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное бюро метрологии Федеральное бюро метрологии			
Федеральное бюро метрологии Федеральное бюро метрологии			
Федеральное бюро метрологии Федеральное бюро метрологии			
Дата 20.12.00	Место Москва	Вид Проверка	Результат Удовлетворительно

Лист А
 Наименование Листовая бумага



Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное бюро по стандартизации и метрологии Федеральное бюро по стандартизации и метрологии Федеральное бюро по стандартизации и метрологии			
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное бюро по стандартизации и метрологии Федеральное бюро по стандартизации и метрологии Федеральное бюро по стандартизации и метрологии			
Лист № 106	Листовая бумага, лист А, 100х150		Масштаб 1:100
Факт №	106/100х150		
Дата	Действительность	Спецификация	Спецификация
06.11.11	Число	Число	Число

Лист № 3

Полное наименование: Листовой домик



Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии		
Федеральное бюро по техническому регулированию и метрологии		
СЕРТИФИКАТ ОТДЕЛЕНИЯ		
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии		
Лист № 3	Листовой домик	
Идентификационный номер	10-247-900-00/00/00	
Дата	Должность	Подпись
20.12.17	Инженер	Инженер И.И.И.

Лист 8
 Подпись Лутый дмит



Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное бюро по сертификации продукции и услуг СЕРТИФИКАЦИОННЫЙ ЦЕНТР Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное бюро по сертификации продукции и услуг		
Лист № 8 / 8	Лутый дмит дмит. Паша паша.	
Лист №	18.747-001.001.001.001	
Лист	Лутый дмит	Лутый дмит
18.11.07	Лутый дмит	Лутый дмит

Лист 3
 Наименование Земельный участок



Формально-техническое описание объекта недвижимости			
Актовый документ № 111 "Техническое описание объекта недвижимости"			
СТРАХОВАТЕЛЬСТВО			
Актовый документ, подтверждающий право собственности			
Всего страниц			
Лист № 3	Актовый документ № 111. План участка		Масштаб 1:100
Итого №	15-047500-1415000000		
Лист	Земельный	Описание	Описание
№ 111	участка	Описание	Описание

Элементы _____ ЭП
 Наименование _____ Газовый котел



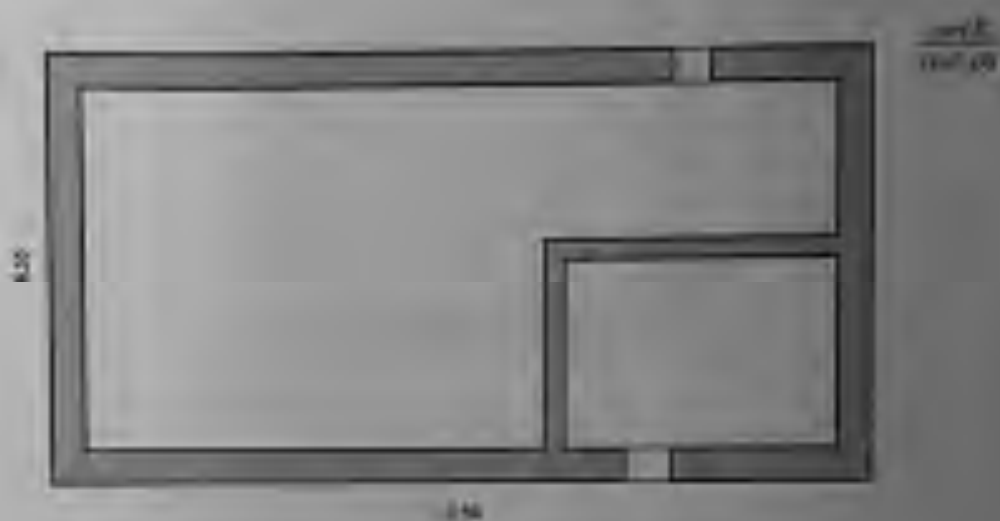
Федеральное агентство по управлению государственным имуществом
 Амурский филиал ФАУП "Российский университет-Финансовый институт"
 СЕРВИСНО-ОТДЕЛЕНИЕ

Амурская область, Спасский район, Спасский город.
 Близ деревни

Титул М. П.	Газовый котел. Газовый котел.		Масштаб 1:100
Имя. Ф.	10.07.2017/001/00100		
Доп.	Дополнительно	Фотопортрет Н.П.	10.07.2017
20.12.07	отдел	Дополнительно Н.П.	

Листов _____ К _____

Полномочия _____ Дата _____



Информация о месте, где была обнаружена находка			
Акт о факте обнаружения находки (содержание: 07.03.2019)			
Акт о факте обнаружения находки (содержание: 07.03.2019)			
Дата	Место (наименование)	Площадь	Масштаб
12.04	12.04	12.04	1:50
12.04	12.04	12.04	1:50
12.04	12.04	12.04	1:50
12.04	12.04	12.04	1:50

Дата: _____

Исполнитель: _____



Формирование системы оценки качества образования в Архитектурном институте ФГБОУ ВО «Самарский государственный университет» Система оценки качества образования Архитектурный институт, Самарский государственный университет Самара			
Дата 19.12.17	Система оценки качества образования		Версия 1.0
Дата 19.12.17	Система оценки качества образования		1.0
Дата 19.12.17	Исполнитель	Одобрено М.П.	1.0
	Исполнитель	Одобрено И.П.	

Лист № 14

Наименование: Лесной участок



Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное бюро ФСТП Росстандарта - Федеральное бюро СЕРВИСОВЫХ УСЛУГ		
Московская область, Сергиево-Посадский район, с/поселение Борок, д. 100/10		
Лист № 14	Лесной участок № 14. 100/10	
Код №	12247-901-081-00100	
Дата	Внесение	Климова Н.О.
28.12.07	показу	Протокол Н.О.

№ _____



Информация об объекте исследования		
Адрес объекта: 4470 Троицкое шоссе, дом 100		
Адрес объекта: Троицкое шоссе, д. 100		
Дата исследования		
№ п/п	Наименование	Единица измерения
1	Водопроницаемость	г/м²·сут
2	Удельная влажность	г/г
3	Удельная теплоемкость	Дж/кг·°С

Имя _____
 Подпись _____



Инженер-проектировщик: _____ Главный инженер: _____ Инженер-проектировщик: _____ Инженер-проектировщик: _____ Инженер-проектировщик: _____		
Лист № 35	Листовой проект № 116. План здания.	
Форм. №	Ф.14(1) от 1.08.2007	
Дата	Должность	Подпись
20.11.07	инженер	инженер 11.11

41. Описание конструктивных элементов здания и их расчетные значения

Этаж: П
Группа помещений:

Наименование:

Масштаб: 1:100

Наименование:

Масштаб: 1:100

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, толщина, марка и т.п.)	Расчетные значения (по СНиП, ГОСТ, СП и т.п.)	Расчетные значения (по СНиП, ГОСТ, СП и т.п.)	Расчетные значения (по СНиП, ГОСТ, СП и т.п.)	Расчетные значения (по СНиП, ГОСТ, СП и т.п.)	Расчетные значения (по СНиП, ГОСТ, СП и т.п.)	Расчетные значения (по СНиП, ГОСТ, СП и т.п.)	Расчетные значения (по СНиП, ГОСТ, СП и т.п.)
1	Фундамент	Бетонный, монолитный	10	1.2	0.1				
2	Стены	1. Наружные и внутренние стены 2. Перегородки	10	1.2	0.1				
3	Пол	1. Наружный 2. Внутренний	10	1.2					
4	Крыша	1. Наружная 2. Внутренняя	10	1.2					
5	Двери	1. Наружные 2. Внутренние	10	1.2					
6	Окна	1. Наружные 2. Внутренние	10	1.2					
7	Лестницы	1. Наружные 2. Внутренние	10	1.2					
8	Потолок	1. Наружный 2. Внутренний	10	1.2					
9	Вентиляция	1. Наружная 2. Внутренняя	10	1.2					
10	Санитарно-технические помещения	1. Наружные 2. Внутренние	10	1.2					
11	Электротехнические помещения	1. Наружные 2. Внутренние	10	1.2					
12	Теплотехнические помещения	1. Наружные 2. Внутренние	10	1.2					
13	Водопроводные помещения	1. Наружные 2. Внутренние	10	1.2					
14	Канализационные помещения	1. Наружные 2. Внутренние	10	1.2					
15	Газовые помещения	1. Наружные 2. Внутренние	10	1.2					
16	Специальные помещения	1. Наружные 2. Внутренние	10	1.2					
17	Другие помещения	1. Наружные 2. Внутренние	10	1.2					

Примечание: расчетные значения даны для помещений с высотой до 3 м.

Подпись: _____
Дата: _____



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 Всего листов
сооружение

(или объекта незавершенного имущества)

Дата 03.12.2008 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер)

23:003:0942

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование

Баскетбольная площадка № 3-223

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Амурская область	
Район	Серышевский	
Муниципальное образование	тип	поселение
	наименование	сельское поселение Томский
Населенный пункт	тип	село
	наименование	Белогорка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: площадь застройки 338,10 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности незавершенного строительства

1.4. Назначение: баскетбольная площадка

1.5. Этажность:

количество этажей количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1990

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 28:23:021739-0001

1.8. Предустановленные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: Кадастровый номер 28:23:021739-0001:23:003:0942

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах III кв.2008г.-207568,00 рублей.

1.10. Муниципальное унитарное предприятие "Белогорскстеклоинвентарный" города Белогорска
(бюджетная организация или организация)

Свидетельство об аккредитации от 04 апреля 2005 года серия РН № 000225

Начальник бюро

Юденич О.Г.

Серия р 28

№040998

2
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2

Всего листов 2

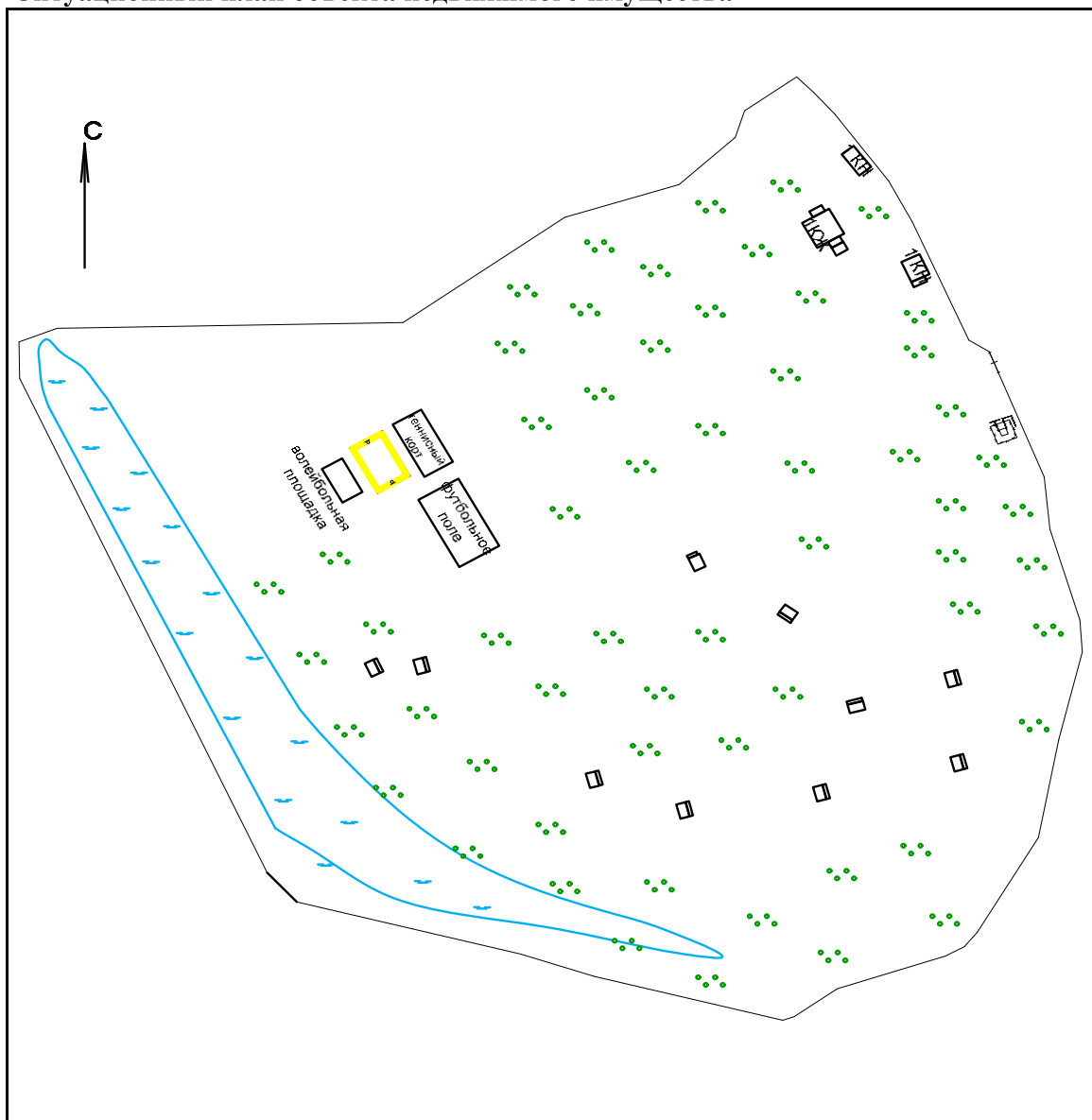
Кадастровый номер

Инвентарный номер

23:003:0942

(ранее присвоенный учетный номер)

2. **Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб: 6/м

Начальник бюро

Юденко О.Г.

выполнил: старший инженер

Буш Г.Е.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"БЕЛОГОРСКТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
ГОРОДА БЕЛОГОРСКА

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
здания или сооружения нежилого
(гражданского или производственного) назначения
(кроме линейных объектов)

Баскетбольная площадка инв.№ 3-223

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

область	Амурская
район	Серышевский
город (др.поселение):	село Белогорка
переулок:	
№ здания (участка):	

Инвентарный номер	23:003:0942
Реестровый номер	031208:23:003:0942
Кадастровый номер	28:23:021739:0001:23:003:0942

Дата составления технического паспорта " 03 " _____ декабря 2008 года

Начальник бюро

Юденко О.Г.
(Фамилия, И.О.)

М.П.

ОПИСЬ (СОСТАВ) ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

№ п.п	Наименование составных частей технического паспорта	Номера страниц	Примечание
1	Общие сведения	2	
2	Состав объекта	2	
3	Схема расположения объектов	3	
4	Экспликация к плану здания или сооружения	4	
5	Экспликация к плану вертикального сооружения	5	
6	Исчисление инвентаризационной стоимости сооружений	5	
7	Запись о правообладателях	6	

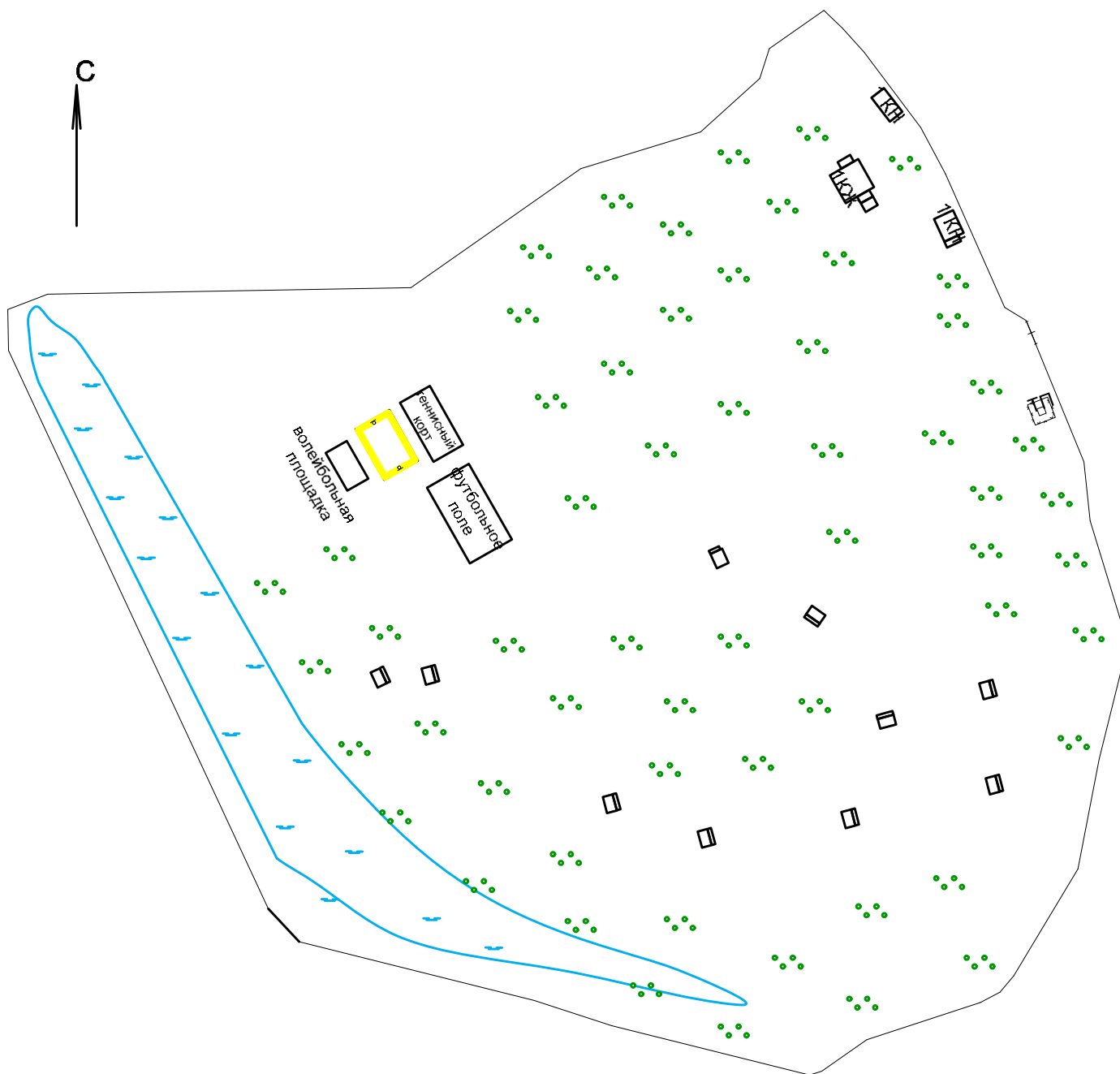
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Наименование здания или сооружения Баскетбольная площадка

Назначение : баскетбольная площадка

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ на плане	Литер а	Наименование объектов	Год ввода в эксплуатаци ю	Инвентар ный номер бухучета	Балансовая стоимость (рублей) на..... ...
	I	Баскетбольная площадка	1990	3-223	—



4. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ЗДАНИЯ ИЛИ СООРУЖЕНИЯ

[illegible]

7. ЗАПИСЬ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ

номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы- основание	Дата

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Буш Г.Е.		Матвиенко Л.М.	

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1

Всего листов 2

сооружения

(код объекта недвижимого имущества)

03.12.2008

Дата

Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер)

23:003:0941

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование

Теннисный корт нив № 3-222

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Амурская область	
Район	Серышевский	
Муниципальное образование	тип	поселение
	наименование	сельсовет Томский
Населенный пункт	тип	село
	наименование	Белогорка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. Основные характеристики: площадь застройки 321,60 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности незавершенного строительства

1.4. Назначение: теннисный корт

1.5. Этажность:

количество этажей количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1990

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 28:23:021739:001

1.8. Предыдущие кадастровые (учетные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечания: Кадастровый номер 28:23:021739:001:23:003:0941
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах III кв.2008г.-312759,00 рублей.

1.10. Муниципальное унитарное предприятие "Белогорскхозинвентаризация" города Белогорска
свидетельство об аккредитации от 04 апреля 2005 года серия РН № 000225

Начальник бюро

Юденич О.Г.

2
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2

Всего листов 2

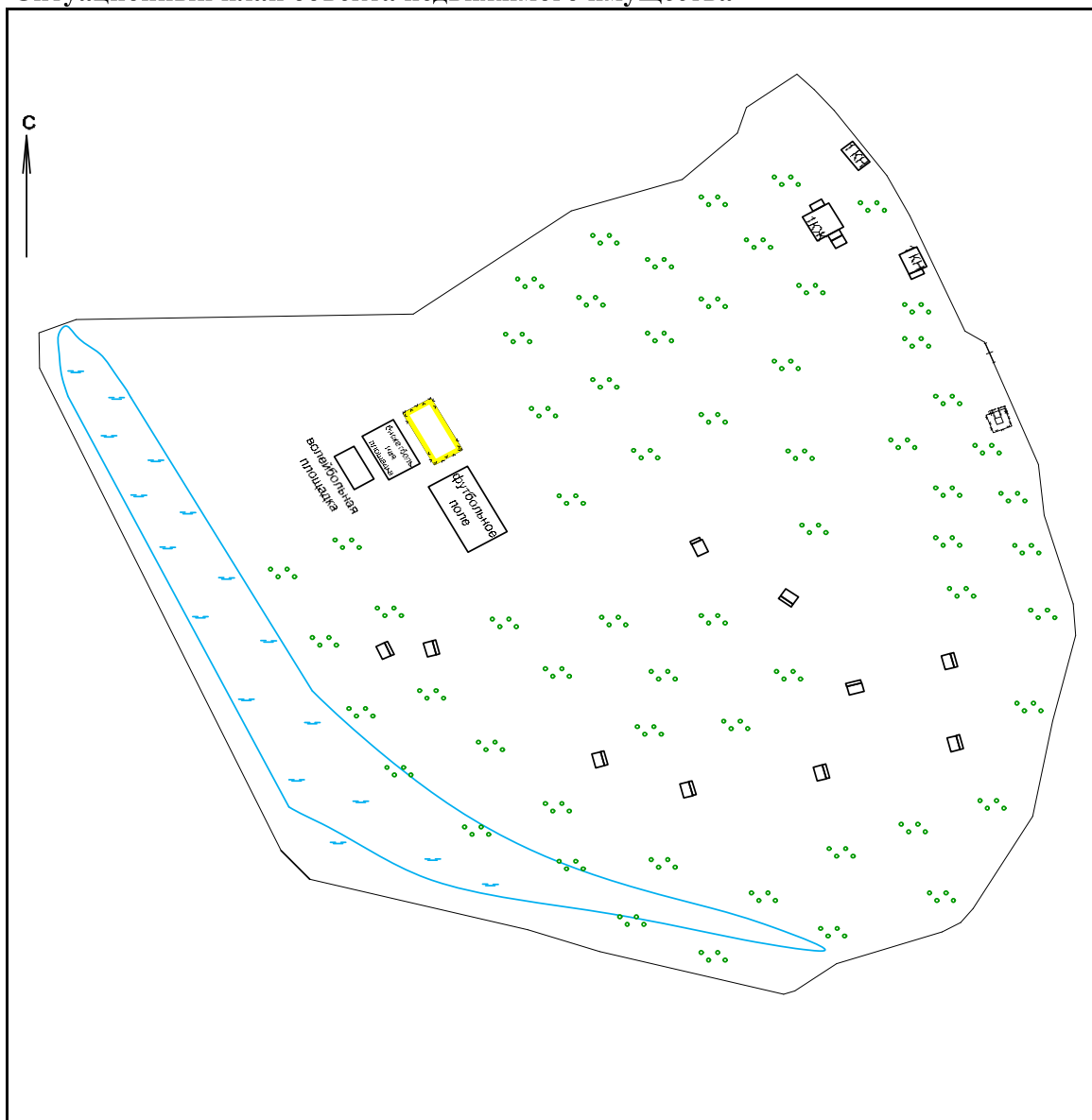
Кадастровый номер

Инвентарный номер

23:003:0941

(ранее присвоенный учетный номер)

2. **Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб: 6/м

Начальник бюро

Юденко О.Г.

выполнил: старший инженер

Буш Г.Е.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"БЕЛОГОРСКТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
ГОРОДА БЕЛОГОРСКА

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
здания или сооружения нежилого
(гражданского или производственного) назначения
(кроме линейных объектов)

Теннисный корт инв.№ 3-222

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

область	Амурская
район	Серышевский
город (др.поселение):	село Белогорка
переулок:	
№ здания (участка):	

Инвентарный номер	23:003:0941
Реестровый номер	031208:23:003:0941
Кадастровый номер	28:23:021739:0001:23:003:0941

Дата составления технического паспорта " 03 " _____ декабря _____ 2008 года

Начальник бюро

Юденко О.Г.
(Фамилия, И.О.)

М.П.

ОПИСЬ (СОСТАВ) ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

№ п.п	Наименование составных частей технического паспорта	Номера страниц	Примечание
1	Общие сведения	2	
2	Состав объекта	2	
3	Схема расположения объектов	3	
4	Экспликация к плану здания или сооружения	4	
5	Экспликация к плану вертикального сооружения	5	
6	Исчисление инвентаризационной стоимости сооружений	5	
7	Запись о правообладателях	6	

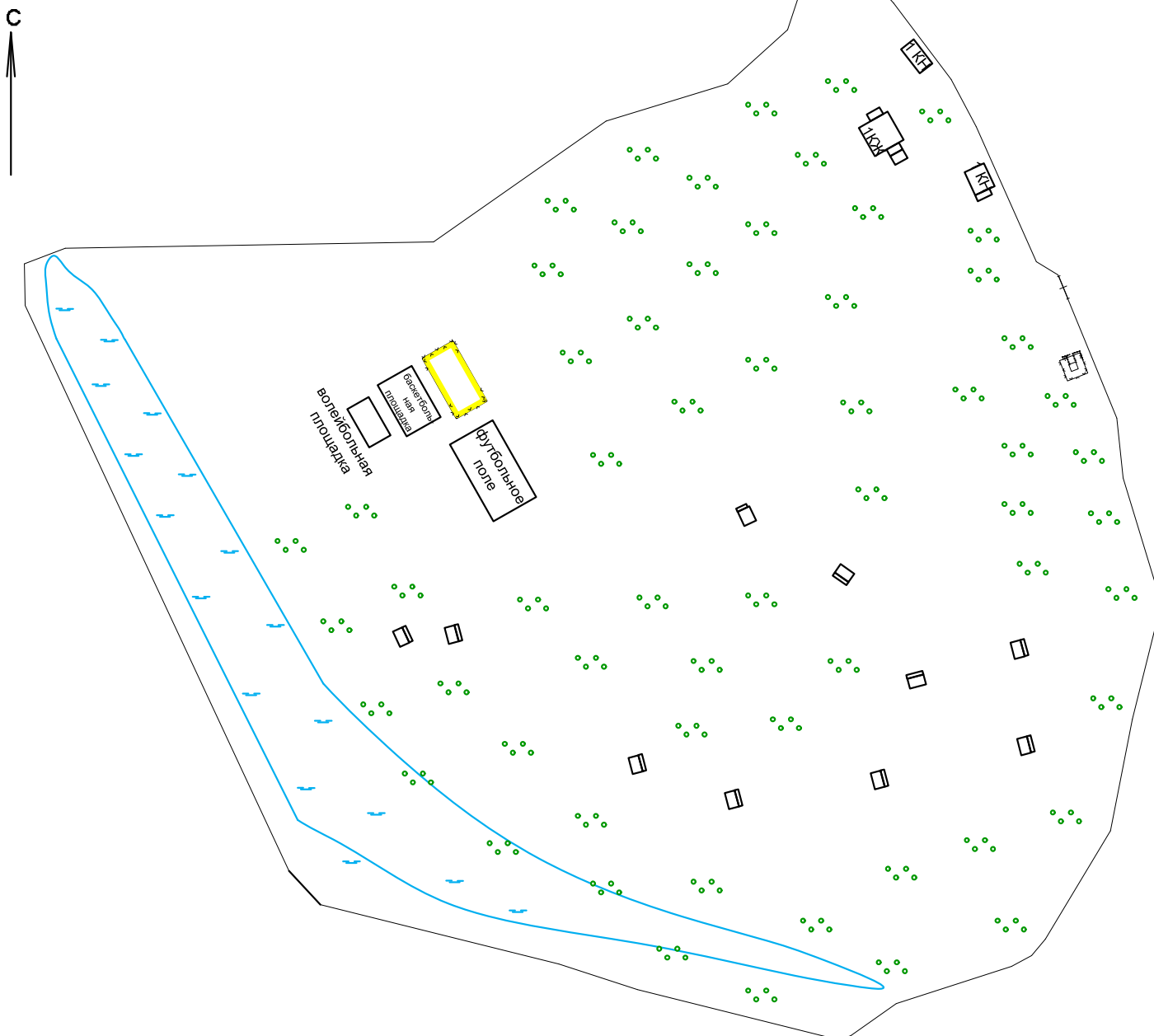
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Наименование здания или сооружения Теннисный корт

Назначение : теннисный корт

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ на плане	Литер а	Наименование объектов	Год ввода в эксплуатаци ю	Инвентар ный номер бухучета	Балансовая стоимость (рублей) на..... ...
	I	Теннисный корт	1990	3-222	—



4. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ЗДАНИЯ ИЛИ СООРУЖЕНИЯ

[illegible]

[illegible]

7. ЗАПИСЬ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ

[illegible]

Технический паспорт

[illegible]

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 Всего листов 1

сооружения

(код объекта недвижимого имущества)

19.09.2008 г.

Дата

Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование

Отражение базы отдыха инв. № 3-112

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Амурская область	
Район	Сергиевский	
Муниципальное образование	тип	сельсовет
	наименование	Томский
Населенный пункт	тип	село
	наименование	Белогорск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика:

протяженность

677,0

м

(м)

(значение)

(единица измерения)

степень готовности незавершенного строительства

1.4. Назначение:

Отражение базы отдыха инв. № 3-112

1.5. Этажность:

количество этажей

количество подземных этажей

1990

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого

расположен объект недвижимого имущества

28:23:021739:0001

1.8. Предустановленные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание:

Кадастровый номер 28:23:021739:0001:23:003:0935

Баласовая стоимость по состоянию на 01.01.2008г. - 31700,00 рублей. Остаточная

стоимость - 1500,00 рублей

1.10. Муниципальное унитарное предприятие "Белогорсктехинвентаризация" города Белогорск

(наименование органа исполнительной власти)

Свидетельство об аккредитации от 04 апреля 2005 года серия РН № 080225

Директор

МУП "Белогорсктехинвентаризация"
города Белогорск

Иванов В.П.



2
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2

Всего листов 2

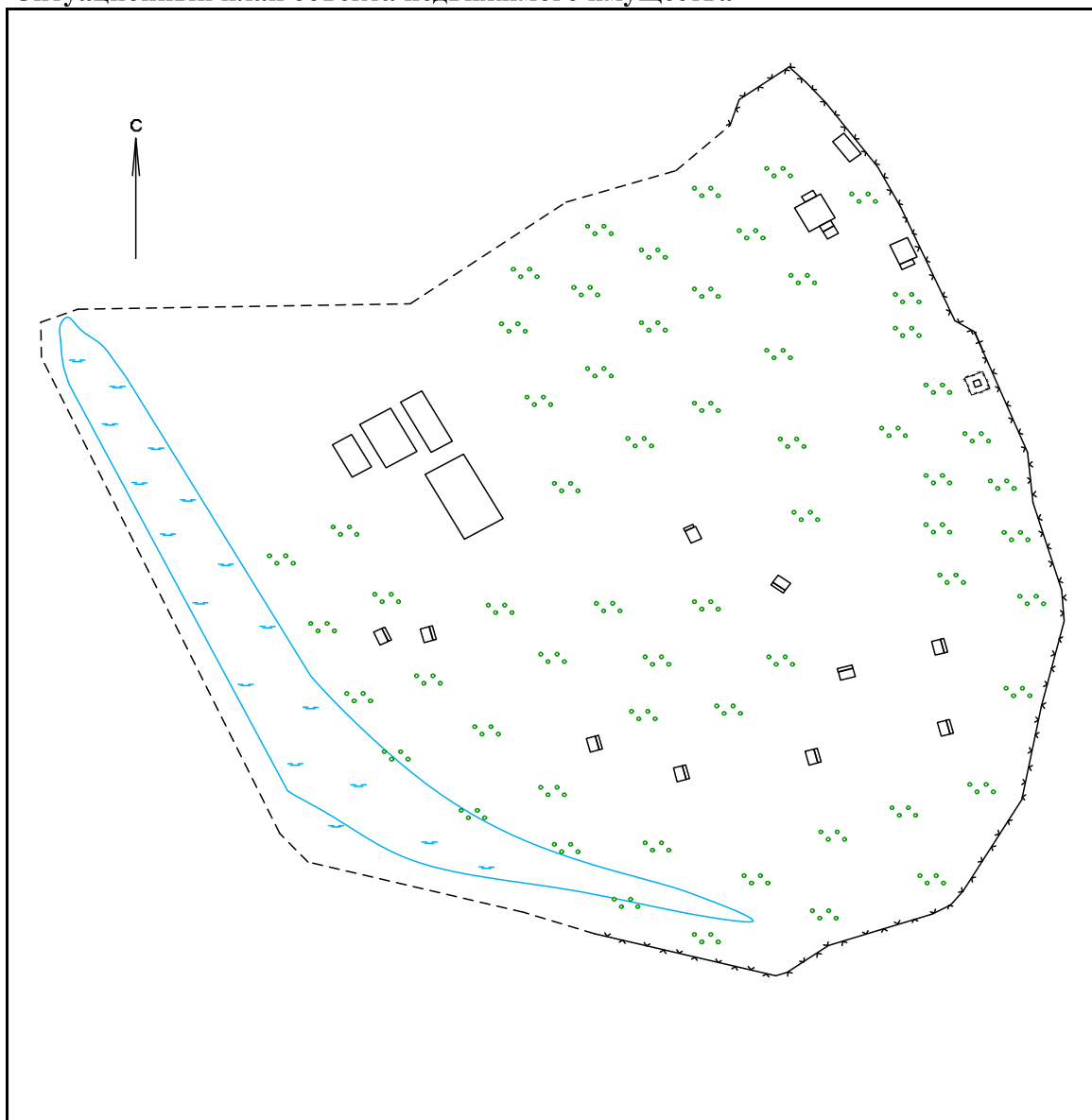
Кадастровый номер

Инвентарный номер

23:003:0935

(ранее присвоенный учетный номер)

2. **Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб: б/м

Директор
МУП "Белогорсктехинвентаризация"
города Белогорска

Юденко В.П.

выполнил: инженер

Буш Г.Е.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"БЕЛОГОРСКТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
города Белогорска

на сооружение **ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**
Ограждение базы отдыха инв.№ 3-112
(наименование сооружения)

Область Амурская
Район Серышевский
Село Белогорка

Инвентарный номер	23:003:0935
Реестровый номер	190908:23:003:0935
Кадастровый номер	28:23:021739:0001:23:003:0935

Паспорт составлен по состоянию на " 19 " сентября 2008 года

I. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ

[illegible]

II. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение сооружения:

Ограждение базы отдыха

Использование:

по назначению

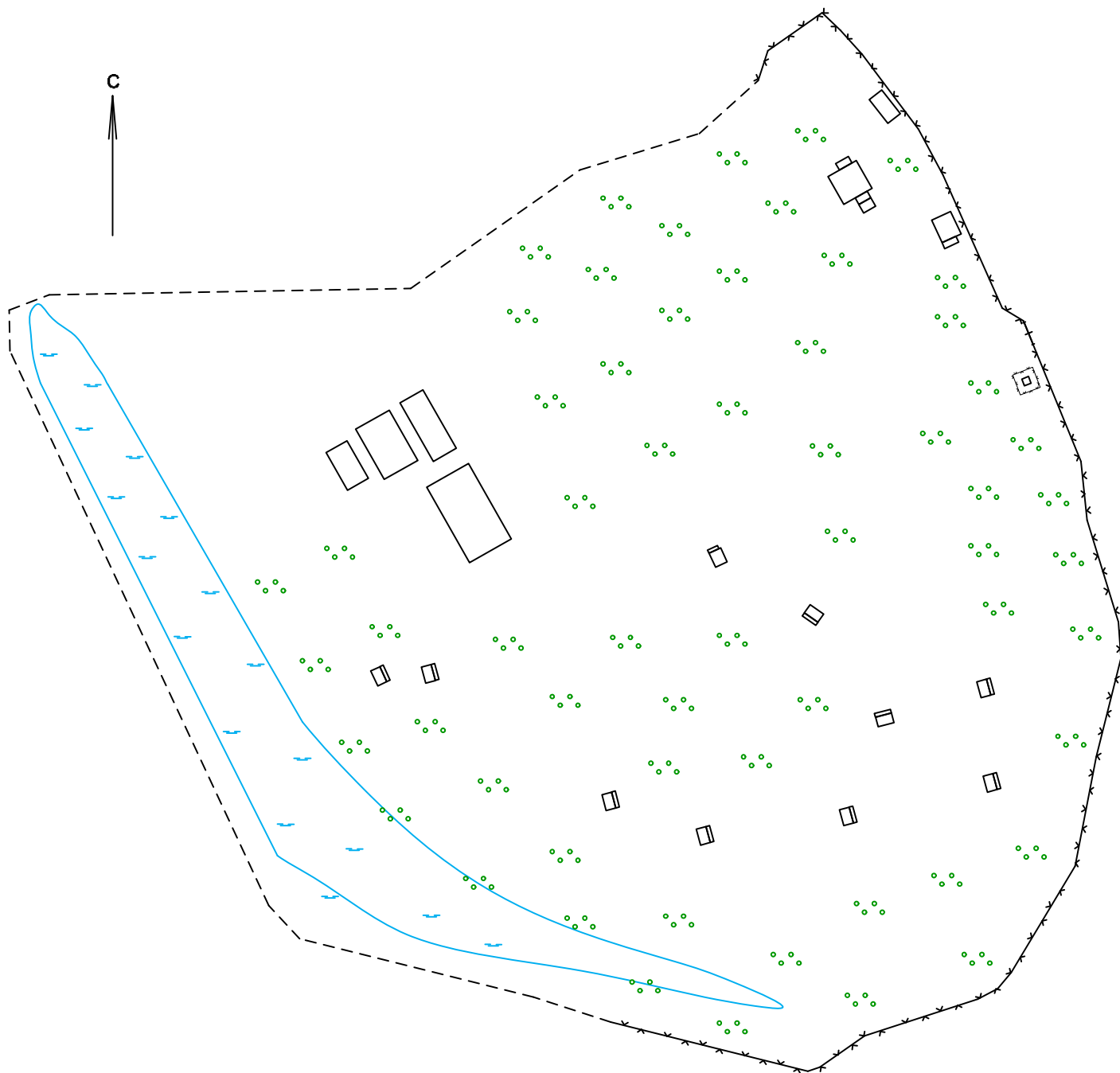
III. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ СООРУЖЕНИЯ

[illegible]

IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СООРУЖЕНИЯ

Год постройки: 1990

[illegible]



V. ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СООРУЖЕНИЙ

[illegible]

VII. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРИЛОЖЕННЫХ К ПАСПОРТУ

№№ п.п.	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Схема расположения	19.09.08		1	
	ограждения базы отдыха				

VIII. ОТМЕТКИ ОБ ИСПОЛНЕНИИ И ОБСЛЕДОВАНИИ

Паспорт составлен на " 19 " сентября 2008 года

Исполнил :

Буш Г.Е.

Проверил:

Матвиенко Л.М.

Директор МУП
«Белогорсктехинвентаризация»

Юденко В.П

Дата обследования			
Исполнил			
Проверил			
Директор МУП БТИ			



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 Всего листов 1
сооружения

Дата 19.09.2008 г.
Кадастровый номер 23:003:0933
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Подъездные пути н/п № 3-111

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Амурская область	
Район	Серышевский	
Муниципальное образование	тип	сельсовет
	наименование	Томский
Населенный пункт	тип	око
	наименование	Белогорка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения	от детского оздоровительного лагеря "Белогорка" до Базы отдыха	

1.3. Основная характеристика: протяженность 331,9 м
(тип) (такелас) (единица измерения)

степень готовности незавершенного строительства

1.4. Назначение: Подъездные пути н/п № 3-111

1.5. Этажность: количество этажей — количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1990

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 28:23:000000:0000

1.8. Предлагаемые кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: Кадастровый номер 28:23:000000:0000:23:003:0933
Балльная стоимость по состоянию на 01.01.2008г. - 132200,00 рублей. Остаточная стоимость - 0,00 рублей

1.10. Муниципальное унитарное предприятие "Белогорсктехинвентаризация" города Белогорска
(полное наименование организации)

Санктетельство об аккредитации от 04 апреля 2005 года серия ФН № 000225

Директор

МУП "Белогорсктехинвентаризация"
города Белогорска



2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов 2

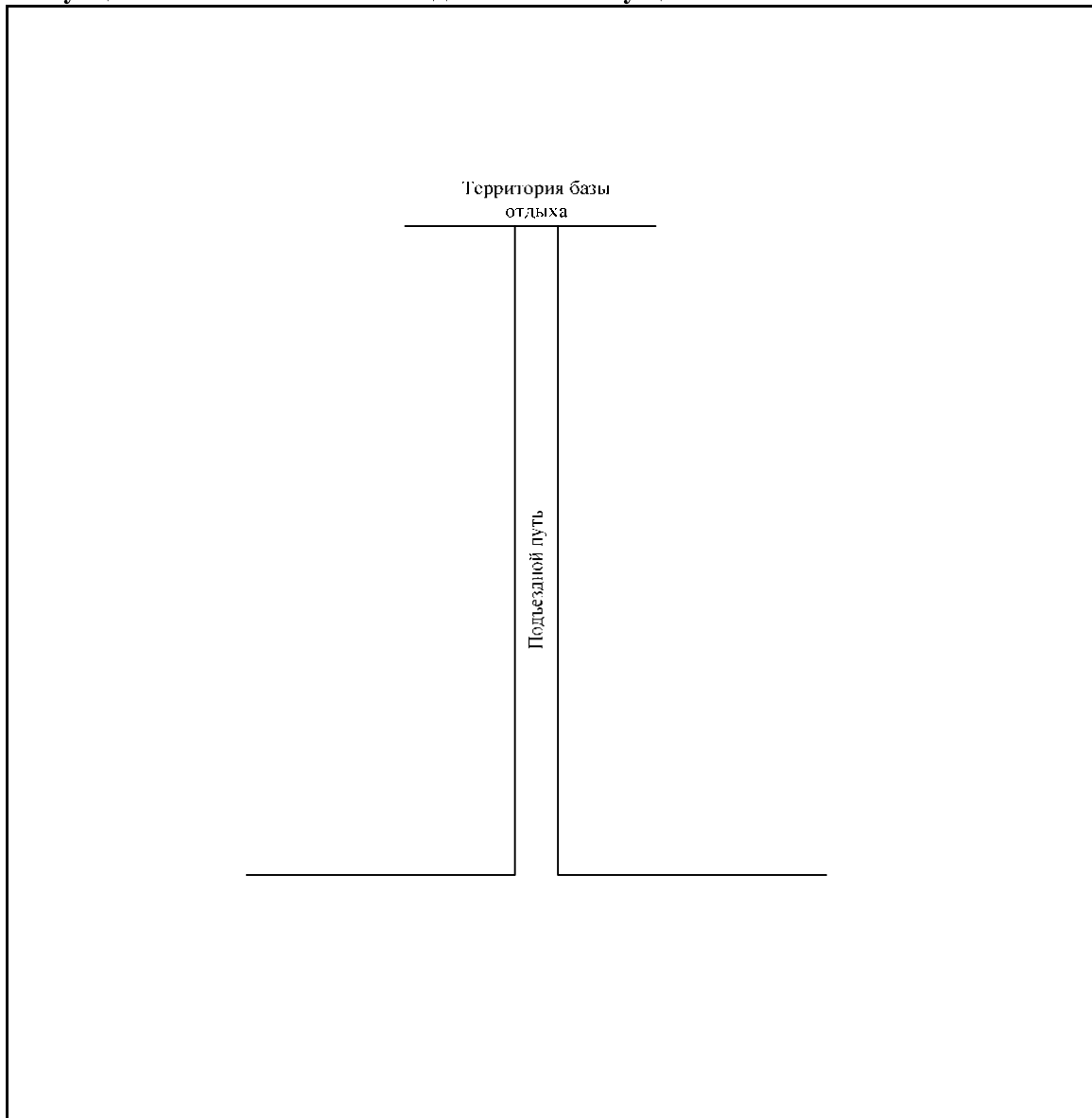
Кадастровый номер

Инвентарный номер

23:003:0933

(ранее присвоенный учетный номер)

2. **Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб: б/м

Директор
МУП "Белогорсктехинвентаризация"
города Белогорска

Юденко В.П.

выполнил: инженер

Буш Г.Е.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"БЕЛОГОРСКТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
города Белогорска

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

Подъездные пути инв.№ 3-111

(сооружение дорожного хозяйства)

местоположение от детского оздоровительного лагеря "Белогорка" до Базы отдыха

село Белогорка

область Амурская

район Серышевский

Инвентарный номер	23:003:0933
Реестровый номер	190908:23:003:0933
Кадастровый номер	28:23:000000:0000:23:003:0933

Паспорт составлен по состоянию на 19 сентября 2008 года

I . ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

№№ п.п.		единица измерения	2008 г.	200 г.	200 г.
1	2	3	4	5	6
1	Весь проезд:				
	длина	п.м.	331,90		
	ширина (средняя)	п.м.	4,67		
	площадь	кв.м.	1550,0		
2	Проезжая часть:				
	ширина (средняя)	п.м.	4,67		
	площадь	кв.м.	1550,0		
	преобладающий тип покрытия	гравий, песок			
3	Тротуары:				
	а) по четной стороне				
	длина	п.м.			
	ширина (средняя)	п.м.			
	площадь	кв.м.			
	в том числе по типу покрытия :				
	<i>асфальтобетон</i>				
	длина	п.м.			
	ширина (средняя)	п.м.			
	площадь	кв.м.			
	<i>тротуарная плитка</i>				
	длина	п.м.			
	ширина (средняя)	п.м.			
	площадь	кв.м.			
	б) по нечетной стороне				
	длина	п.м.			
	ширина (средняя)	п.м.			
	площадь	п.м.			
	тип покрытия :				
	<i>асфальтобетон</i>				
	длина	п.м.			
	ширина (средняя)	п.м.			
	площадь	кв.м.			
	<i>тротуарная плитка</i>				
	длина	п.м.			
	ширина (средняя)	п.м.			
	площадь	кв.м.			
4	Зеленые насаждения				
	а) газоны и цветники	кв.м.			
	б) линейные уличные посадки:				
	деревьев по четной стороне	шт.			
	деревьев по нечетной стороне	шт.			
	кустарников по четной стороне	п.м.			
	кустарников по нечетной стороне	п.м.			

1	2	3	4	5	6
5	Стоянка для автотранспорта	кв.м.			
	преобладающий тип покрытия				
6	Трубы под проездом				
	железобетонные	шт.			
	металлические круглые	шт.	2		
	каменные	шт.			
	деревянные	шт.			
7	Лестничные спуски	шт.			
8	Подпорные стенки (длина)	п.м.			
9	Дамбы и насыпи (длина)	п.м.			
10	Плотины (длина)	п.м.			
11	Набережные:				
	длина	п.м.			
	площадь	кв.м.			
12	Водосточная сеть:				
	длина				
	количество колодцев				

Территория базы
отдыха

Подъездной путь

[illegible]

III. ЭЛЕМЕНТЫ УЛИЦЫ (ПРОЕЗДА) ПЛОЩАДИ, НАБЕРЕЖНОЙ, БЕРЕГООКРЕПИТЕЛЬНЫХ СООРУЖЕНИЙ, ПЛОТИН,

IV. ВОДОСТОЧНАЯ СЕТЬ, ТРУБЫ. СТОИМОСТЬ ИХ ЭЛЕМЕНТОВ, РУБ.

[illegible]

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРИЛОЖЕННЫХ К ПАСПОРТУ

№№ п.п.	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План подъездных путей	19.09.2008	1:2000	1	

Дата записи	Исполнители			Проверил начальник производственного отдела		Директор МУП "Белогорсктехинвентаризация"	
	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
19.09.2008	старший инженер	Буш Г.Е.		Матвиенко Л.М.		Юденко В.П	

ГОРЬКО ВЕРЛА

SECRET

15% MEFL/4

I

I

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

N:025998

2
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2

Всего листов 2

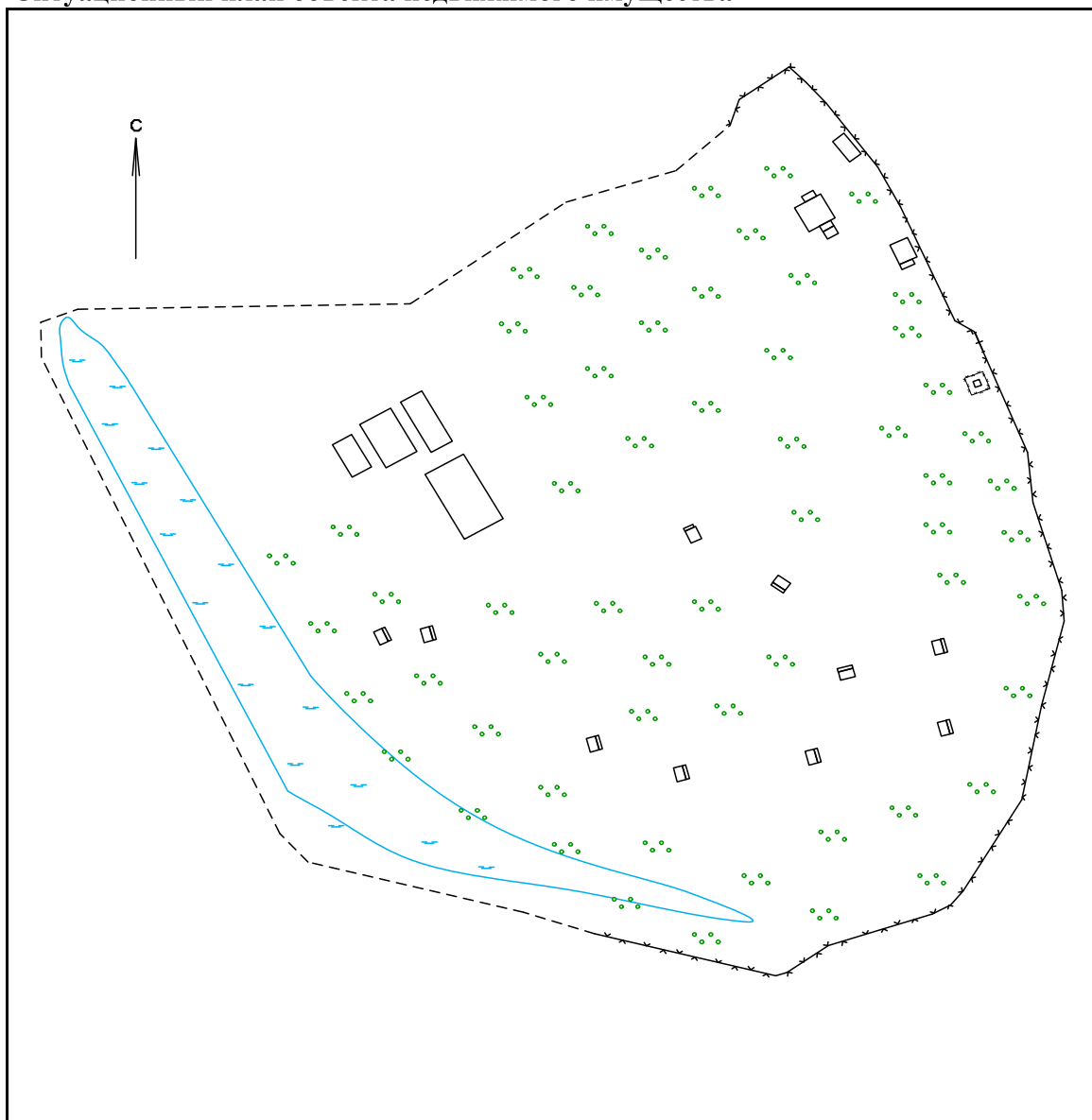
Кадастровый номер

Инвентарный номер

23:003:0934

(ранее присвоенный учетный номер)

2. **Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб: б/м

Директор
МУП "Белогорсктехинвентаризация"
города Белогорска

Юденко В.П.

выполнил: инженер

Буш Г.Е.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"БЕЛОГОРСКТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
города Белогорска

на сооружение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
Устройство и ограждение подстанции
турбазы инв.№ 3-116
(наименование сооружения)

Область Амурская
Район Серышевский
Село Белогорка

Инвентарный номер	23:003:0934
Реестровый номер	190908:23:003:0934
Кадастровый номер	28:23:021739:0001:23:003:0934

Паспорт составлен по состоянию на " 19 " сентября 2008 года

I. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ

[illegible]

II. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение сооружения:

Устройство и ограждение подстанции турбазы по назначению

Использование:

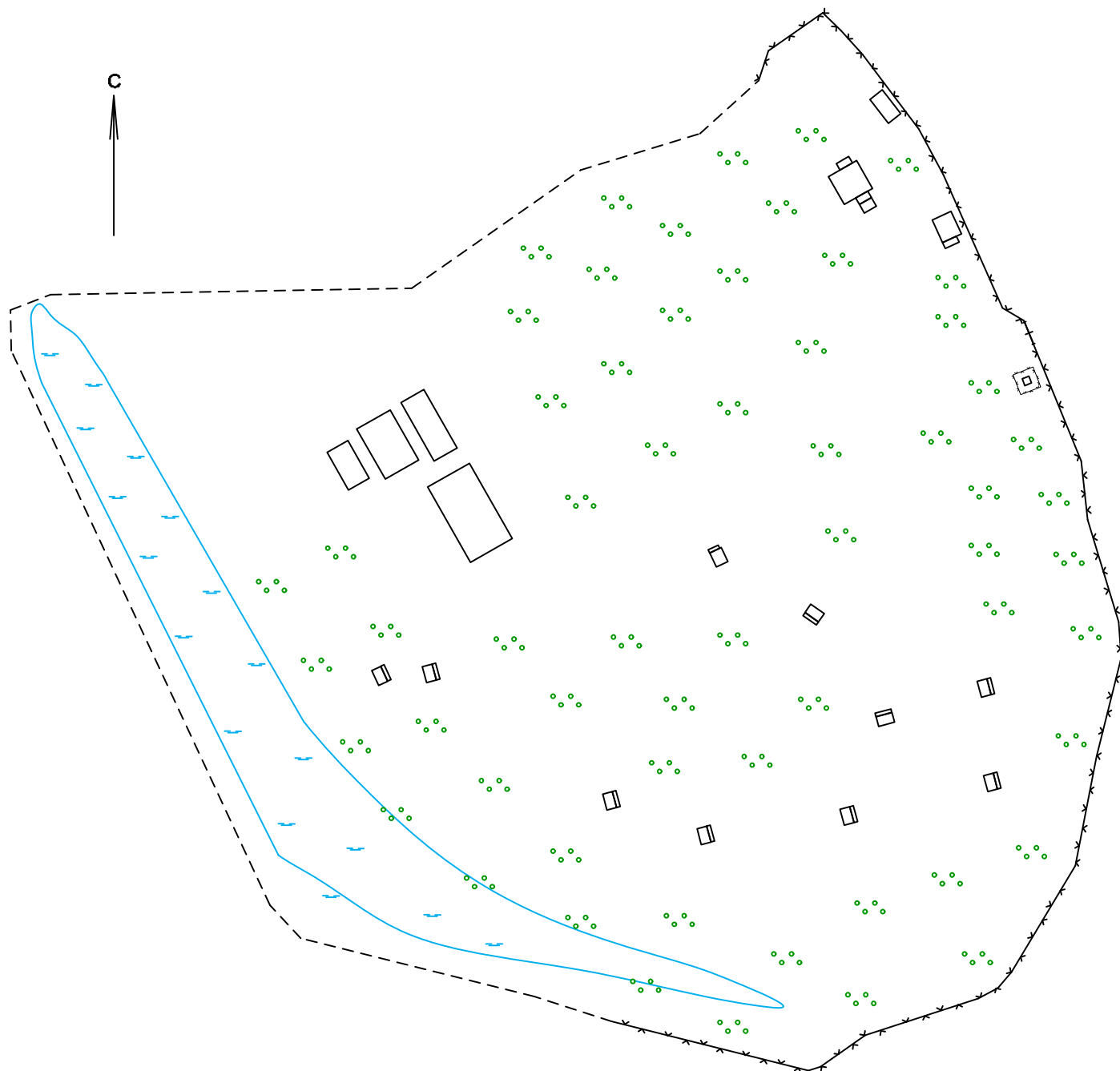
III. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ СООРУЖЕНИЯ

[illegible]

IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СООРУЖЕНИЯ

Год постройки: 1988

[illegible]



V. ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СООРУЖЕНИЙ

Литер	Дата инвентаризации	Наименование конструктивных элементов	№ сборника	№ таблицы	стоимость измерителя по таблице	Климатический район	группа капитальности	Поправки		Стоимость измерителя с поправками	Количество площадь, длина, объем	Восстановительная стоимость (руб.)	% износа	Действительная стоимость
								район	группа капитальности					
1	19.09.2008	Устройство и ограждение подстанции турбазы												
		по данным ФГУП "19 Центральный автомобильный ремонтный завод" МО РФ												

VII. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРИЛОЖЕННЫХ К ПАСПОРТУ

№№ п.п.	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Схема расположения	19.09.08		1	
	устройства и ограждения				
	подстанции турбазы				

VIII. ОТМЕТКИ ОБ ИСПОЛНЕНИИ И ОБСЛЕДОВАНИИ

Паспорт составлен на " 19 " сентября 2008 года

Исполнил :

Буш Г.Е.

Проверил:

Матвиенко Л.М.

Директор МУП
«Белогорсктехинвентаризация»

Юденко В.П

Дата обследования			
Исполнил			
Проверил			
Директор МУП БТИ			

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1
сооружения

Всего листов

ЕПРЕДТ-8-2008-10-23-2008

Дата

03.12.2008 г.

Кадастровый номер

23:003:0940

Инвентарный номер

(либо присвоенный учетный номер)

I. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование

ЛЭП инв. № 3-221

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Амурская область	
Район	Сергиевский	
Муниципальное образование	тип	поселение
	наименование	сельсовет Томский
Поселенный пункт	тип	осло
	наименование	Белогорка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: протяженность 537,70 м
(м) (сантиметры) (длина в метрах)

степень готовности незавершенного строительства

1.4. Назначение: ЛЭП

1.5. Этажность: количество этажей количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1990

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 28:23:021739:0001

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: Кадастровый номер 28:23:021739:0001:23:003:0940

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах III кв. 2008г. - 167906,00 рублей.

1.10. Муниципальное унитарное предприятие "Белогорское муниципальное предприятие" города Белогорска
(наименование органа инвентаризации)

Свидетельство об аккредитации от 04 апреля 2005 года серия РН № 000225

Начальник бюро

Юденич О.Г.

2
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2

Всего листов 2

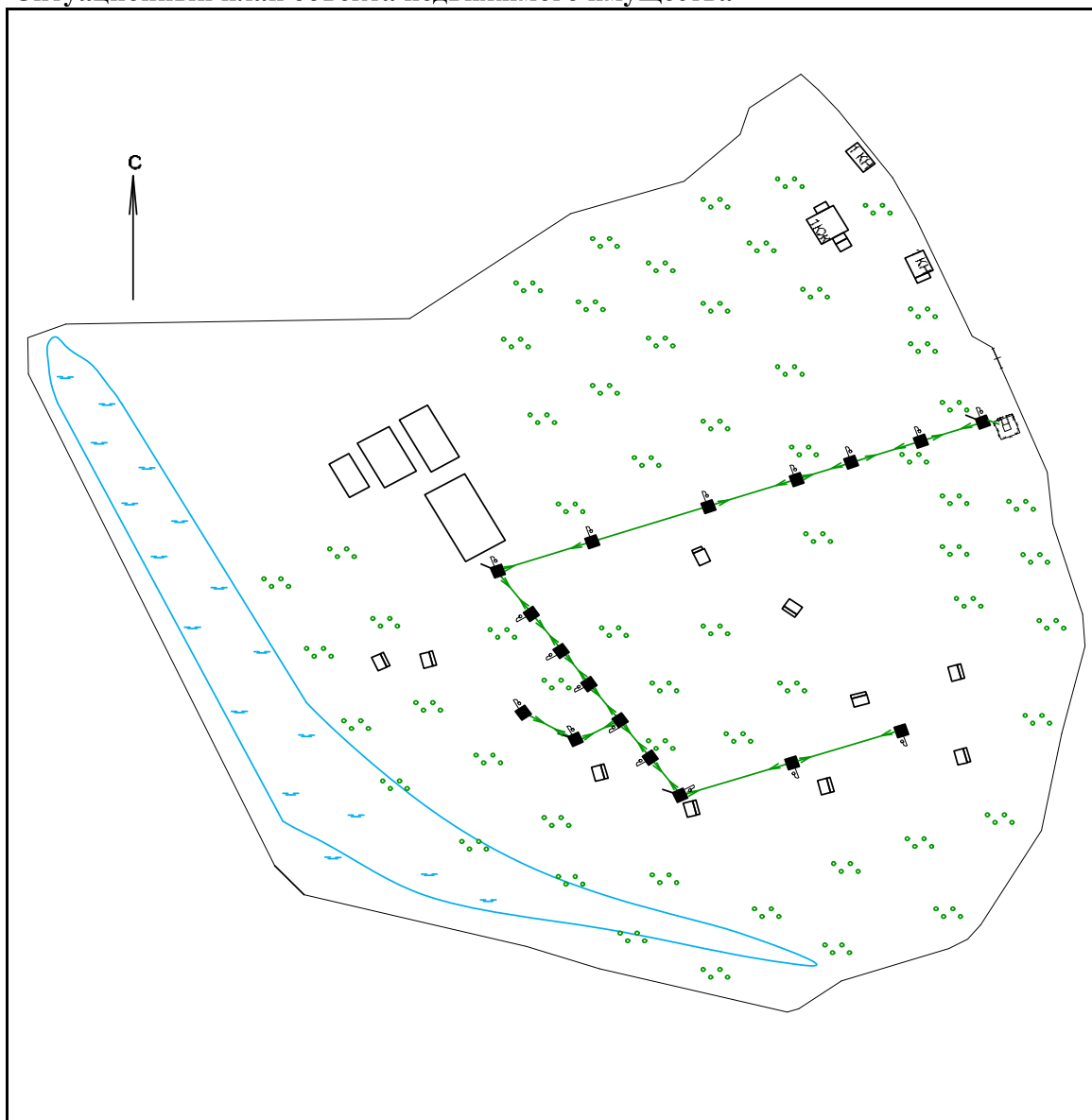
Кадастровый номер

Инвентарный номер

23:003:0940

(ранее присвоенный учетный номер)

2. **Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб: 6/м

Начальник бюро

Юденко О.Г.

выполнил: старший инженер

Буш Г.Е.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"БЕЛОГОРСКТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
города Белогорска

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на	ЛЭП инв.№ 3-221
	(наименование линии электропередач)
район	Серышевский
город (пос.)	село Белогорка
переулок (местоположение)	

Инвентарный номер	23:003:0940
Реестровый номер	031208:23:003:0940
Кадастровый номер	28:23:021739:0001:23:003:0940

паспорт составлен по состоянию на " 03 " декабря 2008 года

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

[illegible]

[illegible][illegible][illegible]

№ п.п.	Наименование	Дата составления	Масштаб	К-во листов	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	Схема ЛЭП	03.12.2008		1	
2	Условные обозначения			1	

Дата записи	Исполнители			Проверил		Начальник бюро	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
03.12.08	старший инженер	Буш Г.Е.		Матвиенко Л.М.		Юденко О.Г.	



СВИДЕТЕЛЬСТВО

© 2004 by Blackwell Publishing Ltd
Journal of Internal Medicine 255: 105–112

1100

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Inc. All rights reserved. ISBN 0-471-43663-1

[illegible]

Redwood *J. G. Thompson*

[illegible]

Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Inc.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

© 2007 by The Authors
Journal compilation © 2007 by Blackwell Publishing Ltd

The treatment

Figure 10.14



图 4-1-1 图例



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Земельный участок

№ 001/001/001/001

Земельный участок, площадью 10 000 кв. м, кадастровый номер 001/001/001/001, расположенный по адресу: Московская область, г. Москва, м.п. 001/001/001/001

Свидетельство выдано в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федерального закона от 21.06.2007 № 94-ФЗ «Об оценочной деятельности на территории Российской Федерации».

Выдано в г. Москва, 01.01.2016 г.

Свидетельство выдано в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федерального закона от 21.06.2007 № 94-ФЗ «Об оценочной деятельности на территории Российской Федерации».

Свидетельство выдано в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федерального закона от 21.06.2007 № 94-ФЗ «Об оценочной деятельности на территории Российской Федерации».

Свидетельство выдано в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федерального закона от 21.06.2007 № 94-ФЗ «Об оценочной деятельности на территории Российской Федерации».

Свидетельство выдано в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федерального закона от 21.06.2007 № 94-ФЗ «Об оценочной деятельности на территории Российской Федерации».

Генеральный директор

Александр С.А.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

© ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИЛИН

Improvement for translation: perfect punctuation symbols
in landscape elements

The 2004 President

CONCLUSIONS

[illegible]

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

© 2007 by The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America. This book is a registered trademark of The McGraw-Hill Companies, Inc. All other trademarks are the property of their respective owners. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without prior written permission from The McGraw-Hill Companies, Inc. For more information, contact The McGraw-Hill Companies, Inc., 1221 Avenue of the Americas, New York, NY 10020-1345. ISBN 0-07-070611-1. MHF 0706111.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 109–116

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 111–117

Environmental health issues/occupational safety and health issues

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

[illegible]

2001 年 12 月 12 日 星期二



СВИДЕТЕЛЬСТВО

ОГЛАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Данное свидетельство выдано в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.06.2007 № 94-ФЗ «Об оценочной деятельности на территории Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2007 № 390 «Об утверждении Положения об оценочной деятельности на территории Российской Федерации».

Выдано в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.06.2007 № 94-ФЗ «Об оценочной деятельности на территории Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2007 № 390 «Об утверждении Положения об оценочной деятельности на территории Российской Федерации».

В соответствии с требованиями Федерального закона от 21.06.2007 № 94-ФЗ «Об оценочной деятельности на территории Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2007 № 390 «Об утверждении Положения об оценочной деятельности на территории Российской Федерации».

Согласно требованиям Федерального закона от 21.06.2007 № 94-ФЗ «Об оценочной деятельности на территории Российской Федерации» и постановлению Правительства Российской Федерации от 21.06.2007 № 390 «Об утверждении Положения об оценочной деятельности на территории Российской Федерации».

Подпись:

Инициалы:







СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ ПО ПРОВЕРКЕ
И ПОДТВЕРЖДЕНИЮ РЕЗУЛЬТАТОВ
ИЗУЧЕНИЯ ОБЪЕКТА

Данное свидетельство выдано
Директору ООО «Сибирь» (ИНН 77-07-000000) от 11.04.2009
Свидетельство о том, что ООО «Сибирь» (ИНН 77-07-000000) выполнило
работы по проверке и подтверждению результатов изучения объекта
по адресу: 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 26, стр. 1, в соответствии
с требованиями Федерального закона от 28.12.2008 № 264-ФЗ «Об
антикоррупционном законодательстве РФ».

Выдано в соответствии с
Законом РФ от 11.04.2009 № 42-ФЗ «О доступе к информации», в соответствии
с которым ООО «Сибирь» (ИНН 77-07-000000) имеет право на получение
информации о деятельности государственного органа.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 28.12.2008 № 264-ФЗ
«Об антикоррупционном законодательстве РФ» ООО «Сибирь» (ИНН 77-07-000000)
имеет право на получение информации о деятельности государственного органа
в соответствии с требованиями Федерального закона от 28.12.2008 № 264-ФЗ
«Об антикоррупционном законодательстве РФ».

Подпись:

Подпись:



Подпись:

1811 180134



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСЛУЖИТЕЛЬНОМ РЕЗУЛЬТАТЕ РАБОТЫ

Уважаемый/уважаемая! **_____**
из **_____** Общества

Достоинства:

За время нахождения в Группе с 01.01.2009 по 31.12.2009

Высоко профессионально выполнил/выполнила работу, связанную с выполнением обязанностей, возложенных на него/нее, в соответствии с должностными обязанностями, установленными в соответствии с Положением о работе, утвержденным в 2007 году. Также в 2009 году выполнил/выполнила работу, связанную с выполнением обязанностей, возложенных на него/нее, в соответствии с Положением о работе, утвержденным в 2007 году.

Ваша работа: **_____**

Ваша работа: **_____** выполнена качественно, в срок, в соответствии с требованиями, установленными в Положении о работе, утвержденном в 2007 году. Также в 2009 году выполнил/выполнила работу, связанную с выполнением обязанностей, возложенных на него/нее, в соответствии с Положением о работе, утвержденным в 2007 году.

Ваша работа: **_____** выполнена качественно, в срок, в соответствии с требованиями, установленными в Положении о работе, утвержденном в 2007 году.

Своей работой и результатами своей деятельности вы полностью удовлетворены.

В 2009 году вы получили премию в размере **_____** рублей, что свидетельствует о высоком уровне вашей работы.

Подпись:

Восстановлено



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОМ ПОДАТОКОВОМ
И НАЛОГОВОМ ОБЯЗАННОСТИ
ОБ ОБЯЗАННОСТИ

Данное

Свидетельство выдано в соответствии с Законом РФ от 28.02.2000 № 39-ФЗ «О государственном налоговом и сборном законодательстве»

Свидетельство выдано в соответствии с Законом РФ от 28.02.2000 № 39-ФЗ «О государственном налоговом и сборном законодательстве»

Вид свидетельства

Свидетельство выдано в соответствии с Законом РФ от 28.02.2000 № 39-ФЗ «О государственном налоговом и сборном законодательстве»

Свидетельство выдано в соответствии с Законом РФ от 28.02.2000 № 39-ФЗ «О государственном налоговом и сборном законодательстве»

Свидетельство выдано в соответствии с Законом РФ от 28.02.2000 № 39-ФЗ «О государственном налоговом и сборном законодательстве»

Подпись

Подпись



