

Индивидуальный предприниматель
(частнопрактикующий оценщик)

Попов Илья Александрович

Свидетельство серия 59 № 004878392 выдано 30.07.2015 г.
Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы
№ 17 по Пермскому краю

ОТЧЕТ № 024/19

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИ- МОГО ИМУЩЕСТВА

Адрес объекта оценки: Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш

Дата оценки: 12 декабря 2019 г.

Дата составления отчета: 12 декабря 2019 г.

Заказчик: Финансовый управляющий Никонова Виталия Алексеевича Чупраков Алексей Сергеевич, действующего на основании Решения Арбитражного суда Пермского края от «29» мая 2018 г по делу № А50-31136/2017

Исполнитель: ИП Попов Илья Александрович

г. Пермь
2019

Финансовому управляющему Никонова Виталия Алексеевича
Господину Чупракову А. С.

Сопроводительное письмо

Уважаемый Алексей Сергеевич!

Согласно Договору №024/19 от 19.03.2019 года, Оценщик Попов Илья Александрович произвел оценку объектов недвижимого имущества.

Оценка произведена по состоянию на 12.12.2019 года и выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299, а также № 611 от 25.09.2014 года.

Характеристики оцениваемых объектов, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная на 12 декабря 2019 года, составляет:

24 666 000 (Двадцать четыре миллиона шестьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей

в том числе:¹

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Сооружение нежилое, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:240	206 000
2	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:260	84 000
3	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:261	37 000
4	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:253	38 000
5	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:262	123 000
6	Здание, назначение Нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:263	120 000
7	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:264	110 000
8	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:265	127 000
9	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:267	82 000
10	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:268	161 000
11	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:241	35 000
12	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:269	73 000
13	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:271	137 000
14	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:272	331 000
15	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:273	158 000
16	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:274	201 000
17	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:275	197 000
18	нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:276	77 000
19	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:277	160 000
20	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:0105012:263	88 000
21	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:278	137 000
22	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:242	252 000
23	сооружение, назначение производственное, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:243	79 000
24	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:244	72 000
25	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:279	50 000
26	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:280	59 000
27	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:281	34 000
28	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:282	30 000
29	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:283	83 000
30	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:284	30 000

¹ Рыночная стоимость является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта. В случае если собственник или покупатель объекта является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости. Собственником объекта оценки является физическое лицо, согласно ст.143 ч. II НК РФ физические лица не являются плательщиками НДС, поэтому НДС не выделяется.

* В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком. В стоимость включено право пользования земельным участком под пятном застройки.

31	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:270	21 295 000
Итого:		24 666 000

С уважением,
Попов Илья Александрович

 /И.А. Попов/



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.1. ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ	6
1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	7
1.3. СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ИХ ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)	7
1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	10
1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	10
1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ	10
1.8. ВИД СТОИМОСТИ	10
1.9. ДАТА ОЦЕНКИ	10
1.10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	11
1.11. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ	11
2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
2.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ФИЗИЧЕСКОМ ЛИЦЕ	12
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	13
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	13
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ	14
6.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	15
6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
6.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	16
6.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	16
6.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	16
6.8. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	29
7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	30
8.1. 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	30
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	33

8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	42
8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	42
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	44
9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	44
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	69
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	69
10.2. ОБОСНОВАН ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА.....	69
10.3. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ	70
11. ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ	71
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	72
12.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ.....	72
12.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	79
12.3. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	84
12.4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	101

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ

Таблица №1

[illegible]

	номер 23:37:1101001:284	курорт Анапа, пос.Малый Утриш, Малый Утриш
31	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:270	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш, Производственная база

1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Таблица №2

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	- Опись имущества гражданина от 21.12.2018г.

1.3. СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ИХ ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)

Объекты оценки рассматриваются как единое целое, то есть не имеют составных частей.

1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Права на объект оценки принадлежат Никонову Виталию Алексеевичу.

Права, учитываемые при оценке объектов оценки:

Таблица №3

№ п/п	Объект	Вид права на здание	Правоподтверждающий документ	Земельный участок под зданием	Вид права на земельный участок	Правоподтверждающий документ
1	Сооружение нежилое, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:240	Собственность	Опись имущества гражданина от 21.12.2018г.	Не оформлен	Права пользования	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
2	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:260	Собственность	Опись имущества гражданина от 21.12.2018г.	Не оформлен	Права пользования	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
3	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:261	Собственность	Опись имущества гражданина от 21.12.2018г.	Не оформлен	Права пользования	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
4	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:253	Собственность	Опись имущества гражданина от 21.12.2018г.	Не оформлен	Права пользования	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
5	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:262	Собственность	Опись имущества гражданина от 21.12.2018г.	Не оформлен	Права пользования	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
6	Здание, назначение Нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:263	Собственность	Опись имущества гражданина от 21.12.2018г.	Не оформлен	Права пользования	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадле-

[illegible]

[illegible]

						ном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
26	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:280	Собственность	Опись имущества гражданина от 21.12.2018г.	Не оформлен	Права пользования	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
27	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:281	Собственность	Опись имущества гражданина от 21.12.2018г.	Не оформлен	Права пользования	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
28	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:282	Собственность	Опись имущества гражданина от 21.12.2018г.	Не оформлен	Права пользования	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
29	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:283	Собственность	Опись имущества гражданина от 21.12.2018г.	Не оформлен	Права пользования	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
30	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:284	Собственность	Опись имущества гражданина от 21.12.2018г.	Не оформлен	Права пользования	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
31	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:270	Собственность	Опись имущества гражданина от 21.12.2018г.	Не оформлен	Права пользования	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.

1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Не выявлено.

1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объектов оценки.

1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Результаты оценки могут быть использованы для реализации имущества.

1.8. ВИД СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость

1.9. ДАТА ОЦЕНКИ

12.12.2019

1.10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

В рамках законодательства РФ.

1.11. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Указание интервала не требуется.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 07 ноября 2011 года за № 628.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.06.2015 г. №385.
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. №721.
- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. №722.

2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

2.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В данном отчете определяется рыночная стоимость объектов оценки, то есть наиболее вероятная цена, по которой данные объекты 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.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

- ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
- ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.
- ФСО-7, устанавливающий общие требования к проведению оценки, порядок составления задания на оценку, порядок проведения анализа рынка для определения стоимости объекта, содержит положения, касающиеся анализа наиболее эффективного использования объекта, подходов к оценке и согласования результатов оценки.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Эксперты не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным объектам, несет владелец объектов. Эксперты заявляют, что аудиторская проверка финансовой и бухгалтерской документации в рамках настоящей оценки не проводилась.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
6. По информации, предоставленной заказчиком, объект на момент оценки свободен от каких либо ограничений на использование и свободен от прав на него третьих лиц.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение оценщика относительно величины стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на величину арендной платы.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по величине, указанной в данном отчете, эта цена зависит от многих факторов, в том числе от умения сторон вести переговоры.
11. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, специалист для выполнения работы соответствуют существующим требованиям.
12. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ФИЗИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

4.1.1. ФАМИЛИЯ, ИМЯ, ОТЧЕСТВО

Чупраков Алексей Сергеевич

4.1.2. СЕРИЯ И НОМЕР ДОКУМЕНТА, УДОСТОВЕРЯЮЩЕГО ЛИЧНОСТЬ, ДАТА ВЫДАЧИ И ОРГАН, ВЫДАВШИЙ УКАЗАННЫЙ ДОКУМЕНТ

ИНН: 433801868570

СНИЛС: 073-745-674 94

4.1.3. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ

Адрес: 614081, Пермский край, г. Пермь, ОПС 81, а/я 2

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Попов Илья Александрович

Оценщик является членом Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», рег. №1602. Свидетельство №1602 от 26.05.2017 года.

4.2.1. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКА

Попов Илья Александрович имеет высшее профессиональное образование по специальности «Финансы и кредит», что подтверждается дипломом государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Государственный университет - Высшая школа экономики» ВСГ 4386940, выдан 09 июня 2010 г. и образование в области оценки по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», что подтверждается дипломом о переподготовке ПП-I № 821049, выдан ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» 25 января 2012 г.

4.2.2. СВЕДЕНИЯ О СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Акционерное общество «АльфаСтрахование», страховой полис № 6191R/776/00742/9 от 01.11.2019 г., действителен с 01.11.2019 г. по 31.10.2020 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

4.2.3. СТАЖ РАБОТЫ ОЦЕНЩИКА В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

9 лет

4.2.4. СВЕДЕНИЯ О МЕСТОНАХОЖДЕНИИ ОЦЕНЩИКА

614022, Пермь, ул. Мира, д. 11

4.2.5. КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ ОЦЕНЩИКА

Контактный телефон: 8-919-494-42-33

Почтовый адрес: 614094, Пермский край, г. Пермь, ул. Котовского, д. 2, кв. 12

Электронная почта: popov27111987@gmail.com

4.2.6. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщик и Исполнитель, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором Заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Заказчик либо иные заинтересованные лица не имеют права вмешиваться в деятельность Оценщика и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор №024/19 от 19.03.2019

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ

Таблица №4

Объекты оценки:	№ п/п	Объект
	1	Сооружение нежилое, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:240
	2	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:260
	3	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:261
	4	Сооружение, назначение нежилое , кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:253
	5	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:262
	6	Здание, назначение Нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:263
	7	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:264
	8	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:265
	9	Здание , назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:267
	10	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:268
	11	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:241
	12	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:269
	13	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:271
	14	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:272
	15	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:273
	16	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:274
	17	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:275
	18	нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:276
	19	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:277
	20	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:0105012:263
	21	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:278
	22	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:242
	23	сооружение, назначение производственное, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:243
	24	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:244
	25	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:279
	26	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:280
	27	здание , назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:281
	28	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:282
	29	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:283
	30	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:284
	31	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:270
Заказчик	Финансовый управляющий Никонова Виталия Алексеевича Чупраков Алексей Сергеевич, действующего на основании Решения Арбитражного суда Пермского края от «29» мая 2018 г по делу № А50-31136/2017	
Собственник	Право принадлежит Никонову Виталию Алексеевичу	
Основания для проведения оценки объек-та оценки	Договор №024/19 от 19.03.2019	
Вид определяемой стоимости объекта	Рыночная стоимость	

оценки	
Дата определения стоимости	12.12.2019

6.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.3.1. РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Не применялся.

6.3.2. РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Не применялся.

6.3.3. РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Таблица №5

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Сооружение нежилое, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:240	205 864
2	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:260	83 907
3	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:261	37 449
4	Сооружение, назначение нежилое , кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:253	38 043
5	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:262	122 662
6	Здание, назначение Нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:263	120 306
7	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:264	109 525
8	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:265	126 721
9	Здание , назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:267	82 240
10	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:268	161 180
11	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:241	35 481
12	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:269	72 661
13	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:271	136 770
14	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:272	330 948
15	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:273	157 646
16	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:274	201 288
17	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:275	196 876
18	нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:276	76 830
19	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:277	160 401
20	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:0105012:263	87 646
21	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:278	137 261
22	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:242	252 422
23	сооружение, назначение производственное, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:243	79 307
24	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:244	72 121
25	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:279	49 548
26	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:280	58 793
27	здание , назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:281	34 059
28	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:282	30 069
29	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:283	83 002
30	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:284	30 069
31	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:270	21 294 882
Итого:		24 665 975

6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №6

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Сооружение нежилое, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:240	206 000
2	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:260	84 000
3	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:261	37 000
4	Сооружение, назначение нежилое , кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:253	38 000
5	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:262	123 000
6	Здание, назначение Нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:263	120 000
7	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:264	110 000
8	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:265	127 000
9	Здание , назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:267	82 000
10	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:268	161 000
11	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:241	35 000

12	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:269	73 000
13	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:271	137 000
14	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:272	331 000
15	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:273	158 000
16	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:274	201 000
17	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:275	197 000
18	нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:276	77 000
19	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:277	160 000
20	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:0105012:263	88 000
21	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:278	137 000
22	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:242	252 000
23	сооружение, назначение производственное, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:243	79 000
24	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:244	72 000
25	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:279	50 000
26	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:280	59 000
27	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:281	34 000
28	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:282	30 000
29	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:283	83 000
30	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:284	30 000
31	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:270	21 295 000
Итого:		24 666 000

6.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результаты оценки могут быть использованы для реализации имущества в рамках дела о банкротстве.

6.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

024/19

6.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

12.12.2019

6.8. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.05.2019

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

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №7

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	- Опись имущества гражданина от 21.12.2018г.

7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Права на объект оценки принадлежат Никонову Виталию Алексеевичу.

7.2.1.1. НАИМЕНОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности на здания и сооружения, право пользования на земельный участок.

7.2.1.2. ДАННЫЕ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ

Никонов Виталий Алексеевич

Паспорт гражданина РФ серии 57 04 № 392933

Адрес: 614095, Пермский край, г. Пермь, ул. Карпинского 77Б-84

7.2.1.3. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Собственник объекта оценки физическое лицо, балансовая стоимость отсутствует

7.2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ

Не выявлено.

7.2.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Сведения о физических свойствах объектов оценки указаны в таблицах №6-9.

7.2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ²

Таблица №8

№ п/п	Объект	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %
1	Сооружение нежилое, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:240	60%	0%	49%	80%
2	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:260	60%	0%	49%	80%
3	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:261	60%	0%	49%	80%
4	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:253	60%	0%	49%	80%
5	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:262	60%	0%	49%	80%
6	Здание, назначение Нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:263	60%	0%	49%	80%
7	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:264	60%	0%	49%	80%
8	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:265	60%	0%	49%	80%
9	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:267	60%	0%	49%	80%
10	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:268	60%	0%	49%	80%
11	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:241	60%	0%	49%	80%
12	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:269	60%	0%	49%	80%
13	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:271	60%	0%	49%	80%
14	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:272	60%	0%	49%	80%
15	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:273	60%	0%	49%	80%
16	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:274	60%	0%	49%	80%
17	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:275	60%	0%	49%	80%
18	нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:276	60%	0%	49%	80%
19	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:277	60%	0%	49%	80%
20	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:0105012:263	60%	0%	49%	80%
21	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:278	60%	0%	49%	80%
22	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:242	60%	0%	49%	80%
23	сооружение, назначение производственное, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:243	60%	0%	49%	80%
24	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:244	60%	0%	49%	80%
25	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:279	60%	0%	49%	80%
26	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:280	60%	0%	49%	80%
27	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:281	60%	0%	49%	80%
28	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:282	60%	0%	49%	80%
29	здание, назначение нежилое здание, кадастро-	60%	0%	49%	80%

² См. расчет в разделе 9 настоящего Отчета

	ый (условный) номер 23:37:1101001:283				
30	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:284	60%	0%	49%	80%
31	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:270	60%	0%	49%	80%

Расчет износа и устареваний произведен в разделе 9.2.2.2.

7.2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рисунок №1

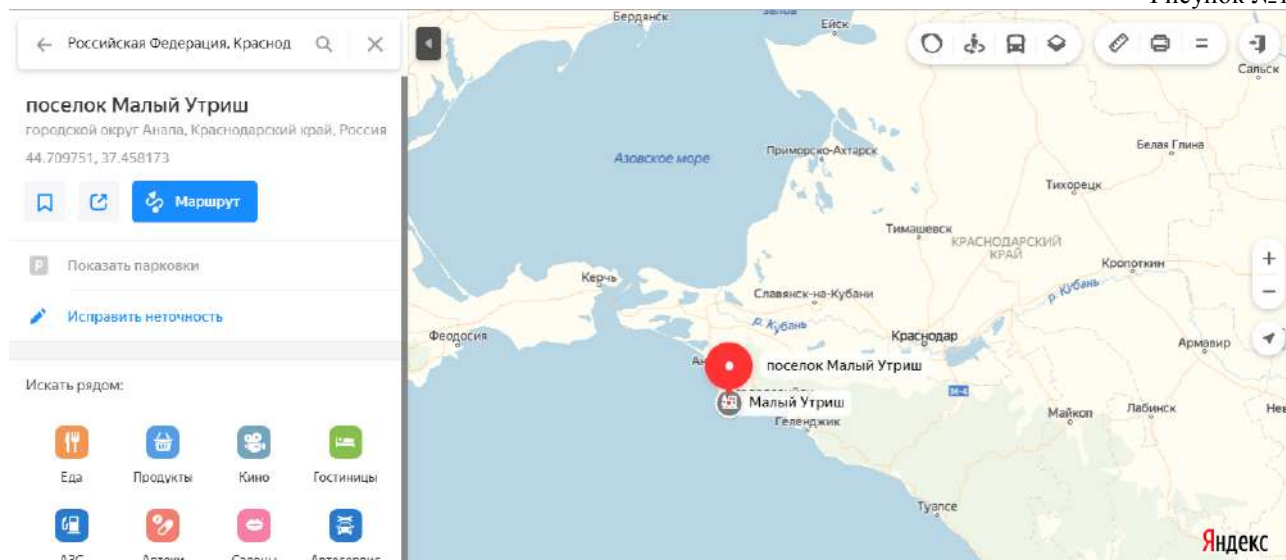
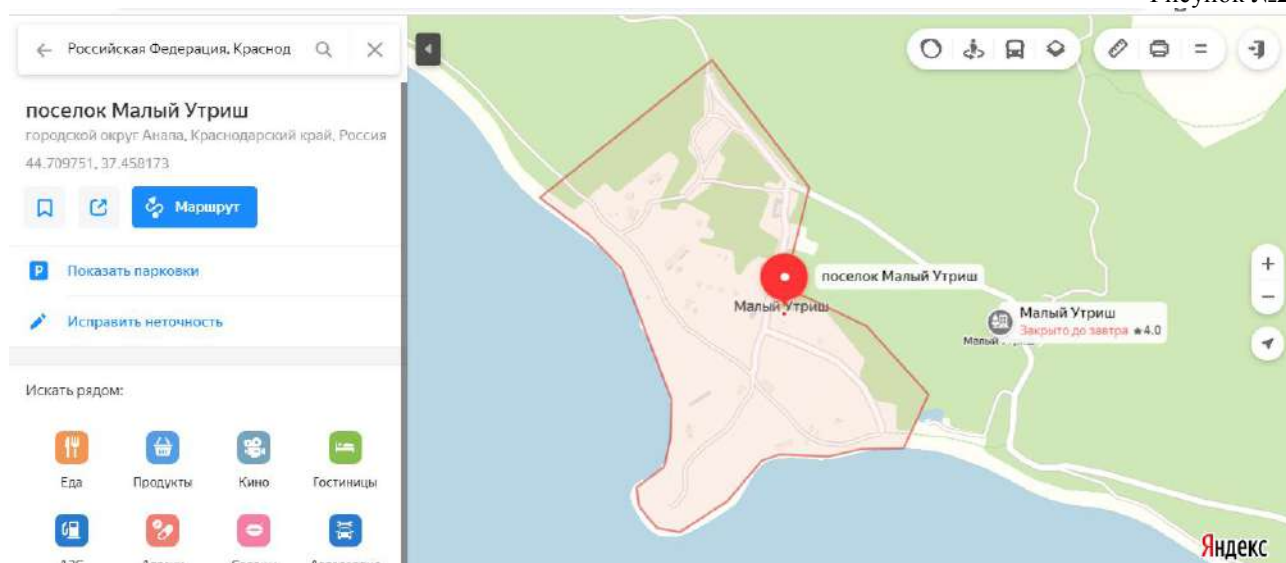


Рисунок №2



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Таблица №9

Показатель	Характеристика показателя
Административное расположение	Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш
Типичное использование окружающей недвижимости	Не используется
Транспортная доступность	Подъезд на личном транспорте – грунтовая дорога.

Примечание к таблице. Данные о местоположении объекта оценки получены оценщиком при визуальном осмотре оцениваемых объектов.

Земельный участок

Таблица №10

№ п/п	Объект	Адрес	Земельный участок под зданием	Вид права на земельный участок	Площадь земельного участка, кв.м.	Правоподтверждающий документ
1	Сооружение нежилое, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:240	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш Производственная база	Не оформлен	Права пользования	624	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
2	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:260	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Не оформлен	Права пользования	257	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
3	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:261	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Не оформлен	Права пользования	118	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
4	Сооружение, назначение нежилое , кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:253	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш Производственная база	Не оформлен	Права пользования	125	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
5	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:262	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Не оформлен	Права пользования	366	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
6	Здание, назначение Нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:263	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Не оформлен	Права пользования	349	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
7	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:264	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Не оформлен	Права пользования	324	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
8	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:265	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Не оформлен	Права пользования	378	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
9	Здание , назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:267	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Не оформлен	Права пользования	253	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
10	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:268	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Не оформлен	Права пользования	491	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
11	Здание, назначение нежилое	Российская Федерация, Краснодар-	Не оформлен	Права пользования	113	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ

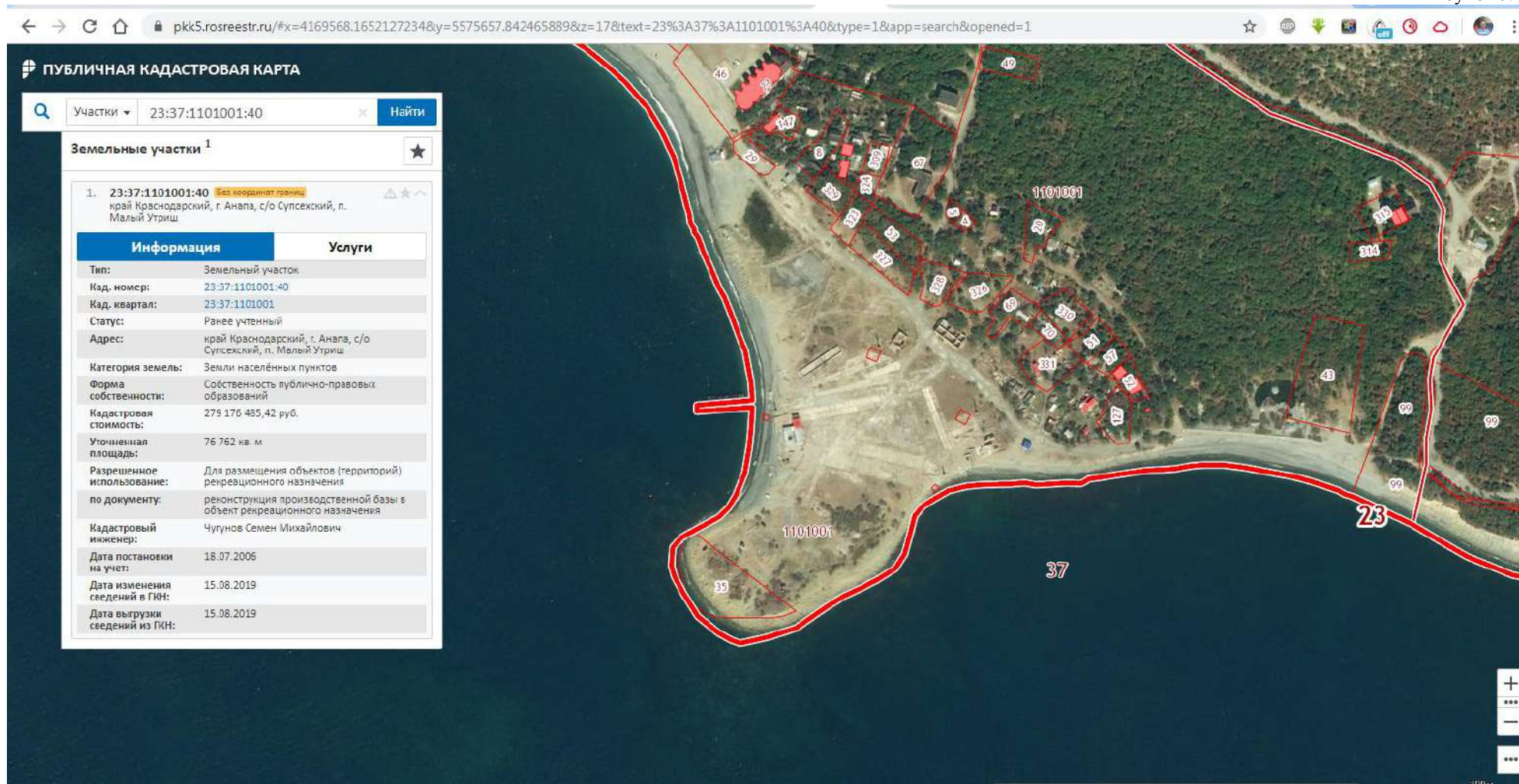
[illegible]

	ный) номер 23:37:1101001:242	пос.Малый Утриш Производственная база				щихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
23	сооружение, назначение производственное, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:243	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш Производственная база	Не оформлен	Права пользования	191	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
24	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:244	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш Производственная база	Не оформлен	Права пользования	196	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
25	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:279	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш, Малый Утриш	Не оформлен	Права пользования	146	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
26	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:280	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш, Малый Утриш	Не оформлен	Права пользования	152	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
27	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:281	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш, Малый Утриш	Не оформлен	Права пользования	110	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
28	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:282	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, пос.Малый Утриш	Не оформлен	Права пользования	98	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
29	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:283	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш, Малый Утриш	Не оформлен	Права пользования	257	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
30	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:284	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш, Малый Утриш	Не оформлен	Права пользования	98	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.
31	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:270	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш, Производственная база	Не оформлен	Права пользования	66 154	В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.

Земельный участок, на котором расположены оцениваемые здания и сооружения

Характеристика объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: реконструкция производственной базы в объект рекреационного назначения, общая площадь 76 762 кв.м., кадастровый номер: 23:37:1101001:40, адрес объекта: Краснодарский край, г. Анапа, с/о Супсехский, п. Малый Утриш.

Рисунок №3



Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>

Таблица №11

Адрес расположения земельного участка	Краснодарский край, г. Анапа, с/о Супсехский, п. Малый Утриш
Субъект права	Собственность публично-правовых образований
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Собственность публично-правовых образований
Кадастровый номер земельного участка	23:37:1101001:40
Общая площадь, кв.м.	76 762
Кадастровая стоимость	279 176 485,42 руб.
Описание земельного участка и рельефа местности	Земельный участок многоугольной формы, рельеф местности – спокойный
Имеющиеся подъезды к участку (грунтовые и асфальтированные дороги, близость ж/д веток, тупиков)	Грунтовый подъезд. Проезд затруднен в виду рельефа местности. Некруглогодичный
Характер использования соседних земельных участков (свободные от застройки, застроенные, какие постройки)	Преимущественно свободные от застройки
Наличие инженерных коммуникаций	Не заведены
Благоустройство территории	Не благоустроено
Улучшения земельного участка	Здания и сооружения бывшей производственной базы
Удаленность от береговой линии моря	Менее 500 метров

Примечание: Данные о местоположении объекта оценки получены Оценщиком при визуальном осмотре объекта оценки.
 Земельный участок находится в границах зоны горно-санитарной охраны курорта

Рисунок №4

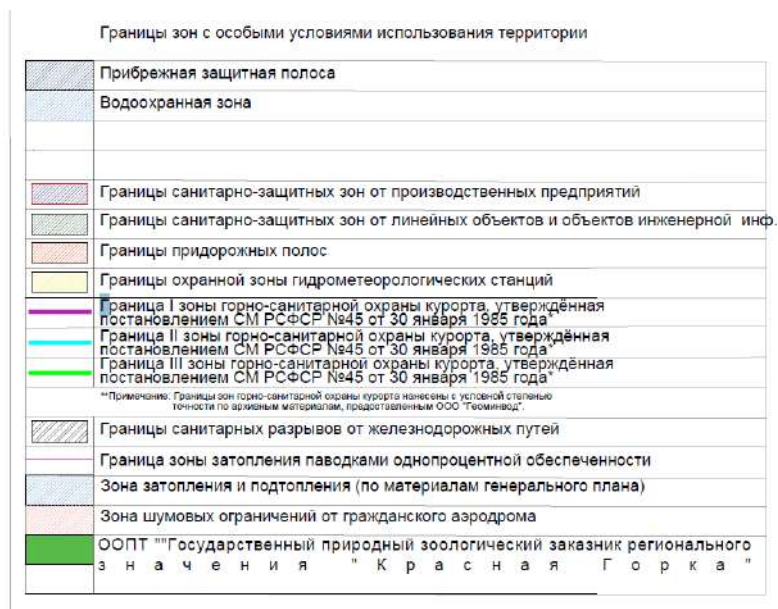


Рисунок №5



Источник: <https://www.anapa-official.ru/adm/arhitektura-i-gradostroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki>

Согласно Решению Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 23.07.2015 №571 «Об установлении порядка определения цены выкупа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования город-курорт Анапа, предоставляемых без проведения торгов» данный земельный участок нельзя выкупить в собственность, так как: «не подлежат выкупу земельные участки, расположенные в зонах округа санитарной (горно-санитарной) охраны»

Поскольку точных данных о площади земельного участка для объектов оценки не предоставлены, размер земельного участка определен на основании СНиП 2.08.01-89. В соответствии с нормами СНиПа площадь застройки зависит от назначения и типа огнестойкости здания:

Таблица №12

Степень огнестойкости здания	Расстояние, м, при степени огнестойкости зданий
------------------------------	---

	I, II	III	IIIa, IIIб, IV, IVa, V
I, II	6	8	10
III	8	8	10
IIIa, IIIб, IV, IVa, V	10	10	15

Степень огнестойкости здания определен на основании СНиП 2.01.02-85*

Таблица №13

Степень огнестойкости	Конструктивные характеристики
I	Здания с несущими и ограждающими конструкциями из цельной или клееной древесины и других горючих или трудногорючих материалов, защищенных от воздействия огня и высоких температур штукатуркой или другими листовыми или плитными материалами. К элементам покрытий не предъявляются требования по пределам огнестойкости и пределам распространения огня, при этом элементы чердачного покрытия из древесины подвергаются огнезащитной обработке
II	То же. В покрытиях зданий допускается применять незащищенные стальные конструкции
III	Здания с несущими и ограждающими конструкциями из естественных или искусственных каменных материалов, бетона или железобетона. Для перекрытий допускается использование деревянных конструкций, защищенных штукатуркой или трудногорючими листовыми, а также плитными материалами. К элементам покрытий не предъявляются требования по пределам огнестойкости и пределам распространения огня, при этом элементы чердачного покрытия из древесины подвергаются огнезащитной обработке
IIIa	Здания с несущими и ограждающими конструкциями из естественных или искусственных каменных материалов, бетона или железобетона с применением листовых и плитных негорючих материалов
IIIб	Здания преимущественно с каркасной конструктивной схемой. Элементы каркаса - из стальных незащищенных конструкций. Ограждающие конструкции - из стальных профилированных листов или других негорючих листовых материалов с трудногорючим утеплителем
IV	Здания преимущественно одноэтажные с каркасной конструктивной схемой. Элементы каркаса - из цельной или клееной древесины, подвергнутой огнезащитной обработке, обеспечивающей требуемый предел распространения огня. Ограждающие конструкции - из панелей или поэлементной сборки, выполненные с применением древесины или материалов на ее основе. Древесина и другие горючие материалы ограждающих конструкций должны быть подвергнуты огнезащитной обработке или защищены от воздействия огня и высоких температур таким образом, чтобы обеспечить требуемый предел распространения огня.
IVa	Здания преимущественно одноэтажные с каркасной конструктивной схемой. Элементы каркаса - из стальных незащищенных конструкций. Ограждающие конструкции - из стальных профилированных листов или других негорючих материалов с горючим утеплителем.
V	Здания, к несущим и ограждающим конструкциям которых не предъявляются требования по пределам огнестойкости и пределам распространения огня.

Поскольку здание объект оценки и соседние здания относятся к III степени огнестойкости, то площадь земельного участка, относящегося к зданию будет составлять площадь фактической застройки (площадь здания по внешнему обмеру) плюс площадь непосредственно примыкающая к зданию равная по ширине 1/2 от установленного требования СНиПа (необходимое расстояние в 8 метров делиться в равной доле между собственниками двух соседних зданий). Суммарное значение принимаем равным 8 (по 4 метра с каждой стороны здания).

Площадь земельного участка, относящаяся к зданию составит:

Таблица №14

Объект недвижимости	Формула расчета площади участка	Площадь застроенного участка под объектом, м2
Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:260	$(\sqrt{64,5,1+8})^2$	257

Улучшения земельного участка

Таблица №15

№ п/п	Объект	Адрес	Год постройки	Кол-во этажей	Площадь, кв.м./Протяженность, м	Объем	Наименование	Кадастровая стоимость, руб.	Фундамент	Наружные и внутренние капитальные стены / перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Коммуникации
1	Сооружение нежилое, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:240	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш Производственная база	Нет данных	-	288,3	-	Сооружение линии смешанного посола	-	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-
2	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:260	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Нет данных	1	64,5	-	навес-склад	133 258,94	Бетонный ленточный	Каменные	-	-	-	-
3	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:261	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Нет данных	1	8,1	-	сооружение уборочная	51 592,78	Бетонный ленточный	Каменные	-	-	-	-
4	Сооружение, назначение нежилое , кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:253	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш Производственная база	Нет данных	-	10	-	Сооружение-забор	-	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-
5	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:262	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Нет данных	-	124	-	Сооружения складов-навесов	-	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-
6	Здание, назначение Нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:263	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Нет данных	1	114	-	емкость стационарная	1 700 577,03	Бетонный ленточный	Каменные	-	-	-	-
7	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:264	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Нет данных	1	100	-	здание котельной	2 083 272,51	Бетонный ленточный	Каменные	-	-	-	-
8	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:265	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Нет данных	1	130,9	-	здание дизельной станции	2 223 547,65	Бетонный ленточный	Каменные	-	-	-	-
9	Здание , назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:266	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Нет данных	0	62,4	-	гараж	736 213,76	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-

	ный) номер 23:37:1101001:267	Малый Утриш												
10	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:268	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Нет данных	-	200,3	-	сооружение со-леприемочной ванны	-	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-
11	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:241	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш Производственная база	Нет данных	1	7	-	подстанция ТП	80 571,30	Бетонный ленточный	Каменные	-	-	-	-
12	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:269	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Нет данных	1	46,4	-	проходная-лаборатория	732 248,25	Бетонный ленточный	Каменные	-	-	-	-
13	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:271	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Нет данных	-	150	-	Сооружение вана для приготовления тузлука	-	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-
14	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:272	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Нет данных	-	486,8	-	общежитие	5 211 082,04	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-
15	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:273	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Нет данных	0	181,4	-	здание копильного цеха	3 122 364,96	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-
16	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:274	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Нет данных	0	231,1	-	здание склад-мастерская	3 123 166,16	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-
17	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:275	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Нет данных	0	259	-	здание магазина-столовой	2 772 535,43	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-
18	нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:276	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Нет данных	1	53,6	-	контора	1 310 724,28	Бетонный ленточный	Каменные	-	-	-	-
19	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:277	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Нет данных	-	168	-	сооружение причал №2	-	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-
20	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:0105012:263	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш, Малый Утриш	Нет данных	0	70,2	-	гараж	1 010 229,27	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-
21	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:278	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Нет данных	0	145,3	-	здание бани с прачечной	2 691 538,02	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-
22	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:242	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш Про-	Нет данных	-	378	-	сооружение причала	-	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-

		изводственная база												
23	сооружение, назначение про- изводственное, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:243	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш Про- изводственная база	Нет данных	-	33,8	-	сооружение туз- лучного септика	-	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-
24	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (услов- ный) номер 23:37:1101001:244	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш Про- изводственная база	Нет данных	1	36	-	солеприемная ванна	468 901,83	Бетонный ленточный	Каменные	-	-	-	-
25	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (услов- ный) номер 23:37:1101001:279	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш, Ма- лый Утриш	Нет данных	1	16,8	-	погреб	315 128,61	Бетонный ленточный	Каменные	-	-	-	-
26	сооружение, назначение не- жилое, кадастровый (услов- ный) номер 23:37:1101001:280	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш, Ма- лый Утриш	Нет данных	-	18,7	-	Сооружение со- леприемочных ванн	-	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-
27	здание , назначение нежилое здание, кадастровый (услов- ный) номер 23:37:1101001:281	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш, Ма- лый Утриш	Нет данных	1	6,2	-	емкости стацио- нарные	92 487,52	Бетонный ленточный	Каменные	-	-	-	-
28	сооружение, назначение не- жилое, кадастровый (услов- ный) номер 23:37:1101001:282	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, пос.Малый Ут- риш	Нет данных	-	3,6	100	емкость водона- порная	-	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-
29	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (услов- ный) номер 23:37:1101001:283	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш, Ма- лый Утриш	Нет данных	1	64,5	-	столовая-магазин	690 457,67	Бетонный ленточный	Каменные	-	-	-	-
30	Сооружение, назначение не- жилое, кадастровый (услов- ный) номер 23:37:1101001:284	Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, пос.Малый Утриш, Ма- лый Утриш	Нет данных	-	3,6	-	Сооружение ем- кости водона- порной	-	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-
31	Сооружение, назначение не- жилое, кадастровый (услов- ный) номер 23:37:1101001:270	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш, Произ- водственная база	Нет данных	-	66154	-	Сооружение бе- тонного мощения	-	Бетонный ленточный	-	-	-	-	-

Примечание: описание выполнено на основании визуального осмотра.

7.2.6. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На дату осмотра объекты оценки не используются.

7.2.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Не обнаружены

7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Не выявлено

7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования (Н.Э.И.) – процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование и является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий. Использование объекта недвижимости должно отвечать следующим четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Понятие оптимального использования, применяемого в настоящем отчете, определяется как наиболее эффективное разрешенное законом использование земельного участка и возведенного на нем объекта недвижимости с наибольшей отдачей.

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

1. **Юридическая допустимость** - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, правительственным и местным законодательством (рассмотрение всех документов, регламентирующих нормативно-юридическую сторону вариантов функционального использования).
Характер использования может быть ограничен договорами аренды, запретом на использование отдельных видов материалов, ограничением определённой этажности, запретом на строительство в данном месте, негативным настроением местного населения и т.д.
2. **Физическая возможность** - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования (размеры и форма участка, его доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).
3. **Экономическая оправданность** - рассмотрение того, какое из физически осуществимых и разрешенных законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка (то есть рассмотрение финансово целесообразных из оставшихся вариантов).
Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов для компенсации затрат на инвестиции).
4. **Максимальная продуктивность** - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.
Из всех финансово целесообразных вариантов необходимо выбрать использование, которое создаёт максимальную остаточную стоимость земли, либо обеспечивает максимальный возврат инвестированного капитала.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

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

Вывод: Согласно заданию на рассматривается единственный вариант использования – реализация имущества Должника третьим лицам.

8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

8.1. 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

8.1.1. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (РФ)

Итоги социально-экономического развития России в январе-июне 2019 года

Таблица №16

	Июнь 2019 г.	В % к		I полу- годие 2019 г. в % к I полу- годию 2018 г.	Справочно		
		июню 2018 г.	маю 2019 г.		июнь 2018 г. в % к июню 2017 г.	маю 2018 г.	I полу- годие 2018 г. в % к I полу- годию 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 ¹⁾			100,5 ²⁾			101,9 ³⁾
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,3	102,3	102,6	102,2	99,8	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	330,8	101,1	103,5	101,2	100,8	103,4	102,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	454,5	100,3	95,1	101,7	102,1	95,8	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	205,8	98,2	91,6	102,0	103,2	95,5	104,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2731,1	101,4	101,6	101,7	103,4	101,6	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	824,8	96,5	99,0	98,8	102,7 ⁵⁾	101,5 ⁵⁾	101,4 ⁵⁾
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,4 ⁶⁾	88,8 ⁷⁾	89,2 ⁸⁾	97,5 ⁹⁾	120,9 ⁷⁾	101,6 ⁸⁾	122,9 ⁹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,6	86,5	88,6	97,5	129,3	101,4	127,2
импорт товаров	19,8	92,6	90,1	97,5	108,7	101,8	116,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 ¹⁰⁾			100,5 ²⁾			103,8 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,7	100,0	105,1	102,3	100,5	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		104,1	99,4	108,9	116,1	103,4	108,5
Реальные располагаемые денежные доходы ¹¹⁾				98,7			101,3 ¹²⁾
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49840 ¹³⁾	107,1 ¹³⁾	104,0 ¹³⁾	107,0 ¹³⁾	109,7	104,1	111,2
реальная		102,3 ¹³⁾	104,0 ¹³⁾	101,8 ¹³⁾	107,2	103,6	108,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3 ¹⁴⁾	94,1	98,0	94,3	91,8	98,2	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,7	96,1	102,9	86,5	96,6	86,4

1) Данные за I квартал 2019 г. (первая оценка).

2) I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 года.

3) I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

6) Данные за май 2019 года.

7) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

8) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

9) Январь-май 2019 г. и январь-май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

10) Данные за I квартал 2019 года.

11) Оценка показателей рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).

12) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.

13) Предварительная оценка.

14) Предварительные данные.

Источник: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-06-2019.pdf

8.1.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ)

Основные итоги социально-экономического развития Краснодарского края за 1 квартал 2019 года

Оперативные статистические данные за первый квартал текущего года свидетельствуют о том, что большинство отраслей экономики края (за исключением строительства и оптовой торговли) показали положительную динамику, а промышленность и сельское хозяйство даже с превышением прошлогодних темпов роста.

Рост промышленного производства составил 103,8 % (при 101,5 % годом ранее). Нарастание динамики обусловлено, в первую очередь, восстановлением металлургического производства (рост в 4,4 раза) после ремонта оборудования на Абинском Электрометаллургическом заводе в начале 2018 года.

В сельскохозяйственном производстве темп роста составил 102,9 % (при 102,3 % в январе-марте 2018 года). Увеличено производство всех видов животноводческой продукции: мяса – на 6,4 %, молока – на 0,7 %, и яиц – на 2,6 %.

В транспортировке и хранении динамика объемов услуг в сопоставимых ценах составила 103,0 %. Рост грузооборота обеспечен железнодорожным, автомобильным и трубопроводным транспортом, возросли объемы перевалки грузов в морских портах. Увеличен пассажиропоток на железнодорожном транспорте и через аэропорты края.

На потребительском рынке рост оборота общественного питания составил 102,5 % (при 102,2 % роста в первом квартале 2018 года), розничной торговли – 101,0 % против 101,6 % в январе-марте прошлого года. Снижился объем платных услуг населению – на 4,6 % (на фоне 2,4 % роста год назад).

В строительстве объемы выполненных работ сократились на 41,8 % (против 6,0 % снижения в аналогичном периоде прошлого года) в результате завершения строительства Крымского моста. Ввод в действие жилых домов увеличен на 7,1 % (на фоне 26,4 % падения годом ранее).

Оборот организаций оптовой торговли снизился на 3% ввиду существенного роста цен на продажу товаров, занимающих значительную долю в оптовом обороте края.

Среднемесячная заработная плата одного работника в первом квартале 2019 года оценена Краснодарстатом в размере 33,1 тыс. руб. с темпом 106,3 %. В условиях роста потребительских цен на 5,2 % реальная заработная плата составила 101,1 % (на фоне 107,9 % в январе-марте 2018 года).

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам квартала составил 103,8 %, в том числе в обрабатывающих производствах, выпускающих 83,6 % всей промышленной продукции, – 104,3 %.

Из 23 секторов обрабатывающих производств положительная динамика отмечена в 11. Наиболее существенно увеличен выпуск продукции в металлургическом производстве – в 4,4 раза в результате возобновления работы основного производства Абинского Электрометаллургического завода после ремонта оборудования в начале 2018 года. Кроме того, в 2,8 раза возросло производство электрического оборудования (за счёт увеличения выпуска трансформаторов; кабелей управления, контроля и сигнализации; проточных водонагревателей), в 1,9 раза – резиновых и пластмассовых изделий (за счёт наращивания выпуска конвейерных лент; презервативов; полимерных и непористых пластмассовых плит, листов, пленки; пластмассовой упаковки).

В производстве химических веществ и химических продуктов рост достиг 137,9 %, в ремонте и монтаже машин и оборудования – 126,5 %, в производстве полиграфической продукции – 115,8 %, производстве строительных материалов – 110,6 %, производстве прочих транспортных средств и оборудования – 108,1 %, производстве готовых металлических изделий – 103,1 %, производстве напитков – 102,9 %.

В 12 секторах допущена отрицательная динамика:

в производстве текстильных изделий – 89,3 % к уровню января-марта 2018 года (повлияло снижение в 4,5 раза выпуска одеял и дорожных пледов);

в производстве одежды – 86,6 % (в результате сокращения на треть пошива мужских костюмов и сорочек, а также введения в 2018 году процедуры конкурсного производства на швейном производстве в Ейске);

в производстве кожи и изделий из кожи – 78,7 % (из-за снижения вдвое производства обуви в связи с заполнением склада готовой продукции; после отгрузки крупной партии обуви планируется увеличение объёма производства);

в обработке древесины и производстве изделий из дерева – 73,7 % (повлияло отсутствие выпуска древесноволокнистых плит по причине нехватки оборотных средств у предприятия, а также снижение производства деревянных поддонов в связи с открытием филиала завода за пределами края);

в производстве мебели – 81,2 % (сокращено производство деревянной мебели для спальни, кухонных столов и шкафов);

в производстве бумаги и бумажных изделий – 98,6 % (в результате уменьшения выпуска бумажных мешков и сумок; санитарно-гигиенических изделий из бумажной массы; бланков, ярлыков и этикеток в типографиях);

в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – 82,8 % (по причине приостановки производственной деятельности Троицкого йодного завода);

в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – 81,0 % (за счёт хозяйственной деятельности двух микропредприятий, работающих по заказам и не имеющих стабильного объёма производства);

в производстве машин и оборудования – 70,8 % (снижено производство тракторов для сельского хозяйства – на 59,1 % в соответствии с производственной программой производителя; насосов центробежной подачи жидкостей – на 45,5% из-за специфики производственного цикла).

В добыче полезных ископаемых индекс сложился на уровне 111,3 % в связи с ростом добычи прочих полезных ископаемых на 12,4 % (в том числе строительного камня – в 2,9 раза, гипса – на 14,8 %). При этом добыча нефти, включая газовый конденсат, сокращена на 8,4 %, добыча природного газа – на 3,4 %. Согласно программы геологоразведочных работ проводится подземный ремонт скважины (добыча нефти и газа не ведётся).

По виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» индекс промышленного производства составил 95,1 % к уровню первого квартала 2018 года.

Выработка электроэнергии в крае снижена на 8,1 % и составила 3,1 млрд кВт-ч. Сократились объёмы электроэнергии, произведённой электростанциями общего назначения – на 9,5 % (до 2,9 млрд кВт-ч), а также блок-станциями – на 18,2 % (до 84,8 млн кВт-ч). При этом увеличена выработка электроэнергии локальными электростанциями – на 17,0 % (до 102,1 млн кВт-ч).

Потребление электрической энергии составило 7,2 млрд кВт-ч, или 97,2 % к уровню первого квартала 2018 года, в том числе по категориям потребителей: население – 1,9 млрд кВт-ч, бюджетные потребители – 700 млн кВт-ч, промышленность – 815 млн кВт-ч, прочие – 3,8 млрд кВт-ч.

В связи с более тёплыми погодными условиями в 2019 году отпуск тепловой энергии сокращён на 3,4 % (до 5,4 млн Гкал), в том числе электростанциями – на 5,6 % (до 1,1 млн Гкал), котельными – на 2,4 % (до 4,3 млн Гкал).

По виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» индекс промышленного производства составил 95,4 %.

Инвестиции

В 2018 году³ инвестиции в основной капитал за счёт всех источников финансирования составили 481,1 млрд руб., или 91,4 % к уровню 2017 года.

Инвестиционные вливания в экономику со стороны крупных и средних организаций сократились на 8,7 % и составили 374,5 млрд руб.

Основными причинами сокращения капитальных вложений являются завершение реализации крупных инвестпроектов: физкультурно-оздоровительного комплекса «Центр художественной гимнастики» в г. Сочи и многофункционального рекреационно-ландшафтного комплекса на территории, прилегающей к стадиону «Краснодар», основного объёма работ по строительству магистрального газопровода «Турецкий поток».

Свою роль в сложившейся динамике инвестиций сыграло проведение со стороны хозяйствующих субъектов консервативной инвестиционной политики с переносом основных мероприятий долгосрочных программ развития на более отдалённую перспективу. Значительное влияние на складывающуюся тенденцию оказывает пересмотр на федеральном уровне приоритетов реализации государственной инвестиционной политики и подходов к расходам инвестиционного характера (перевод на режим финансирования по фактическому наличию свободных денежных средств).

Наибольшая инвестиционная активность в текущем году зафиксирована в следующих видах экономической деятельности:

транспортировка и хранение – 142,2 млрд руб., или 38,0 % от всех инвестиций в крае (реализация масштабных проектов: строительство Крымского моста и транспортных подходов к нему (в рамках ФЦП «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2020 года»); комплексная реконструкция ж.-д. участка им. М. Горького – Котельниково – Тихорецкая – Крымская с обходом Краснодарского узла, ж.-д. подходов к портам Азово-Черноморского бассейна (ФЦП «Развитие транспортной системы России в 2010-2020 годы»); реализация Таманского плана развития компании «ОТЭКО» до 2021 года, включающего создание портовой и индустриальной зон; модернизация объектов инфраструктуры Туапсинского морского торгового порта (реконструкция зернового терминала и комплекса по перевалке скоропортящейся продукции); строительство трубопроводной системы «Юг» и реконструкция Нефтерайона «Шесхарис»; реализация долгосрочной программы развития группы компаний ПАО «НМТП» до 2025 года);

производство нефтепродуктов – 50,2 млрд руб., или 13,4 % (строительство нового завода на территории Туапсинского НПЗ, продолжение долгосрочных программ реконструкции и модернизации Афипского, Ильского и Славянского нефтеперерабатывающих заводов);

сельское хозяйство – 26,9 млрд руб., или 7,2 % (закладка виноградников в Анапе и Ейском районе, закладка садов интенсивного типа в Анапе, Абинском и Крымском районах, строительство тепличных комплексов в Тихорецком и Красноармейском районах, строительство свиноводческого комплекса в Белоглинском районе, реконструкция молочно-товарных ферм в Гулькевичском и Крыловском районах, строительство молочного комплекса на 1 600 голов в Павловском районе, а также приобретение сельскохозяйственной техники, транспортных средств, высокопродуктивного семенного материала, племенного поголовья животных, доильных установок и прочего оборудования многими хозяйствами края).

³ Данные об инвестициях за I квартал 2019 года будут представлены в информационно-аналитических материалах по итогам полугодия, что обусловлено сроками сбора и опубликования статистической информации

От 1 % до 5 % инвестиций приходилось на следующие виды деятельности: производство пищевых продуктов; обеспечение электрической энергией, газом и паром; строительство; оптовая и розничная торговля; деятельность гостиниц и предприятий общественного питания; деятельность в области информации и связи; деятельность по операциям с недвижимым имуществом; деятельность профессиональная, научная и техническая; государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение; образование; деятельность в области здравоохранения и социальных услуг; деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений.

Структура источников финансирования инвестиций в основной капитал не претерпела существенных изменений. Увеличилась доля капвложений за счёт собственных средств предприятий – в 2018 году на них приходилось 45,4 % инвестиций против 44,3 % годом ранее. На фоне увеличения доли ассигнований из бюджетов всех уровней (с 23,3 % в 2017 году до 26,6 % в 2018 году) и инвестиций за счёт кредитов банков (с 10,4 % до 12,1 %) отмечено снижение доли заёмных средств других организаций (с 7,6 % до 5,0 %) и инвестиций из-за рубежа (с 5,2 % до 2,4 %).

Строительство

В строительстве объёмы выполненных работ составили 34,2 млрд руб., или 58,2 % к уровню января-марта 2018 года. Отрицательная динамика сложилась из-за завершения строительства Крымского моста (объёмы строительства мостов и тоннелей в январе-марте 2019 года уменьшились на 96,2 %, с 8,3 млрд до 316,8 млн руб.).

При этом увеличилось количество построенных объектов. В первом квартале 2019 года введено в эксплуатацию 166 зданий нежилого назначения (против 163 годом ранее). Увеличилось число введённых промышленных зданий – с 23 до 37, сельскохозяйственных – с 4 до 14, административных – с 12 до 14, а также зданий учреждений здравоохранения – с 2 до 4. Сократился только ввод учебных объектов – с 4 до 2 и коммерческих – с 69 до 56.

Среди введённых объектов: торгово-офисные центры (662 тыс. кв. м), торговые предприятия (14,6 тыс. кв. м), общетоварные склады (8,0 тыс. кв. м), предприятия общепита на 72 места, гостиницы и дома отдыха на 58 и 200 мест соответственно, 18 антенно-мачтовых сооружений для сотовой связи. Проложено 13,6 км газовых сетей, 2,0 км водопроводных сетей, 418,3 км радиорелейных линий связи.

Из социальных объектов введены: школы на 1 500 мест, детские сады на 110 мест, санатории 68 коек, спортивные залы и плоскостные сооружения площадью 11,0 тыс. и 1,0 тыс. кв. м, физкультурно-оздоровительный комплекс.

Введено в эксплуатацию 3 829 здания жилого назначения, что на 688 объектов больше, чем годом ранее. Площадь введённого жилья увеличилась на 7,1 % и составила 878,6 тыс. кв. м (против 820,3 тыс. кв. м год назад).

Рост обеспечен за счёт индивидуальных застройщиков, которые увеличили ввод жилья на 17,5 %, до 450,8 тыс. кв. м. Доля индивидуальных застройщиков в общем объёме всего введённого жилья возросла с 47 % до 51 %.

Ввод многоквартирных домов снижен на 2,0 %, до 427,8 тыс. кв. м (в том числе в г. Краснодаре – на 25,1 %, до 190,9 тыс. кв. м связи с ужесточением контроля над строительством домов массовой застройки в городе).

Обеспеченность населения жильём составляет 25,7 кв м в расчёте на одного жителя.

Источник: <https://economy.krasnodar.ru/macroeconomics/analiz/monitoring/monitoring-of-socio-economic-development-of-krasnodar-region-report/>

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

8.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объекты оценки: здания и сооружения производственно-складского назначения и земельный участок под ними. Таким образом, сегмент рынка, к которому относится объект оценки – недвижимость производственно-складского назначения и земельный участок, находящийся на первой береговой линии моря.

8.2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Структура земельного рынка

Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на 7 категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

1. сельскохозяйственного назначения;
2. населённых пунктов;
3. промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4. особо охраняемых территорий и объектов (например, пограничные земли);
5. лесного фонда;
6. водного фонда;
7. запаса.

Любой земельный участок относится к конкретной категории земель, то есть имеет конкретное целевое использование. Правовой режим (например, возможность или невозможность строительства, ведения конкретной деятельности на участке) для каждого конкретного участка определяется на основе его принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования внутри своей категории.

У каждой категории есть свои виды (зоны) разрешённых использований⁴. Например, вид использования «под индивидуальное жилищное строительство», «под строительство многофункционального производственно-складского комплекса», «под сельскохозяйственное производство» и т.д. Более того, земли различных категорий могут иметь один и тот же разрешенный вид использования. Например, вид использования земельного участка «для ведения садоводства и огородничества» может быть разрешенным видом использования, как для земель населенных пунктов, так и для земель сельскохозяйственного назначения.

Вид разрешённого использования для каждого участка определяется на основе зонирования земель внутри каждой конкретной категории. Зонированием территорий муниципальных образований (градостроительным зонированием) определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты (виды разрешённых использований земельных участков). Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки, которые утверждаются представительным органом местного самоуправления.

Важно понимать, что в рыночном обороте находятся участки не всех категорий и видов использования. Особенностью рынка земли выступают ограничения, накладываемые государством на приобретение и (или) использование права собственности на землю как специфического товара, эксплуатация которого подчинена не только требованиям частного, но и общественного блага. По действующему законодательству сделки с землей возможны из состава земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности и земель населенных пунктов (поселений). Земли других категорий либо изъяты из оборота полностью, либо ограничены в обороте. Землями населенных пунктов (согласно ст.83 Земельного кодекса РФ) признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Черта городских, сельских поселений представляет собой внешние границы земель городских, сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий.

Землями сельскохозяйственного назначения (согласно ст. 77 Земельного кодекса РФ) признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Землями промышленности (согласно ст. 88 Земельного кодекса РФ) признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленно-сти. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, обслуживающих их объектов.

Виды земельных участков, которые находятся в обороте на земельном рынке, представлены на схеме «Структура земельного рынка купли-продажи». Оборот именно таких видов участков характерен для большинства российских регионов.



Рис. 6. Структура земельного рынка купли-продажи

⁴ 24 декабря 2014 г. вступил в силу Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 сентября 2014 г. N 540 г. Москва "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков". Согласно классификатору все земельные участки поделены на 12 групп: в первую группу объединены виды участков, касающиеся сельского хозяйства, во вторую - жилой застройки, в третью - образования, здравоохранения и культуры и т.д. Всего в классификаторе 81 вид разрешенного использования участков - например, овощеводство в первой группе, передвижное жилье - во второй, ветеринарное обслуживание - в третьей.

В структуре предложения земельного рынка Краснодарского края можно выделить следующие участки в зависимости от видов разрешенного использования:

- земли под строительство многоквартирных жилых домов;
 - земли под строительство объектов коммерческой недвижимости (торгово-офисного и административного назначения);
 - земли под промышленную застройку (включают: земли под строительство объектов коммунального назначения и земли промышленного назначения);
 - земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
 - земли личных подсобных хозяйств (ЛПХ);
 - земли садоводства;
 - земли сельскохозяйственного производства;
 - земли крестьянско-фермерских хозяйств;
 - земли под строительство баз отдыха.
- ввиду малой численности предложений не выделяются отдельно в структуре рынка*

Анализ рынка земельных участков Краснодарского края

ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Оценщиком также был проведен анализ рынка продажи земельных участков Краснодарского края, сопоставимых с оцениваемым (основным ценообразующим фактором при выборе являлось расположение на первой береговой линии моря) — осуществлен анализ данных интернет-сайтов: <http://www.avito.ru/>, <http://www.rosrealty.ru/>, <http://www.domofond.ru/> и др. Более подробно источники информации указаны в таблице далее.

В результате было выяснено, что цены предложений для земельных участков, расположенных на первой береговой линии моря, площадью более 1 Га, аналогичных оцениваемому, без учета скидки на торг, составляют 410 – 3 515 руб./кв.м, среднее значение — 1048 руб./кв.м (см. п. 8.10).

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ

Исходя из анализа рыночной ситуации, Оценщиком были выявлены следующие тенденции влияния ценообразующих факторов на рыночную стоимость земельных участков, аналогичных оцениваемым:

- Обстоятельства совершения сделки (фактор торга). Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставленного на продажу земельного участка, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др. Согласно «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., скидка на торг при продаже объектов подобного назначения находится в диапазоне 13,2-26,0%, в среднем — 19,6%.
- Вид права и наличие обременений. Ключевым фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является оформленность прав и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость участков находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных участков принадлежащих на праве собственности. Скидка обратно пропорциональна сроку аренды и составляет от 9 до 34%. «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., стр.72
- С учетом плотной городской застройки многие участки могут быть обременены охранной зоной инженерных коммуникаций. Однако в большинстве случаев это не препятствует эффективному освоению участков, и влияние этого фактора на стоимость земли не выявлено.
- Местоположение, подразделяется на следующие категории:
 - Район расположения. Это наиболее значимый фактор, стоимость земли, расположенной в разных районах одного населенного пункта, в зависимости от района, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз;
 - Транспортная доступность: низкая (подъездные дороги с грунтовым покрытием, отсутствие общественного транспорта, удаленность от основных автотранспортных магистралей 3-5 км.); средняя (подъездные дороги с асфальтовым покрытием, наличие общественного транспорта, удаленность от основных автотранспортных магистралей 1-2 км.); высокая (подъездные дороги с асфальтовым покрытием, наличие общественного транспорта, непосредственная близость к основным автотранспортным магистральям). В зависимости от транспортной доступности к земельному участку его стоимость увеличивается / уменьшается на сумму до 10 - 15%.
 - Наличие / отсутствие сферы социального окружения: наличие / отсутствие объектов социального обеспечения. Данный фактор увеличивает / уменьшает стоимость земельного участка на сумму до 15%.
 - Размер земельных участков. Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 сотку.
 - Категория и разрешенное использование участка. Приоритет отдается участкам, которые не нуждаются в изменении категории и/или разрешенного использования.

- По сведениям агентств недвижимости, земельные участки под отличное от ИЖС разрешенное использование формируется в основном за счет рынка земли под жилищное строительство. В частности, это объясняется практически полным отсутствием первичного рынка земли с назначением, отличающимся от индивидуального или многоквартирного жилищного строительства.
- Наличие инженерных коммуникаций на участке, включая электричество подходящей мощности, газопровод подходящего давления, водопровод, канализация/септик, теплоснабжение/котельные, телефон и пр.
- Зависимость стоимости земельных участков от расстояния до моря. Для курортных регионов одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость земельных участков, является удаленность от береговой линии моря.

ВЫВОДЫ

- показатель средней цены предложения на земельные участки, аналогичные оцениваемому, составил от 410 до 3515 руб./кв. м;
- скидка на торг для рассматриваемых объектов составляет 13,2-26,0%;
- основными ценообразующими факторами являются: местоположение, расстояние до моря, вид права, инфраструктура.

Источники информации

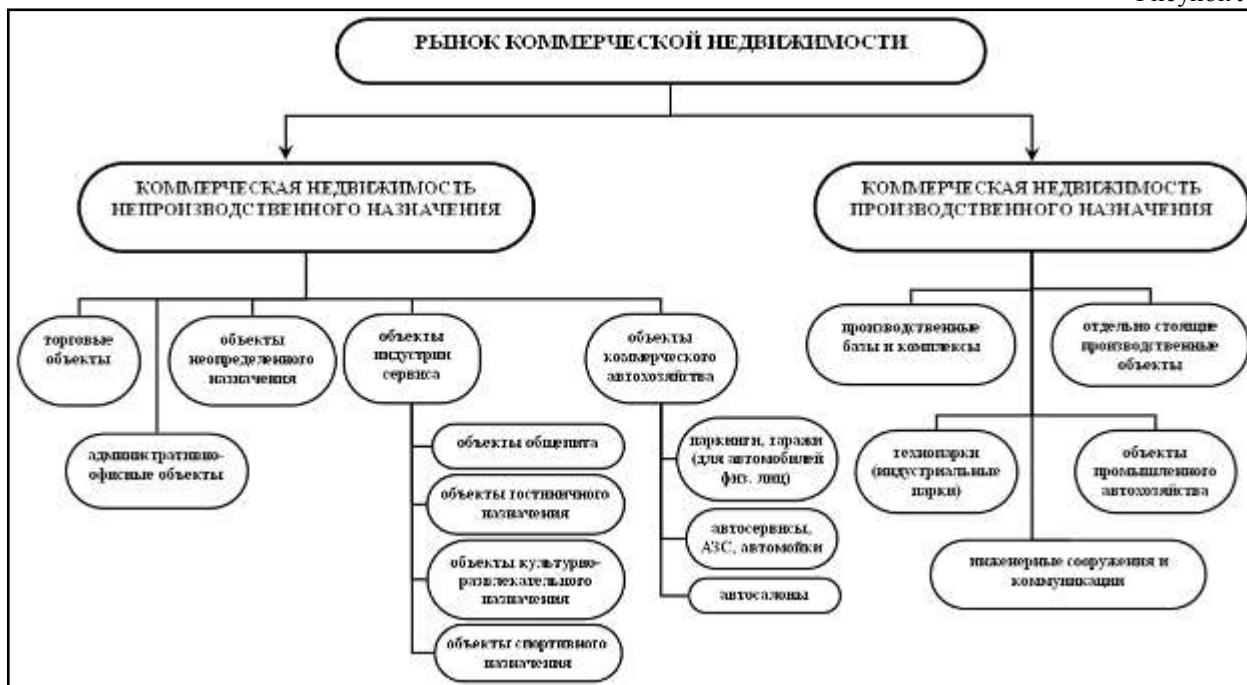
Настоящий обзор составлен по материалам, опубликованным в интернет источниках:
<http://theproperty.ru/pressroom/articles/54/>

Структура рынка коммерческой недвижимости

Понятие рынка коммерческой недвижимости достаточно обширно. Фактически к объектам коммерческой недвижимости относятся различного рода объекты нежилого фонда. Цель использования коммерческой недвижимости, как правило, одна – получение дохода. Любой объект коммерческой недвижимости можно сдать (снять) в аренду, купить или продать, заложить в качестве обеспечения в банк при получении кредита, внести в качестве уставного вклада и использовать еще множеством способов. Деятельность ни одной из организаций невозможна без использования коммерческой недвижимости того или иного рода, будь то офис или цех.

Структура рынка коммерческой недвижимости

Рисунок №7



Рынок производственно-складской недвижимости

ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Оценщиком были проанализированы цены предложений по продаже объектов производственно-складского назначения в Краснодарском крае — осуществлен анализ данных интернет-сайтов: <http://www.avito.ru/>, <http://www.rosrealty.ru/>, <http://www.domofond.ru/> и др. Более подробно источники информации указаны в таблице далее.

В результате было выяснено, что цены предложений для производственно-складских зданий (производственно-складские базы), аналогичных оцениваемому, без учета скидки на торг, составляют 1 375 – 14 350 руб./кв.м, среднее значение — 7 246 руб./кв.м (см. п. 8.10).

СКИДКА НА ТОРГ

Размер дисконта в цене, на который может рассчитывать потенциальный покупатель (арендатор) в ходе ведения переговоров с представителями собственников, является сугубо индивидуальным. В результате опроса собственников и их представителей предлагаемых к продаже имущественных комплексов, а также специалистов агентств недвижимости, оказывающих посреднические услуги на рынке недвижимости Краснодарского края, скидка на торг при продаже объектов подобного назначения находится в диапазоне 0-20%, в среднем — 10%.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ

Исходя из анализа рыночной ситуации, Оценщиком были выявлены следующие тенденции влияния ценообразующих факторов на рыночную стоимость производственно-складских зданий (производственно-складские базы), аналогичных оцениваемому:

Местоположение:

- Транспортная доступность – чем лучше транспортная доступность, тем выше стоимость производственно-складской недвижимости;
- Инфраструктура производственной или прилегающей к производственному зданию территории (наличие ж/д. путей) – наличие ж/д путей в непосредственной близости к производственно-складскому объекту является важным, так как производственно-складская деятельность тесно связана с транспортировкой крупногабаритных грузов. Таким образом, наличие ж/д путей повышает стоимость объекта недвижимости.

Характеристики здания:

- Общее физическое состояние: Важной характеристикой также является физическое состояние помещения, при прочих равных условиях помещения в хорошем состоянии стоят выше помещений в удовлетворительном состоянии и существенно дороже помещений в неудовлетворительном состоянии.
- Наличие вспомогательных помещений (административных, бытовых): Наличие вспомогательных помещений является важным критерием, так как для осуществления хозяйственной деятельности удаленность офиса от производства является отрицательным аспектом. Таким образом, наличие встроенных административных, бытовых помещений существенно повышает стоимость объектов.
- Площадь здания (помещения): Как правило, производственно-складские объекты большой площади, имеют стоимость меньшую по сравнению с объектами меньшей площади.
- Права на земельный участок: стоимость здания расположенного на земельном участке, оформленном на праве собственности выше стоимость здания с оформленным земельным участком на праве аренды или не оформленным.
- Количественная характеристика: производственные, либо торгово-складские базы, включающие в себя несколько производственно-складских зданий и помещений, а также достаточно большой земельный участок, как правило, имеют меньшую рыночную стоимость за 1 кв.м., чем отдельно стоящие здания и встроенные помещения производственно-складского назначения.
- Расчетная мощность электросетей – так как производственно-складская недвижимость предусматривает расположение энергоемкого оборудования, рассчитанным на высокую мощность электросетей, то соответственно, производственно-складская недвижимость с разрешением и возможностью обеспечения энергопотребностей оборудования в диапазоне от 30 до 70 кВт. и выше 70 кВт. стоит дороже, чем производственная недвижимость не обеспеченная возможностью электроснабжения высокой мощности (до 30 кВт).
- Наличие/отсутствие развитой инженерной и транспортной инфраструктур – здания с развитой инженерной и транспортной инфраструктурой стоят существенно дороже зданий с не развитой инфраструктурой.

Оценщиком, в ходе анализа ситуации на рынке производственно-складской недвижимости, а конкретно анализа сегмента производственно-складской недвижимости, выяснено, что предложения носят ограниченный характер. Кроме того, объекты в которых возможно осуществление производственной деятельности носят единственный характер. Продавцы данных объектов, учитывая ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в сегменте производственно-складской недвижимости, учитывая ограниченность рынка, предоставляют скидку на торг. Стоимость, указанная в объявлениях не является конечной.

ВЫВОДЫ

- показатель средней цены предложения на производственные здания, аналогичные оцениваемым составил от 1,375 до 14,35 тыс. руб./кв. м;
- скидка на торг для рассматриваемых объектов составляет 0-20%;
- основными ценообразующими факторами являются: местоположение, характеристики здания, инфраструктура.

Источники информации:

Настоящий обзор составлен по материалам, опубликованным в интернет источниках:
<http://theproperty.ru/pressroom/articles/54/>

8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Таблица №17 - Предложения о продаже земельных участков, расположенных на первой береговой линии моря

Наименование	Объекты сравнения					
	1	2	3	4	5	6
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения
Источник	ana-pa/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_922667937	https://www.avito.ru/ana-pa/zemelnye_uchastki/uchastok_4.55_ga_izhs_1017191214	https://www.avito.ru/taman/zemelnye_uchastki/uchastok_9.26_ga_promnaznacheniya_1785642074	https://www.avito.ru/nebug/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_izhs_1330853347	https://www.avito.ru/nebug/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_1307100105	https://www.avito.ru/abradyur-so/zemelnye_uchastki/uchastok_1.35_ga_izhs_1362537737
Продавец	89628528508	8918-638-73-22	8916-448-65-57	8958-708-41-58	8988-363-00-60	8918-430-54-65
Адрес	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Краснодарский край, Темрюкский район, станица Тамань	Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, п Сосновый, №1	Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, п Сосновый, №1	Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Южная Озереевка
Общая площадь	20 000	45 522	92 650	182 832	182 832	13 494
Цена	35 000 000	160 000 000	92 500 000	77 000 000	75 000 000	20 000 000
Цена, 1 кв.м.	1 750	3 515	998	421	410	1 482
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Право пользования	Собственность	Собственность

Наименование	Объекты сравнения					
	7	8	9	10	11	12
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения
Источник	https://www.avito.ru/kabardinka/zemelnye_uchastki/uchastok_4.2_ga_i	https://www.avito.ru/temryuk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_iz	https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10.11_ga_izhs	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_izhs	https://www.avito.ru/taman/zemelnye_uchastki/uchastok_10.11_ga_izhs	https://www.avito.ru/taman/zemelnye_uchastki/uchastok_6.65_ga_promnaz

	zhs_1556414952	hs_783111162	ok_7.8_ga_izhs_114754 4570	hs_845537935	s_1080896556	nacheniya_1785083356
Продавец	8964-163-07-77	8918-344-17-43	8962-454-45-50	8342-218-58-25	8988-319-05-77	8916-448-65-57
Адрес	Краснодарский край, муниципальное об- разование Город Ге- ленджик, село Ка- бардинка	Краснодарский край, Темрюкский район, п. Кучугуры	Краснодарский край, р-н Туапсинский, поселок санатория "Агрия", квартал Голубые дали, №1	Краснодарском край, полуостров Тамань, ст. Запорожская	Краснодарский край, Темрюкский район, станция Тамань	Краснодарский край, Темрюкский район, станция Тамань
Общая площадь	42 000	10 000	78 400	130 000	101 100	66 520
Цена	21 000 000	10 000 000	39 900 000	65 000 000	50 000 000	66 500 000
Цена, 1 кв.м.	500	1 000	509	500	495	1 000
Имущественные права	Право пользования	Собственность	Право пользования	Собственность	Собственность	Собственность
Минимальное значение	410					
Среднее значение	1 048					
Максимальное значение	3 515					
Стандартное отклонение	893					

На основании анализа предложений Оценщиком сделан вывод, что рыночная стоимость земельного участка, расположенного на первой береговой линии, с учетом скидки на торг и вид права, может составлять от 250 до 410 рубля за кв. м.

Таблица №18 - Предложения о продаже зданий производственно-складского назначения

№ п/п	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь улучшений, кв.м.	Площадь земельного участка, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м.
1	Краснодарский край, Апшеронский район, п. Ерик, Первомайская 25	8928-039-44-26	https://www.avito.ru/apsheronnsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_bytovye_pomescheniya_1000_m_807840395	800,00	1 000,0	2 250 000	2 813
2	Краснодарский край, Каневской район, станция Каневская, Широкая улица	8918-145-94-68	https://www.avito.ru/kanevskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/kladskoe_pomeschenie_3782_m_1468264469	3 782,00	-	5 200 000	1 375
3	Краснодарский край, Белореченск	8918-296-36-24	https://www.avito.ru/belorechensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7373_m_1594786963	7 373,00	27 489,0	50 000 000	6 782
4	Краснодарский край, Крымск, Бригадная улица, 5	8918-335-95-44	https://www.avito.ru/krymsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_ili_ee_chast_20000_m_1698197823	2 782,80	22 000,00	25 000 000	8 984
5	Краснодарский край, Славянск-на-Кубани, Западная улица, 1/1	8992-200-62-11	https://www.avito.ru/slavyansk-na-kubani/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_4_0739_m_zu_34_ga_1772172115	4 073,90	34 296,0	24 005 448	5 892
6	Краснодарский край, гор. Славянск-на-Кубани, ул. Промышленная, д. 4, ул. Промышленная, 4/2	8992-200-62-11	https://www.avito.ru/slavyansk-na-kubani/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_obschey_ploschadyu_4_4205_m_1772365764	4 420,50	13 496,00	21 584 551	4 883
7	Краснодарский край, хутор Усатова Балка	8918-385-30-39	https://www.avito.ru/anapskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_1380230128	2 000,00	-	27 000 000	13 500
8	городской округ Краснодар, посёлок Берёзовый, посёлок Лекраспром	8918-122-65-67	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/3_ga_gaz_elvo_voda_1500_m_1149104797	2 000,00	30 000,00	28 700 000	14 350
9	Краснодарский край, Тихорецк, Южный бульвар	8918-543-87-76	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_21000_m_671679193	3 000,00	21 000,0	19 900 000	6 633
Минимальное значение							1 375
Среднее значение							7 246
Максимальное значение							14 350

На основании анализа предложений Оценщиком сделан вывод, что рыночная стоимость зданий производственно-складского назначения, расположенных в Краснодарском крае, может составлять от 1 375 до 14 350 рубля за кв. м. Анализ рынка купли-продажи объектов недвижимого имущества производственно-складского назначения, а также земельных участков показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, на территории Краснодарского края имеется. Рынок недвижимости Краснодарского края можно охарактеризовать как активный. Стоит отметить, что спрос на объекты низкий, следовательно, срок экспозиции может составлять до 18 месяцев. Анализ рынка представлен исходя из принципа достаточности.

8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

8.3.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На основании вышеизложенного и учитывая качественные и количественные параметры объектооценки можно выделить следующие факторы, оказывающее существенное влияние на стоимость:

Факторы, влияющие на спрос, предложение земельных участков:

- 1) Местоположение;
- 2) Категория земель;
- 3) Разрешенное использование;
- 4) Наличие коммуникаций;
- 5) Площадь.

Факторы, влияющие на спрос, предложение улучшений:

- 1) Местоположение;
- 2) Назначение;
- 3) Материал и конструктивные характеристики;
- 4) Площадь;
- 5) Наличие коммуникаций;
- 6) Группа капитальности;
- 7) Физическое состояние.

8.3.2. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение, подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объектов оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретных сегментах рынка в разрезе местоположения, класса качества объекта недвижимости, состояния объектов оценки и пр.

Таблица №19- Ценообразующие факторы

Группа факторов	Диапазон значений (допустимая величина корректировки)	Источник
1. Передаваемые права	0%	Как правило не влияет, поскольку права на объекты-аналоги совпадают с правами на объект оценки
2. Условия финансирования	0%	Как правило не влияет, поскольку стоимость объектов-аналогов имеет денежное выражение.
3. Время продажи	до 15%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
4. Условия продажи (торг)	от 2% до 15%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
5. Местоположение	до 30%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
6. Общая площадь	до 20%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
7. Коммуникации	до 25%	

8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

8.4.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние экологических факторов на стоимость по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.4.2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЧИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В связи с неудовлетворительным физическим состоянием объектов оценки выбор аналогов крайне затруднен.

8.4.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Анализ объектов оценки позволяет отнести их к классу неспециализированной недвижимости, т.е. к недвижимости, на которую существует спрос, которая покупается, продается и арендуется на открытом рынке.

Ликвидность любого объекта недвижимости определяется соотношением спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного объектам оценки.

В целом имущество можно разделить на две группы:

1. Ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектов не ограничен.
2. Условно ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектов ограничен (объект оценки представляет собой специализированное имущество).

На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица №20

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что у более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Анализ ликвидности объектов оценки производился на основе нижеперечисленных факторов.

Таблица №21 - Анализ ликвидности объекта оценки

Недвижимое имущество

Факторы	Описание фактора	Влияние фактора на ликвидность
Местоположение	Объекты расположены в пос.Малый Утриш – низко развитой территории.	Отрицательное
Состояние имущества	Общее техническое состояние объектов недвижимого имущества – крайне неудовлетворительное.	Отрицательное
Соответствие современным используемым технологиям	Здания и сооружения возведены из современных материалов.	Положительное
Масштабность	Общая площадь объекта оценки превышает 1000 кв.м., подобная площадь является нетипичной для рынка купли-продажи объектов производственно-складского назначения, расположенных на территории Краснодарского края.	Отрицательное
Наличие правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам	На объекты оценки не предоставлены правоустанавливающие и технические документы.	Отрицательное
Степень уникальности объекта	Каждый из объектов оценки является типичным представителем рынка недвижимости производственно-складского назначения.	Положительное
Спрос на данный тип недвижимости	Спрос на недвижимости производственно-складского назначения, расположенные на территории Краснодарского края достаточен.	Положительное
Состояние рынка недвижимости	Рынок недвижимости находится в состоянии стагнации.	Отрицательное
Количество потенциальных потребителей в регионе	В Краснодарском крае достаточно покупателей, которых может заинтересовать приобретение объектов оценки.	Положительное
Полнота ценовой информации в данном имуществе в информационных источниках	На земельные участки ценовая информация имеется, есть возможность получить представление о ценах на подобные объекты на основе доступных источников информации. На здания и сооружения производственно-складского назначения, учитывая неудовлетворительное техническое состояние ценовая информация не достаточна.	Положительное / Отрицательное

Учитывая вышесказанное, объекты оценки можно отнести к низколиквидным объектам недвижимости со сроком экспозиции от 7 до 18 месяцев.

8.4.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно проведенному исследованию, учитывая скидку на уторговывание, местоположение, основные конструктивные элементы, состояние объектов оценки, а также их текущее использования, рыночная стоимость и рыночная арендная ставка, могут находиться в диапазонах:

Таблица №22

№ п/п	Объект оценки	Диапазон, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.
1	Улучшения на земельном участке	1 375 – 14 350
2	Земельный участок	250 – 400

Стоит отметить, что спрос на объекты низкий, следовательно, срок экспозиции может составлять до 18 месяцев. Анализ рынка представлен исходя из принципа достаточности.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) для оценки объекта оценки применяются три подхода: доходный, сравнительный, затратный.

9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

9.2.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1). На доходном подходе основаны методы капитализации дохода, остатка и предполагаемого использования.

9.2.1.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В связи с крайне неудовлетворительным физическим состоянием объектов оценки, они непригодны для сдачи в аренду. Для расчета рыночной стоимости доходным подходом потребуется слишком много допущений, которые могут ввести заблуждение и исказить результат. В связи с данными фактами нет возможности определить рыночную стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода.

9.2.1.2. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Не применяется.

9.2.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1).

9.2.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Для недвижимого имущества в рамках затратного подхода для оценки здания применяется метод сравнительной единицы, поскольку есть сопоставимые аналоги в сборниках. Для земельного участка используется метод сравнения продаж, т.к. есть предложения о продаже аналогичных земельных участков, и метод капитализации земельной ренты. Полученные значения рыночной стоимости земельного участка двумя методами согласуются.

9.2.2.2. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа плюс стоимость права собственности земельного участка, рассчитанную методом прямого сравнения.

Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности:

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

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

Метод сравнительной единицы. Расчет затрат на замещение.

Затраты на замещение объекта оценки рассчитываются по методу сравнительной единицы, который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1м², 1 м³) точной копии оцениваемого здания (сооружения):

В качестве аналога используется объект из сборника Укрупненных Показателей Восстановительной Стоимости. $S_v = ВБ69 \times Кб \times Кк \times Кр \times V \times К1 \times К2 \times К3 \times К4 \times К5 \times ПП$, где

ВБ69 – стоимость восстановления 1 м³ объекта недвижимости;

Кб (коэффициент на различие в элементах благоустройства). Объекты-аналоги, взятые из Сборника УПВС для зданий и сооружений по характеристикам не отличаются от объектов оценки.

Ккр (коэфф. климатический) - вследствие различных требований, предъявляемых к отдельным конструкциям зданий и некоторым сооружениям в разных климатических условиях (глубина заложения фундаментов, толщины стен, отопление чердачных перекрытий и др.), а также различных размеров удорожания стоимости строительства при производстве работ в зимнее время в сборниках вся территория Российской Федерации разбита на четыре климатических района. Восстановительная стоимость в УПВС определена для II климатического района. Для других климатических районов к единичной стоимости применяются поправочные коэффициенты. Краснодарский край отнесен, согласно УПВС, ко II климатическому району.

Кр (коэффициент на различие в группе капитальности) - все здания в зависимости от степени капитальности в сборниках укрупненных показателей стоимости зданий и сооружений распределены на отдельные группы: промышленные здания на пять групп, а жилые и общественные - на шесть групп. Объекты оценки и аналогичные здания из УПВС относятся к той же группе, следовательно, соответствующий поправочный коэффициент не вводится.

V (объем) – строительный объем объекта оценки.

K1 (И1969-1984) Отраслевой индекс изменения сметной стоимости СМР (Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г.).

K2 (И1969-1984) Территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (кроме отрасли "Жилищное строительство"), учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР, приложение к письму Минавтодора РСФСР от 10 сентября 1990 г. N HA-4/226.

K3 (И1984-1991) Отраслевой индекс изменения сметной стоимости СМР (Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 14-д от 06.09.1990 г.).

K4 (И1984-1991) Территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (кроме отрасли "Жилищное строительство"), учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР, приложение к письму Минавтодора РСФСР от 10 сентября 1990 г. N HA-4/226.

K5 (И1991-2017) Индекс изменения сметной стоимости в строительстве к стоимости СМР на 2 квартал 2019 года.

Таблица №23

ИНДЕКС НА 2 КВАРТАЛ 2018 Г.		
Год	Источник информации	Индекс
IV кв 2005/1991	Индексы изменения стоимости СМР к базисным ценам 1991, 2001 годов	40,24
IV кв 2005/2001		3,70
2001/1991		10,88
II кв 2019/2001	Индексы изменения сметной стоимости СМР по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на II квартал 2019 года [без НДС] Источник: http://www.ocenchik.ru/docso/3303-index-smr-ter-fer-2kv2019-minstroy17798.html	6,87
Индекс перехода II кв. 2019/1991		74,72

ПП (Прибыль предпринимателя) - предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Для объектов оценки характерно внешнее устаревание, обусловленное местоположением и сложившейся экономической ситуацией. В данном случае внешнее устаревание присутствует, основное условие существования внешнего устаревания для зданий и сооружений - отсутствие прибыли предпринимателя (к.т.н. Яскевич Е.Е., НПЦПО, «Методика оценки влияния внешних износ, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости»). Таким образом, прибыль предпринимателя отсутствует. **K_{пп}=1**

Расчет совокупного износа объектов

При расчете накопленного износа принимается во внимание физический, функциональный и экономический (внешний) износ. Накопленный износ определяется по формуле:

$$И_n = 1 - ((1 - И_ф) \times (1 - И_{функц}) \times (1 - И_в))$$
, где:

И_н – накопленный износ;

И_ф – физический износ объекта;

И_{функц} – функциональное устаревание объекта;

И_в - внешнее (экономическое) устаревание объекта.

Физический износ

Расчет физического износа производится методами:

- Метод экспертизы состояния:

- С поэлементной разбивкой на конструктивные элементы.
- Для объекта в целом.

- Метод эффективного возраста:

- С поэлементной разбивкой на конструктивные элементы.
- Для объекта в целом.

Физический износ принимается, согласно Методике Башкатова Владимира Семёновича, доцента, кандидата технических наук⁵, так как отсутствует информация по году постройки:

Таблица №24

Критерии оценки технического состояния зданий

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
0–20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0–11
21–40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12–36
41–60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37–90
61–80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охраняемых мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91–120
81–100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	–

Таблица №25

№ п/п	Объект оценки	Описание	Физический износ, %
1	Сооружение нежилое, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:240	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
2	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:260	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
3	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:261	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
4	Сооружение, назначение нежилое , кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:253	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
5	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:262	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
6	Здание, назначение Нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:263	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
7	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:264	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
8	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:265	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
9	Здание , назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:267	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
10	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:268	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
11	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:241	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального	6М% (Максимальное диа-

⁵<http://www.ooorcn.ru/fi.pdf>

		ремонта	пазона)
12	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:269	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
13	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:271	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
14	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:272	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
15	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:273	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
16	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:274	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
17	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:275	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
18	нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:276	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
19	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:277	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
20	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:0105012:263	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
21	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:278	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
22	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:242	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
23	сооружение, назначение производственное, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:243	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
24	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:244	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
25	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:279	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
26	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:280	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
27	здание , назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:281	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
28	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:282	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
29	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:283	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
30	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:284	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)
31	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:270	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	6М% (Максимальное диапозона)

Функциональное (моральное) устаревание - есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, конструктивной избыточности, недостатке утилитарности или избытке производственных затрат.

Исправимое функциональное устаревание вызывается:

- 1) недостатками, требующими добавления элементов (позиции, которых нет в существующем здании или сооружении не соответствует современным стандартам). Определяется как разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки;
- 2) недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- 3) «сверхулучшениями» (позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов).

Неисправимое функциональное устаревание может быть вызвано как недостатком, так и избытком качественных характеристик объектов оценки. При недостатке он измеряется, в частности, потерями в сумме арендной платы при сдаче в аренду данного объекта.

Признаки функционального износа не обнаружены, износ равен 0%.

Экономическое (внешнее) устаревание – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе: сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; изменениями рыночных условий, в том числе: положению по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, а также правовыми изменениями, относящимся к изменению законодательства, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Внешнее устаревание – потеря в стоимости, отражает зависимость рыночной стоимости объекта от уровня развития экономики территории, в которой находится оцениваемый объект. Основным фактором, влияющим на величину внешнего устаревания зданий, является их местоположение и окружение.

Основная информация о типовых территориальных зонах в пределах региона приведена в таблице ниже:

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Объект оценки расположен в прочем населенном пункте (код V).

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таким образом, величина внешнего износа составит $1 - 0,51 = 49\%$.

Так как объекты оценки находятся в неудовлетворительном состоянии и согласно данным публичной кадастровой карты назначение земельного участка - реконструкция производственной базы в объект рекреационного назначения – дальнейшее использование объектов оценки невозможно.

Рыночная стоимость будет равна:

$$PC = PC_{\text{м}} + 3У,$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

3У – стоимость прав на земельный участок;

PC_м – рыночная стоимость материалов; (для объектов не пригодных к дальнейшей эксплуатации)

• PC_м определяется по формуле:

$$* PC_{\text{м}} = (CC + ПП) \times (1 - \text{Ифиз}/100) \times K$$

где:

CC – стоимость строительства оцениваемого здания на дату оценки;

ПП – прибыль предпринимателя;

Ифиз – физический износ оцениваемого объекта

К – Норма выхода материалов получаемых при разборке зданий при их сносе, %

*Оценка рыночной стоимости материалов при утилизации здания (сооружения) приведена в соответствии с СН 436-72 разработанные НИИ экономики строительства Госстроя СССР с участием институтов Мосжилпроект Мосгорисполкома, Белкоммунпроект Министерства коммунального хозяйства БССР и Южгипрониисельстрой Минсельстроя СССР от 01.05.1972г.

1. "Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе" предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.
2. Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам.
3. Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий. При применении норм исходить из данных Бюро технической инвентаризации соответствующих исполкомов местных Советов депутатов трудящихся, характеризующих сносимые здания.
4. Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного:
 - первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2 - деревянные, 3 - стены смешанной конструкции;
 - второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные;
 - третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20%; 2 - от 21 до 40%; 3 - от 41 до 60%; 4 - от 61 до 80%;
 - четвертый индекс шифра определяет объем здания (см. таблицу).
5. В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.
6. Учет, хранение и реализация материалов, полученных от разборки, производится организациями-заказчиками в соответствии с действующими положениями.

Таблица №26

Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Итоговый расчет стоимости объектов оценки затратным подходом представлен в таблице ниже.

	(Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 14-д от 06.09.1990 г.)							
7.5.	(К1984-1991) Территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (кроме отрасли "Жилищное строительство"), учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР, приложение к письму Минавтодора РСФСР от 10 сентября 1990 г. N HA-4/226.	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
7.6.	(И1991-2015) Индекс изменения сметной стоимости в строительстве к стоимости СМР на 2 квартал 2018 года.	74,72	74,72	74,72	74,72	74,72	74,72	74,72
7.7.	Прибыль предпринимателя, %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
7.8.	НДС (20%)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Затраты на замещение, руб.	601 645,00	217 133,00	66 134,00	13 709,00	417 435,00	517 483,00	403 665,00
9.	Накопленный износ, %	60%	60%	60%	80%	80%	80%	80%
9.1.	Физический износ, %	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
9.2.	Функциональное устаревание, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
9.3.	Внешнее устаревание, %	0%	0%	0%	49%	49%	49%	49%
10.	Доля выхода материалов, %	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
11.	Стоимость затрат на замещение объекта оценки, руб. без НДС	14 439	5 211	1 587	329	10 018	12 420	9 688
12.	Стоимость затрат на замещение объекта оценки, руб. с НДС	17 327	6 253	1 904	395	12 022	14 904	11 626

	№ п/п	8	9	10	11	12	13	14
№ п/п	Показатели	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:265	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:267	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:268	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:241	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:269	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:271	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:272
		1	0	-	1	1	-	-
		здание дизельной станции	гараж	сооружение солеприемочной ванны	подстанция ТП	проходная-лаборатория	Сооружение ванны для приготовления тузлука	общежитие
1	Общая площадь здания, кв.м./ Протяженность, м / Объем здания, куб.м.	130,9	62,4	200,3	7	46,4	150	486,8
2.	Объем здания, куб.м.	-	-	-	-	-	-	-
3.	№ сборника УПВС	5	1	2	2	1	2	1
4.	№ таблицы УПВС	71	108	50	346	40	50	54

5.	Стоимость измерительная по таблице, руб.	21,8	21,4	2940	40,3	31,3	2940	30,1
6.	Затраты на замещение в ценах 1969 года, руб.	2 853,62	1 335,36	2 940,00	282,10	1 452,32	2 940,00	14 652,68
7.	Поправки к стоимости (переводные коэффициенты к ценам 2 кв. 2019 года):							
7.1.	(Ккр) Поправочный коэффициент для определения восстановительной стоимости зданий и сооружений по 1 климатическому району (Вводные указания к сборнику УПВС и технической части сборника УПВС) – соответственно для каждого сборника УПВС	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
7.2.	(И1969-1984) Отраслевой индекс изменения сметной стоимости СМР (Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г.)	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
7.3.	(К1969-1984) Территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (кроме отрасли "Жилищное строительство"), учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР, приложение к письму Минавтодора РСФСР от 10 сентября 1990 г. N HA-4/226.	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
7.4.	(И1984-1991) Отраслевой индекс изменения сметной стоимости СМР (Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 14-д от 06.09.1990 г.)	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59
7.5.	(К1984-1991) Территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (кроме отрасли "Жилищное строительство"), учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР, приложение к письму Минавтодора РСФСР от 10 сентября 1990 г. N HA-4/226.	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
7.6.	(И1991-2015) Индекс изменения сметной стоимости в строительстве к стоимости СМР на 2 квартал 2018 года.	74,71589189	74,71589189	74,71589189	74,71589189	74,71589189	74,71589189	74,71589189
7.7.	Прибыль предпринимателя, %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

7.8.	НДС (20%)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Затраты на замещение, руб.	434 681,00	203 410,00	447 839,00	42 971,00	221 226,00	447 839,00	2 231 988,00
9.	Накопленный износ, %	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
9.1.	Физический износ, %	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
9.2.	Функциональное устаревание, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
9.3.	Внешнее устаревание, %	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%
10.	Доля выхода материалов, %	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	5,40%
11.	Стоимость затрат на замещение объекта оценки, руб. без НДС	10 432	4 882	10 748	1 031	5 309	10 748	48 211
12.	Стоимость затрат на замещение объекта оценки, руб. с НДС	12 518	5 858	12 898	1 237	6 371	12 898	57 853

	№ п/п	15	16	17	18	19	20	21
№ п/п	Показатели	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:273	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:274	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:275	нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:276	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:277	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:0105012:263	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:278
		0	0	0	1	-	0	0
		здание копильного цеха	здание склад-мастерская	здание магазина-столовой	контора	сооружение причал №2	гараж	здание бани с прачечной
1	Общая площадь здания, кв.м./ Протяженность, м / Объем здания, куб.м.	181,4	231,1	259	53,6	168	70,2	145,3
2.	Объем здания, куб.м.	-	-	-	-	-	-	-
3.	№ сборника УПВС	12	12	26	18	12	1	28
4.	№ таблицы УПВС	8	19	122	58	64	108	127
5.	Стоимость измерительная по таблице, руб.	23,1	38,1	18,9	25,1	6300	21,4	24,7
6.	Затраты на замещение в ценах 1969 года, руб.	4 190,34	8 804,91	4 895,10	1 345,36	6 300,00	1 502,28	3 588,91
7.	Поправки к стоимости (переводные коэффициенты к ценам 2 кв. 2019 года):							
7.1.	(Ккр) Поправочный коэффициент для определения восстановительной стоимости зданий и сооружений по 1 климатическому району (Вводные указания к сборнику УПВС и технической части сборника УПВС) – соответственно для каждого сборника УПВС	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
7.2.	(И1969-1984) Отраслевой индекс изменения сметной стоимости СМР (Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г.)	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
7.3.	(К1969-1984) Территориальный коэффициент к индексам, установленным	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03

	по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (кроме отрасли "Жилищное строительство"), учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР, приложение к письму Минавтодора РСФСР от 10 сентября 1990 г. N HA-4/226.							
7.4.	(И1984-1991) Отраслевой индекс изменения сметной стоимости СМР (Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 14-д от 06.09.1990 г.)	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59
7.5.	(К1984-1991) Территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (кроме отрасли "Жилищное строительство"), учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР, приложение к письму Минавтодора РСФСР от 10 сентября 1990 г. N HA-4/226.	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
7.6.	(И1991-2015) Индекс изменения сметной стоимости в строительстве к стоимости СМР на 2 квартал 2018 года.	74,71589189	74,71589189	74,71589189	74,71589189	74,71589189	74,71589189	74,71589189
7.7.	Прибыль предпринимателя, %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
7.8.	НДС (20%)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Затраты на замещение, руб.	638 299,00	1 341 219,00	745 652,00	204 934,00	959 656,00	228 837,00	546 685,00
9.	Накопленный износ, %	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
9.1.	Физический износ, %	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
9.2.	Функциональное устаревание, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
9.3.	Внешнее устаревание, %	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%
10.	Доля выхода материалов, %	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
11.	Стоимость затрат на замещение объекта оценки, руб. без НДС	15 319	32 189	17 896	4 918	23 032	5 492	13 120
12.	Стоимость затрат на замещение объекта оценки, руб. с НДС	18 383	38 627	21 475	5 902	27 638	6 590	15 744

	№ п/п	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
№ п/п	Показатели	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый	сооружение, назначение производственное, када-	здание, назначение нежилое здание, кадастровый	здание, назначение нежилое здание, кадастровый	сооружение, назначение нежилое, кадастровый	здание, назначение нежилое здание, кадастровый	сооружение, назначение нежилое, кадастровый	здание, назначение нежилое здание, кадастровый	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый

		(условный) номер 23:37:1101001 :242	стровый (ус- ловный) но- мер 23:37:1101001: 243	(условный) номер 23:37:1101001 :244	(условный) номер 23:37:1101001 :279	(условный) номер 23:37:1101001 :280	(условный) номер 23:37:1101001 :281	(условный) номер 23:37:1101001 :282	(условный) номер 23:37:1101001 :283	(условный) номер 23:37:1101001 :284	(условный) номер 23:37:1101001 :270
		-	-	1	1	-	1	-	1	-	-
		сооружение причала	сооружение тузлучного септика	солеприемная ванна	погреб	Сооружение солеприемоч- ных ванн	емкости ста- ционарные	емкость водо- напорная	столовая- магазин	Сооружение емкости водо- напорной	Сооружение бетонного мощения
1	Общая пло- щадь здания, кв.м./ Протя- женность, м / Объем здания, куб.м.	378	33,8	36	16,8	18,7	6,2	3,6	64,5	3,6	66154
2.	Объем здания, куб.м.	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-
3.	№ сборника УПВС	12	3	2	28	2	9	9	26	9	2
4.	№ таблицы УПВС	64	101	50	173	50	127	127	122	127	305
5.	Стоимость измерительная по таблице, руб.	6300	146	2940	110,2	2940	29,8	29,8	18,9	29,8	5,4
6.	Затраты на замещение в ценах 1969 года, руб.	6 300,00	4 934,80	2 940,00	110,20	2 940,00	184,76	107,28	1 219,05	107,28	357 231,60
7.	Поправки к стоимости (переводные коэффициенты к ценам 2 кв. 2019 года):										
7.1.	(Ккр) Попра- вочный коэф- фициент для определения восстанови- тельной стои- мости зданий и сооружений по 1 климатиче- скому району (Вводные ука- зания к сбор- нику УПВС и технической части сборни-	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12

	ка УПВС) – соответствен- но для каждо- го сборника УПВС										
7.2.	(И1969-1984) Отраслевой индекс изме- нения сметной стоимости СМР (Прило- жение № 1 к постановле- нию Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г.)	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
7.3.	(К1969-1984) Территориаль- ный коэффи- циент к индек- сам, установ- ленным по отраслям на- родного хозяй- ства, отраслям промышлен- ности и на- правлениям в составе отрас- лей (кроме отрасли "Жи- лищное строи- тельство"), учитывающий особенности изменения сметной стои- мости СМР, приложение к письму Мин- автодора РСФСР от 10 сентября 1990 г. N HA-4/226.	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
7.4.	(И1984-1991) Отраслевой	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59

	индекс изменения сметной стоимости СМР (Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 14-д от 06.09.1990 г.)										
7.5.	(К1984-1991) Территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и на правлениям в составе отраслей (кроме отрасли "Жилищное строительство"), учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР, приложение к письму Минавтодора РСФСР от 10 сентября 1990 г. N НА-4/226.	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
7.6.	(И1991-2015) Индекс изменения сметной стоимости в строительстве к стоимости СМР на 2 квартал 2018	74,71589189	74,71589189	74,71589189	74,71589189	74,71589189	74,71589189	74,71589189	74,71589189	74,71589189	74,71589189

	года.										
7.7.	Прибыль предпринимателя, %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
7.8.	НДС (20%)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Затраты на замещение, руб.	959 656,00	751 700,00	447 839,00	16 786,00	447 839,00	28 144,00	16 342,00	185 693,00	16 342,00	54 415 759,00
9.	Накопленный износ, %	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
9.1.	Физический износ, %	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
9.2.	Функциональное устаревание, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
9.3.	Внешнее устаревание, %	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%
10.	Доля выхода материалов, %	5,40%	6,00%	6,00%	66,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	5,00%
11.	Стоимость затрат на замещение объекта оценки, руб. без НДС	20 729	18 041	10 748	4 432	10 748	675	392	4 457	392	1 088 315
12.	Стоимость затрат на замещение объекта оценки, руб. с НДС	24 875	21 649	12 898	5 318	12 898	810	470	5 348	470	1 305 978

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Расчет рыночной стоимости земельного участка под оцениваемыми зданиями и сооружениями производится в рамках затратного подхода методом сравнения продаж. При этом предполагается, что земельный участок являются условно свободным. Оценщиком используются данные о продаже земельных участков из каталогов недвижимости, газет, а также информационных ресурсов сети Интернет.

В качестве аналогов, из представленных на открытом рынке, объектов аналогичного или «близкого» назначения, были отобраны только те объекты, которые на наш взгляд наиболее близки по основным экономическим, техническим и иным параметрам и их количество оптимально для отражения всех ценообразующих факторов оцениваемых земельных участков. Увеличение количества объектов-аналогов не приведет к увеличению качества отражения данных факторов. Информация по объектам-аналогам, количество и качество которой является достаточным для описания всех ценообразующих факторов, была получена из бесед с собственниками или их представителями посредством телефонных переговоров.

Таблица №28 - Объекты-аналоги

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: реконструкция производственной базы в объект рекреационного назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения
Источник		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/nebug/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_izhs_1330853347	https://www.avito.ru/kabardinka/zemelnye_uchastki/uchastok_4.2_ga_izhs_1556414952	https://www.avito.ru/novomihaylovskiy_kp/zemelnye_uchastki/uchastok_7.8_ga_izhs_1147544570
Продавец			8958-708-41-58	8964-163-07-77	8962-454-45-50
Адрес		Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, п Сосновый, №1	Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, село Кабардинка	Краснодарский край, р-н Туапсинский, поселок санатория "Агринь", квартал Голубые дали, №1
Общая площадь	м2	76 009,6	182 832	42 000	78 400
Цена	руб.	-	77 000 000	21 000 000	39 900 000
Цена, 1 кв.м.	руб.		421	500	509

* 76 009,6 - сумма площадей под оцениваемыми зданиями и сооружениями (см. Таблицу №8)

Обоснование проведения корректировок

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки являются процентными, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если объект оценки по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если объект оценки по своим свойствам уступает аналогу.

Для приведения объектов сравнения в сопоставимый вид с объектом оценки, потребовались следующие корректировки.

- 1. Корректировка на право собственности** – необходима в том случае, если при продаже объектов вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Различий не выявлено у объекта оценки и объектов аналогов – передается право пользования земельным участком, корректировка не требуется.
- 2. Корректировка на условия финансирования** – необходима в том случае, если существуют условия при продаже: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.
- 3. Корректировка на дату продажи** – применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате продажи от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагались на открытом рынке на дату оценки, были опубликованы до даты оценки. Скриншоты предложений представлены в приложениях. Корректировка не вводится.

4. Корректировка на скидку при продаже – учитывая, что корректировке подверглись цены предложения на рынке, то, по мнению Оценщика необходимо провести дополнительную корректировку полученного результата по фактору возможного превышения цен предложения над ценами сделок в целях приближения результата к более реальной возможной цене сделки с оцениваемым земельным участком.

Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2018 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 – под ред. Лейфера Л.А., на уровне среднего значения скидки для неактивного рынка на цены земельных участков под объекты рекреации – 19,6%.

Таблица №29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

5. Корректировка на местоположение/местонахождение – необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объектов, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объектов

В данном отчете, расчет корректировки на местоположение проводился по разнице показателей, отражающих уровень экономического развития типовых зон региона.

Таблица 30

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица №31

индустриальная застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,67	1,96
II	0,81	1,00	1,13	1,35	1,59
III	0,72	0,89	1,00	1,20	1,41
IV	0,60	0,74	0,83	1,00	1,18
V	0,51	0,63	0,71	0,85	1,00

		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Типовая зона		Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%

6. Корректировка на площадь. Расчет корректировок выполнен методом парных продаж.

* - Расчет

$$b = \frac{\ln(\Pi_2 / \Pi_1)}{\ln(X_2 / X_1)}$$

где,

Π_1, Π_2 – соответственно, стоимость аналогов, руб.;

X_1, X_2 – соответственно, площадь аналогов, руб. ;

b – степень функции,

На основании «Справочника оценщика недвижимости»⁶ отношение удельной цены земельного участка площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 г составляет 0,81. Тогда значение коэффициента b равно 0,10, то есть среднее понижение цены 1 кв.м. земельного участка, в среднем, на 9% при десятикратном увеличении площади объекта.

Таблица 50 (продолжение)			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС площадью 10000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 1500 кв. М	0,77	0,76	0,78
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га	0,81	0,80	0,83
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га	0,79	0,77	0,80

Источник: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Гришина М.А., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2016.

Тогда размер корректировки составит:

Таблица №32

Отношение площадей	Отношение цен	Отношение логарифмов
0,10	0,81	0,09

Наименование объектов	Площадь объекта оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	76 009,58	182 832,00	42 000,00	78 400,00
Отличие общей площади, раз		2,41	1,81	1,03
Корректировка, %		7,72%	-5,58%	0,28%

7. Корректировка на целевое назначение – данный фактор учитывает разрешенное использование земельного участка, возможность возведения на нем улучшений определенного вида. Объект оценки имеет вид разрешенного использования: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения. Все земельные участки объекты-аналоги относятся к землям населенных пунктов, и имеют вид разрешенного использования: для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения. Корректировка не требуется.

8. Корректировка на физические характеристики учитывает такие факторы как рельеф, его форму. Все рассматриваемые объекты имеют многоугольную форму, рельеф ровный. Корректировка не проводится.

9. Имеющиеся улучшения. Принимается, что объекты оценки - земельные участки являются условно свободными. Аналоги №1,2 – свободные земельные участки, корректировка не вводится. В аналоге №3 находятся здания незавершенного строительства, корректировка применялась согласно следующему источнику:

⁶ Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Гришина М.А., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2016. Стр.172

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2019 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница *	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,83	1,01	0,93

← Назад

Вперед →

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку Сроки действия подписки

© 2013 – 2019 Ассоциация «СтатРиэлт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Оперативно. Качественно. Объективно!

Источник: <https://statrielt.ru/>

Таблица №33

		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Имеющиеся улучшения		Предполагается свободный от застройки	Свободный	Свободный	Объекты незавершенного строительства
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	-7,00%

10. Расстояние до моря. Для курортных регионов одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость земельных участков, является удаленность от береговой линии моря.

Данные для корректировки цен земельных участков в курортных регионах в зависимости от расстояния от моря									
Расстояние до моря, м	аналог								
	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	3000-5000	5000-7500	7500-10000	
Объект оценки	<500	1,00	1,45	1,73	1,93	2,18	2,56	2,98	3,34
	500-1000	0,69	1,00	1,19	1,33	1,50	1,76	2,05	2,30
	1000-1500	0,58	0,84	1,00	1,12	1,26	1,48	1,73	1,93
	1500-2000	0,52	0,75	0,89	1,00	1,13	1,32	1,54	1,73
	2000-3000	0,46	0,68	0,79	0,89	1,00	1,17	1,36	1,53
	3000-5000	0,39	0,57	0,67	0,76	0,85	1,00	1,16	1,30
	5000-7500	0,34	0,49	0,58	0,65	0,73	0,86	1,00	1,12
	7500-10000	0,30	0,43	0,52	0,58	0,65	0,77	0,89	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица №34

		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расстояние до моря		<500	<500	<500	<500
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%

11. Корректировка на наличие коммуникаций. Учитывает влияние наличия у оцениваемых объектов инженерных систем (электричество, водоснабжение, канализация, отопление, и т.д.). Оцениваемому земельному участку и всем объектам-аналогам доступен одинаковый набор коммуникаций. Корректировка не вводится.

12. Наличие свободного подъезда к участку. Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к участку.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,22	1,19	1,24

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица №35

		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Транспортная доступность		Проезд затруднен	Свободный проезд	Свободный проезд	Свободный проезд
Величина корректировки	%	-	-18,03%	-18,03%	-18,03%

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле

$$K_B = \frac{1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}{\sum_{i=1}^N \left[1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right) \right]}$$

K_B - весовой коэффициент;

K_i – значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC(K_i) – абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к объекту оценки.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки – в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

K_B - весовой коэффициент;

N – количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание. Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов – аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Таблица №36- Расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: реконструкция производственной базы в объект рекреационного назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения
Источник		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/nebug/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_izhs_1330853347	https://www.avito.ru/kabardinka/zemelnye_uchastki/uchastok_4.2_ga_izhs_1556414952	https://www.avito.ru/novomihaylovskiy_kp/zemelnye_uchastki/uchastok_7.8_ga_izhs_1147544570
Продавец			8958-708-41-58	8964-163-07-77	8962-454-45-50
Адрес		Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, п Сосновый, №1	Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, село Кабардинка	Краснодарский край, р-н Туапсинский, поселок санатория "Агрия", квартал Голубые дали, №1

Общая площадь	м2	76 009,6	182 832	42 000	78 400
Цена	руб.	-	77 000 000	21 000 000	39 900 000
Цена, 1 кв.м.	руб.		421	500	509
Последовательные корректировки					
Имущественные права	-	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
			421	500	509
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные		
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Условия сделки	-	Рыночные	Рыночные		
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Дата предложения	-	04.09.2019	Предложение актуально на дату оценки		
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость аналога	руб.	-	421	500	509
Независимые корректировки					
Скидка при продаже		-	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-19,60%	-19,60%	-19,60%
Величина корректировки	руб.	-	-82,52	-98,00	-99,76
Местоположение		Россия, Краснодарский край, Анапский район, п. Малый Утриш	Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, п Сосновый, №1	Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, село Кабардинка	Краснодарский край, р-н Туапсинский, поселок санатория "Агрия", квартал Голубые дали, №1
Типовая зона		Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Площадь	м. кв.	76 009,6	182 832	42 000	78 400
Величина корректировки	%	-	7,72%	-5,58%	0,28%
Величина корректировки	руб.	-	32,49	-27,89	1,44
Целевое назначение		Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00

Транспортная доступность		Проезд затруднен	Свободный проезд	Свободный проезд	Свободный проезд
Величина корректировки	%	-	-18,03%	-18,03%	-18,03%
Величина корректировки	руб.	-	-75,92	-90,16	-91,79
Физические характеристики (форма, рельеф)		рельеф ровный	рельеф ровный	рельеф ровный	рельеф ровный
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Имеющиеся улучшения		Предполагается свободный от застройки	Свободный	Свободный	Объекты незавершенного строительства
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	-7,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	-35,63
Расстояние до моря		<500	<500	<500	<500
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-29,91%	-43,21%	-44,35%
Сумма корректировок	руб.	-	-125,94	-216,06	-225,74
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	295	284	283
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			25,75%	23,61%	25,32%
Вес аналога	-		0,330	0,339	0,331
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях		287,00			
Итоговая стоимость земельного участка, в рублях		21 814 750			

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты

Рыночная стоимость участка земли, занятого неспециализированными объектами, может быть получена методом капитализации земельной ренты. Земельная рента определялась как разность между арендной ставкой и земельным налогом на единицу площади земельного участка. В расчетах учитывалась фактическая площадь земельного участка, указанная в сведениях о земельном участке, закрепленном за хозяйственным обществом. В связи с тем, что на сегодняшний день рыночных арендных ставок просто нет, выкупленные земельные участки в собственность эксплуатируются самим собственником, арендодателем более чем в 90% случаев являются государство или муниципалитеты, то оценщик условно принял, что арендная ставка, установленная нормативным актом, с учетом вида использования земельного участка, является рыночной.

Таблица №37

1	Кадастровая стоимость зу, на котором расположены объекты оценки, руб. (Источник: https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4169568.1652127234&y=5575657.842465889&z=17&text=23%3A37%3A1101001%3A40&type=1&app=search&opened=1)	279 176 485,42																																													
2	Площадь земельного участка, кв.м. (Источник: https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4169568.1652127234&y=5575657.842465889&z=17&text=23%3A37%3A1101001%3A40&type=1&app=search&opened=1)	76 762,00																																													
3	Кадастровая стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб. (1)/(2)	3 637																																													
4	Площадь земельного участка, кв.м.	76 009,58																																													
5	Кадастровая стоимость земельного участка, руб. (3)*(4)	276 440 002,59																																													
6	Ставка арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Анапа предоставленные в аренду без торгов (для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения), % на основании Решения Совета муниципального образования города-курорта Анапа от 13 апреля 2017 года № 181	1,30%																																													
7	Арендная ставка, руб. (5)*(6)	3 593 720																																													
8	Ставка земельного налога для земельных участков, предназначенных для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения с учетом местных льгот на основании Решения Совета муниципального образования город-курорт Анапа Краснодарского края "Об установлении земельного налога на территории муниципального образования город-курорт Анапа" (в ред. Решений Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 26.05.2011 N 160, от 29.09.2011 N 202, от 28.11.2011 N 218, от 20.03.2013 N 332, от 03.04.2013 N 338, от 18.07.2013 N 364, от 24.04.2014 N 445, от 26.06.2014 N 457, от 20.11.2014 N 492, от 28.05.2015 N 556, от 22.11.2017 N 257, от 17.07.2018 №330)	0,00%																																													
9	Земельный налог, руб. (5)*(8)	0																																													
10	Земельная рента, руб. (Арендная ставка - земельный налог), руб. (7)-(9)	3 593 720																																													
11	Коэффициент капитализации, % Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г. <table><tr><th colspan="5">Значения коэффициента капитализации.</th></tr><tr><th colspan="5">5. Земельные участки под объекты рекреации</th></tr><tr><th>№</th><th>Категория города</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><td>1</td><td>С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td><td>14,9%</td><td>12,1%</td><td>17,8%</td></tr><tr><td>2</td><td>С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td><td>14,7%</td><td>11,6%</td><td>17,8%</td></tr><tr><td>3</td><td>С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td><td>15,4%</td><td>12,5%</td><td>18,3%</td></tr><tr><td>4</td><td>С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td><td>15,0%</td><td>12,4%</td><td>17,6%</td></tr><tr><td>5</td><td>С населением от 1000 тыс. чел.</td><td>15,0%</td><td>12,5%</td><td>17,5%</td></tr><tr><td>6</td><td>Москва</td><td>15,2%</td><td>12,3%</td><td>18,0%</td></tr></table>	Значения коэффициента капитализации.					5. Земельные участки под объекты рекреации					№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал		1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,9%	12,1%	17,8%	2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,7%	11,6%	17,8%	3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,4%	12,5%	18,3%	4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,0%	12,4%	17,6%	5	С населением от 1000 тыс. чел.	15,0%	12,5%	17,5%	6	Москва	15,2%	12,3%	18,0%	14,90%
Значения коэффициента капитализации.																																															
5. Земельные участки под объекты рекреации																																															
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал																																												
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,9%	12,1%	17,8%																																											
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,7%	11,6%	17,8%																																											
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,4%	12,5%	18,3%																																											
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,0%	12,4%	17,6%																																											
5	С населением от 1000 тыс. чел.	15,0%	12,5%	17,5%																																											
6	Москва	15,2%	12,3%	18,0%																																											
12	Рыночная стоимость, руб. (10)/(11)	24 118 926																																													

Рыночная стоимость земельного участка под оцениваемыми зданиями и сооружениями составит:

Таблица №38

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость земельного участка, приходящейся на объект оценки в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, приходящейся на объект оценки в рамках сравнительного подхода методом капитализации земельной ренты, руб.	Итоговая рыночная стоимость земельного участка, приходящейся на объект оценки, руб.
		50%	50%	
1	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: реконструкция производственной базы в объект рекреационного назначения, площадь 76 009,58 кв.м., расположенный под объектами оценки	21 814 750	24 118 926	22 966 838

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества в рамках затратного подхода составила:

Таблица №39

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость земельного участка, приходящейся на объект оценки, руб.	Затраты на замещение объекта оценки с учетом накопленного износа, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Сооружение нежилое, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:240	188 537	17 327	205 864	205 864
2	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:260	77 654	6 253	83 907	83 907
3	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:261	35 545	1 904	37 449	37 449
4	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:253	37 648	395	38 043	38 043
5	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:262	110 640	12 022	122 662	122 662
6	Здание, назначение Нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:263	105 402	14 904	120 306	120 306
7	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:264	97 899	11 626	109 525	109 525
8	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:265	114 203	12 518	126 721	126 721
9	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:267	76 382	5 858	82 240	82 240
10	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:268	148 282	12 898	161 180	161 180
11	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:241	34 244	1 237	35 481	35 481
12	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:269	66 290	6 371	72 661	72 661
13	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:271	123 872	12 898	136 770	136 770
14	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:272	273 095	57 853	330 948	330 948
15	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:273	139 263	18 383	157 646	157 646
16	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:274	162 661	38 627	201 288	201 288
17	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:275	175 401	21 475	196 876	196 876
18	нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:276	70 928	5 902	76 830	76 830
19	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:277	132 763	27 638	160 401	160 401
20	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый	81 056	6 590	87 646	87 646

	(условный) номер 23:37:0105012:263				
21	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:278	121 517	15 744	137 261	137 261
22	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:242	227 547	24 875	252 422	252 422
23	сооружение, назначение производственное, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:243	57 658	21 649	79 307	79 307
24	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:244	59 223	12 898	72 121	72 121
25	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:279	44 230	5 318	49 548	49 548
26	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:280	45 895	12 898	58 793	58 793
27	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:281	33 249	810	34 059	34 059
28	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:282	29 599	470	30 069	30 069
29	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:283	77 654	5 348	83 002	83 002
30	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:284	29 599	470	30 069	30 069
31	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:270	19 988 904	1 305 978	21 294 882	21 294 882
Итого:		22 966 838	1 699 137	24 665 975	24 665 975

9.2.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. (Глава 3, ст. 14 ФСО-1).

Сравнительный, или рыночный подход - это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен недавно произведенных сделок и цен предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены, заплаченные за аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта. На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения и распределения.

9.2.3.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для зданий оценщиком не выявлено на рынке объектов, аналогичных оцениваемым, ввиду того, что здания находятся в неудовлетворительном состоянии, в так же в рамках конкурсного производства продаются единым лотом, подобные комплексы в аналогичном состоянии встречаются на рынке крайне редко. Анализ рынка показал большой разброс цен предложений, поэтому сравнительный подход не применим.

Для земельных участков применяется метод сравнения продаж в рамках затратного подхода, поэтому применение сравнительного подхода не имеет смысла.

9.2.3.2. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Не применяется.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта использовался затратный подход.

10.2. ОБОСНОВАН ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

В связи с тем, что для оценки стоимости объектов оценки применялся один подход (затратный), согласование результатов не требуется, а результату, полученному в рамках данного подхода, присваивается вес равный 1.

Таблица №40

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость после округления, руб.
1	Сооружение нежилое, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:240	205 864	206 000
2	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:260	83 907	84 000
3	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:261	37 449	37 000
4	Сооружение, назначение нежилое , кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:253	38 043	38 000
5	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:262	122 662	123 000
6	Здание, назначение Нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:263	120 306	120 000
7	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:264	109 525	110 000
8	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:265	126 721	127 000
9	Здание , назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:267	82 240	82 000
10	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:268	161 180	161 000
11	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:241	35 481	35 000
12	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:269	72 661	73 000
13	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:271	136 770	137 000
14	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:272	330 948	331 000
15	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:273	157 646	158 000
16	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:274	201 288	201 000
17	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:275	196 876	197 000
18	нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:276	76 830	77 000
19	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:277	160 401	160 000
20	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:0105012:263	87 646	88 000
21	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:278	137 261	137 000
22	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:242	252 422	252 000
23	сооружение, назначение производственное, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:243	79 307	79 000
24	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:244	72 121	72 000
25	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:279	49 548	50 000

26	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:280	58 793	59 000
27	здание , назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:281	34 059	34 000
28	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:282	30 069	30 000
29	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:283	83 002	83 000
30	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:284	30 069	30 000
31	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:270	21 294 882	21 295 000
Итого:		24 665 975	24 666 000

10.3. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ

Согласно заданию на оценку, суждение о возможных границах интервала указывать не требуется.

11. ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная на 12 декабря 2019 года, составляет:

24 666 000 (Двадцать четыре миллиона шестьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей

в том числе:⁷

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Сооружение нежилое, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:240	206 000
2	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:260	84 000
3	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:261	37 000
4	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:253	38 000
5	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:262	123 000
6	Здание, назначение Нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:263	120 000
7	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:264	110 000
8	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:265	127 000
9	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:267	82 000
10	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:268	161 000
11	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:241	35 000
12	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:269	73 000
13	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:271	137 000
14	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:272	331 000
15	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:273	158 000
16	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:274	201 000
17	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:275	197 000
18	нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:276	77 000
19	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:277	160 000
20	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:0105012:263	88 000
21	Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:278	137 000
22	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:242	252 000
23	сооружение, назначение производственное, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:243	79 000
24	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:244	72 000
25	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:279	50 000
26	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:280	59 000
27	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:281	34 000
28	сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:282	30 000
29	здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:283	83 000
30	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:284	30 000
31	Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:270	21 295 000
Итого:		24 666 000

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (№135-ФЗ, статья 12).

Оценщик



/И.А. Попов/

⁷ Рыночная стоимость является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта. В случае если собственник или покупатель объекта является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости. Собственником объекта оценки является физическое лицо, согласно ст.143 ч. II НКРФ физические лица не являются плательщиками НДС, поэтому НДС не выделяется.

* В соответствии п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком. В стоимость включено право пользования земельным участком под пятном застройки.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ















12.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**Финансовый управляющий Никонова Виталия Алексеевича
Чупраков Алексей Сергеевич**

614081, Пермский край, город Пермь, ОПС 81, а/я 2

Опись имущества гражданина

Завершена «21» декабря 2018г.

Информация о гражданине	
Ф.И.О. гражданина	Никонов Виталий Алексеевич
Ранее присвоенные фамилия, имя, отчество	-
Дата рождения	05.07.1977
Место рождения	город Пермь
СНИЛС	062-670-909 68
ИНН	590502792907
Адрес регистрации по месту жительства	614095, Пермский край, Пермь, Карпинского, д. 77Б кв. 84
Вид документа, удостоверяющего личность	паспорт
Серия (при наличии) и номер	серия: 5704 номер: 392933

Информация о финансовом управляющем, проводившем опись	
Ф.И.О. арбитражного управляющего	Чупраков Алексей Сергеевич
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	614081, Пермский край, Пермь, ОПС 81, а/я 2
ИНН	433801868570
СНИЛС	073-745-674-94
наименование СРО членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация арбитражных управляющих "Солидарность"
местонахождение СРО	628305, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, ул. Жилая, Промышленная зона Пионерная, строение 13, оф. 205

Опись проведена в рамках дела о банкротстве № А50-31136/2017 в соответствии с нормами Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, без предоставления допуска в помещение должника по адресу: 614095, Пермский край, Пермь, Карпинского, д. 77Б кв. 84.

При инвентаризации финансовым управляющим принималось во внимание следующее:

- ответы на запросы регистрирующих органов,
- отсутствие информации со стороны должника
- отсутствие доступа в помещение, в котором проживает должник.

При инвентаризации было выявлено следующее имущество:

Недвижимое имущество				
Вид и наименование имущества	Вид собственности	Место нахождения (адрес)	Площадь (кв. м)	Сведения о залоге и залогодержателе
Земельные участки:	—	—	—	—
Жилые дома, дачи:	—	—	—	—
Квартиры:				
Квартира, назначение жилое помещение, этаж: 7, кадастровый (условный) номер 59:01:4410679:74	Совместная с Никоновой Светланой Александровной	Россия, край Пермский, Индустриальный район, Пермь, Советской Армии, дом 72, квартира 44	78	АО "Райффайзенбанк", Кредитный договор СТР/180793/CBD
Гаражи:	—	—	—	—
Иное недвижимое имущество:				
Сооружение нежилое, назначение нежилое,	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа,	288.3	—

кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:240		Малый Утриш		
Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:260	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	64.5	—
Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:261	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	8.1	—
Сооружение, назначение нежилое , кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:253	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	10	—
Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:262	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, р-н Анапский, Малый Утриш	124	—
Здание, назначение Нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:263	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	114	—
Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:264	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	100	—
здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:265	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	130.9	—
здание , назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:267	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	62.4	—
сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:268	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	200.3	—
Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:241	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	7	—
здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:269	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	46.4	—
Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:271	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	150	—
здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:272	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	486.8	—
здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:273	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	181.4	—
здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:274	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	231.1	—
здание, назначение нежилое	Индивидуальная	Россия, край	259	—

здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:275		Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш		
нежилое здание, назначение 23:37:1101001:276, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:276	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	53.6	—
Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:277	Индивидуальная	Россия, Краснодарский край, Анапский, Анапа, Малый Утриш	168	—
Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:0105012:263	Индивидуальная	Россия, Краснодарский край, Анапа, Малый Утриш	70.2	—
Здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:278	Индивидуальная	Россия, Краснодарский край, Анапа, Малый Утриш	145.3	—
Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:242	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	378	—
сооружение, назначение производственное, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:243	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	33.8	—
здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:244	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	36	—
здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:279	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	16.8	—
сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:280	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	18.7	—
здание , назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:281	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	6.2	—
сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:282	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	100	—
здание, назначение нежилое здание, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:283	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	64.5	—
Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:284	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	3.6	—
Сооружение, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 23:37:1101001:270	Индивидуальная	Россия, край Краснодарский, г Анапа, Малый Утриш	66154	—

Движимое имущество				
Вид, марка, модель, год изготовления и иные характеристики транспортного средства	Идентификационный номер	Вид собственности	Место нахождения	Сведения о залоге и залогодержателе
Автомобили легковые:	—	—	—	—
Автомобили грузовые:	—	—	—	—
Мототранспортные средства:	—	—	—	—
Сельскохозяйственная техника:	—	—	—	—
Водный транспорт:	—	—	—	—
Воздушный транспорт:	—	—	—	—
Иные транспортные средства:	—	—	—	—

Денежные средства на расчетных счетах			
Наименование банка и иной кредитной организации	Вид и валюта счета	Дата открытия счета	Остаток на счете
ПАО "Сбербанк"	Вид счета: Универсальный Валюта счета: Рубль	06.08.2010	10,00
Транскапиталбанк	Вид счета: Расчетный Валюта счета: Рубль	06.05.2017	1233,04

Наличные денежные средства	
Сумма	Валюта
—	—

Акции и иное участие в коммерческих организациях					
Наименование и организационно-правовая форма организации	Местонахождение организации (адрес)	Уставный, складочный капитал, паевый фонд (руб.)	Доля участия	Основание участия	Сведения о залоге и залогодержателе
—	—	—	—	—	—

Ценные бумаги				
Вид ценной бумаги	Лицо, выпустившее ценную бумагу	Номинальная величина обязательства (руб.)	Общее количество	Сведения о залоге и залогодержателе
—	—	—	—	—

Ценное имущество		
Вид и наименование имущества	Место нахождения/место хранения	Сведения о залоге и залогодержателе
Драгоценности, в том числе ювелирные украшения, и другие предметы роскоши:	—	—
Предметы искусства:	—	—
Имущество, необходимое для профессиональных занятий:	—	—
Иное ценное имущество:	—	—

Дебиторская задолженность			
Дебитор	Сумма задолженности	Содержание обязательства	Основание возникновения
—	—	—	—

Исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации	
Наименование	Сведения о залоге и залогодержателе
—	

Финансовый управляющий
Никонова Виталия Алексеевича



А.С. Чупраков

*В случае предоставления дополнительных данных состав имущества Должника, вошедшего в конкурсную массу, может быть изменен.

12.3. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Копии электронных листов объектов аналогов

Объекты-аналоги, используемые в рамках затратного подхода (земельные участки - продажа)

Аналог №1

https://www.avito.ru/nebug/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_izhs_1330853347

Все объявления в Краснодарском крае / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселения (ИЖС)

Участок 18 га (ИЖС) 77 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 9 августа в 19:07

Кредит наличными под залог

8 958 708-41-58

Написать сообщение Отвечает около часа

АН "Премьер" Агентство

Контактное лицо Андрей Викторович

№ 1330853347 859 (+4)

АН "Премьер" купля-продажа: квартиры, дома, земельные участки. Коммерческая недвижимость в Краснодарском крае (Черноморское побережье).

56 объявлений агентств

Реклама

Дома из бруса от 322 тыс. рублей! Дома из бруса с гарантией 5 лет. Построим за 3 недели. Опыт строительства 10 лет! Услуги и цены: Акции Промысли Гарантии пн-пт 9:00-18:00 дом 259 рф Пермь Подлесная, д. 43

Реклама

Квартиры в Анапе от 1 740 000 руб! По акции осталось всего 10 квартир! Оставьте заявку прямо сейчас! 10 мин. до моря! Большая парковка! Развитая инфраструктура! Распродажа 0%

Площадь: 1000 сот; Расстояние до города: 15 км

Краснодарский край, поселок Сосновый Показать карту

«Уникальное Предложение»

- Продается Земельный участок 18 га в Туапсинском районе, п. Сосновый.
- Земельный участок имеет собственный выход на море
- на участке произрастает Марихотская сосна - дуб - вечнозеленые Средиземноморские растения
- Участок расположен на Юго-Восточном склоне горного хребта и граничит с Лечебно-оздоровительным комплексом «Белая Русь» принадлежащий Администрации президента Лукашенко!
- Земельный участок принадлежит на праве аренды сроком 49 лет
- Вид разрешенного использования: строительство и эксплуатация курортного комплекса!
- Прямо к участку подходит асфальтированная дорога, водопровод и канализация!

Показать фото

Публичная кадастровая карта

Участки: 23:33:0108001:29 Найти

Земельные участки 1

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Код, номер: 23:33:0108001:29	
Код, квартал: 23:33:0108001	
Статус: Ранее учтенный	
Адрес: Краснодарский край, г. Туапсинский, с/п. пос. Сосновый, п. Сосновый, №1	
Категория земель: Земле населенных пунктов	
Форма собственности: -	
Кадастровая стоимость: 550 769 000,00 руб.	
Угловая площадь: 182 812 кв. м	
Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового назначения	
Во документах: строительство и эксплуатация курортного комплекса	
Кадастровый номер: -	
Дата постановки на учет: 29.06.2007	
Дата окончания сведений в ГИЗ: 14.08.2018	
Дата выгрузки сведений из ГИЗ: 14.08.2018	

Аналог №2

https://www.avito.ru/kabardinka/zemelnye_uchastki/uchastok_4.2_ga_izhs_1556414952

← → ↺

avito.ru/kabardinka/zemelnye_uchastki/uchastok_4.2_ga_izhs_1556414952

🔍 ⭐ 📱 🌐

Участок 4.2 га (ИЖС) 21 000 000 ₽

❤️ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

Размещено вчера в 00:10

Кредит наличными под залог

8 964 163-07-77

Евгений
Частное лицо
На Авито с января 2019

№ 1556414952 1216 (+10)





Площадь: 420 сот.; Расстояние до города: в черте города

Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, село Кабардинка [Показать карту](#)

Два участка общей площадью 4,2 Гектара (210 соток каждый участок) в поселке Кабардинка, улица Черноморская, рядом с городом-курортом Геленджик. Участки практически квадратные, с общей границей.

Панорамный вид на Цемесскую бухту, Черное море, горы, до моря 400 метров. Участки имеют красивый, ярко выраженный рельеф. Подъезд по улице Черноморская поселка Кабардинка. На участках проложена дорога, подготовлены площадки для размещения строений, обозначены границы участков. Коммуникации проходят в непосредственной близости по улице Черноморская.

Перспективное место для инвестиций.

Сейчас назначение земли - для строительства и реконструкции объектов санаторно-курортного назначения. Основные виды разрешенного использования: Дома отдыха, пансионаты, спа-центры, туристические базы, санатории, базы отдыха, детские туристические станции, туристические лагеря, детские спортивно-оздоровительные лагеря, аквапарки, бассейны. Прекрасное место для создания собственной базы отдыха на берегу Черного моря. Свежий морской воздух с ароматами кедра и можжевельника. Вся инфраструктура рядом.

Участки находятся в черте населенного пункта Кабардинка и в соответствии с ген.планом развития поселка их можно перевести в статус ИЖС, что позволит оформить участки в собственность и на порядок повысит их стоимость. На данный момент участки находятся в аренде на 49 лет.

Есть утвержденный и согласованный проект строительства на участках санаторно-курортной базы отдыха, можно внести изменения или дополнения в этот проект или сделать свой проект. Возможны варианты совместного долевого инвестирования в освоение участков.



Дома из газобетона. Проект в подарок!
С/Х «Хорош» - полный цикл от проекта до готового дома. Материалы: брус, газоблок, дерево.
[hvyadom.ru](#)



Дом из бруса с террасой
Узнайте стоимость строительства такого дома на сайте!
[sk-domaperm.ru](#)

В

📧

📞

📧

📧

📧

📧

Пожалуйста

Участок 7.8 га (ИЖС)

39 900 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено вчера в 13.28 кредит наличными под залог

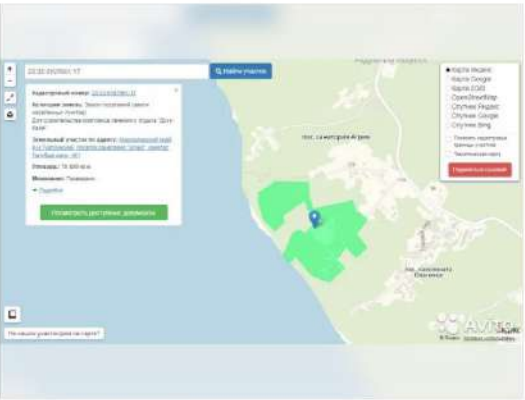
8 962 454-45-50

Написать сообщение

Частное лицо
На Авито с февраля 2012
Завершено 3 объявления

5 объявлений пользователя

№ 1147544570, ☎ 764 (+12)



Площадь: 780 сот., Расстояние до города: 3 км

Краснодарский край, поселок санатория Агрия Показать карту»

Продам СРОЧНО!!! земельный участок с ВЫХОДОМ В МОРЕ. ПЕРВАЯ береговая линия. Рекреационное назначение.

Объект незавершенного строительства - общественный центр, кад., площадью 2445 кв.м, назначение: нежилое, Литер А;

Объект незавершенного строительства - спальный корпус №1, кад., площадью 296 кв.м, назначение: нежилое, Литер Б,В1;

Объект незавершенного строительства спальный корпус №2, , площадью 296 кв.м назначение: нежилое, Литер Б,В1;

Объект незавершенного строительства спальный корпус №3, , площадью 296 кв.м назначение: нежилое, Литер Д,Д1;

Объект незавершенного строительства спальный корпус №4, кад., площадью 296 кв.м назначение: нежилое, Литер Е,Е1;

Право пользования на условиях аренды земельным участком, площадью 78400 кв.м., категория земля – земли населенных пунктов), квартал Голубые дали, №1 с видом разрешенного использования - «земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения».

Реклама



Каркасный дом 100м2 от 1.5 млн руб!
Строительство недорогих домов под ключ в Перми и Пермском крае. Промет в подарок!
Гарантия 5 лет
Без предоплат
Скидки до 30%
Находимся в Перми пн-пт 9.00-19.00, сб-вс 10.00-18.00
stroimdom.amenikvarti.ru
Пермь
Ленина, д. 64

Реклама



Одвар Табурет - IKEA
Табурет IKEA - ОДВАР сосна. Протестировано для... Купить за 599 руб.
ikea.com Пермь

Реклама



Свой Дом за 23 100 руб/мес! Спешите!
Свой дом по цене аренды квартиры за 23 100 р в месяц! Получите план с ценами!
О Поселке Ипотка 6% и Рассрочка
Расположение
Выбрать Дом
пн 9:00-19:00, чт 9:16-19:00, ср 9:30-19:00, чт 9:00-18:45, пт 9:00-18:30, сб 9:16-18:45, вс 9:00-18:00

pk5.rosreestr.ru/s=4326433.8096327256y=5496617.561361665&z=17&text=23%3A33%3A0107001%3A17&type=1&app=search&opened=1

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 23:33:0107001:17 Найти

Земельные участки 1

1. 23:33:0107001:17
Краснодарский край, г-н Туганский, поселок санатория "Арзия", квартал Голубые доли, №1
План 33-01-07001-17 Плани в границах объекта

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Код, номер:	23-33-0107001:17
Код, квартал:	23-33-0107001
Статус:	Решен земельный
Адрес:	Краснодарский край, г-н Туганский, поселок санатория "Арзия", квартал Голубые доли, №1
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	244 583 606,00 руб
Условноная площадь:	76 400 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового назначения
во документах:	Для строительства комплекса лечебно и оздоров "Дзух-Пале"
Кадастровый инвентарь:	-
Дата постановки на учет:	15.09.2005
Дата внесения сведений в ЕИС:	16.07.2018
Дата выпуска сведений из ЕИС:	16.07.2018

Копии электронных листов объектов-аналогов (в рамках анализа рынка)

Анализ данных о ценах предложений по продаже зданий производственно-складского назначения

https://www.avito.ru/apsheronnsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_bytovye_pomescheniya_1000_m_807840395

← → ↺

avito.ru/apsheronnsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_bytovye_pomescheniya_1000_m_807840395

🔍 ☆ 🌐 📱

Производственная база+ бытовые помещения, 1000 м²

2 250 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено сегодня в 16:24



8 928 039-44-26

Написать сообщение

Юрий

Агентство

На Авито с января 2016

Завершено 7 объявлений

№ 807840395, 4351 (+22)

Площадь: 1000 м²

Апшеронский район, п. Ерик, Первомайская 25

Показать карту

Продаётся Производственная база. Блочно-кирпичное здание 800м2. Из них 460м2 отапливаются. Имеются две скважины для воды. Имеются отдельные помещения внутри здания. Склад, слесарное помещение. Навесы площадью ок. 300м2. Так же на территории имеется здание пригодное для жилья из 3х комнат, вода горячая, канализация(септик)/умывальник, душ. Бытовые помещения, комната охраны, офис. Общая площадь жилых помещений- 54 м2. Своя линия электропередачи от подстанции(600метров). Видеонаблюдение, освещение территории. Территория 40 соток.

Расположено в небольшом удалении от населенного пункта(400метров) До остановки общ. транспорта 350 метров. Возможно использование под шумное, пыльное, вредное производство. А также под фермерское хозяйство(выращивание грибов, червей, коровник, свиноводство и т.п.) Вокруг территории—пастбища. Имеется тельфер, циркулярка, погрузчик.(Оборудование продается отдельно)

Вконтакте

Одноклассники

Facebook

Twitter

Google Plus

Telegram

Понаблюдать

INVITRO

Книга ТВОЯ



ПЕРУМ

Постоянно клонит в сон?

Есть скитон — есть повод проверить состояние здоровья.

Комплекс лабораторных исследований от 355 ₽

Все анализы бесплатно

Имеется противопоказание! НЕОБХОДИМО ПОЛУЧЕНИЕ КОНСУЛЬТАЦИИ СПЕЦИАЛИСТА.

Видеопроект



Дома из газобетона. Проект в подарок!

СК «Хоро» - полный цикл от проекта до готового дома. Материалы - брус, газоблок, дерево.

hvyadom.ru

87

https://www.avito.ru/kanevskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3782_m_1468264469

← → ↻ avito.ru/kanevskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3782_m_1468264469 🔍 ☆ 📱 🌐

Складское помещение, 3782 м²

▼ 5 200 000 ₽

❤️ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 📅 Размещено 14 августа в 13:15



8 918 145-94-68

Написать сообщение

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с декабря 2012
Завершено 6 объявлений

3 объявления пользователя

№ 1468264469, ☎ 650 (+7)



Площадь: 3782 м²

Краснодарский край, Каневской район, станция Каневская, Широкая улица [Показать карту](#)

Производственная база со складскими помещениями, навесами для хранения с/х техники, оборудования, бытовыми помещениями в ст. Каневской, ул. Широкая 249А. Удобное местоположение/логистика, подъезд крупногабаритного транспорта и техники. Электроподключение 380 В, вода, охрана. На фото все характеристики помещений. Остались вопросы - звоните. Возможна аренда. Цена реальная - не агентство, документы на руках. Возможен небольшой торг.

Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter Google+ Яндекс.Дзен

Пожаловаться

https://www.avito.ru/belorechensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7373_m_1594786963

← → ↻ avito.ru/belorechensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7373_m_1594786963 🔍 ☆ 📱 🌐

Производственное помещение, 7373 м²

▼ 50 000 000 ₽

❤️ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 📅 Размещено сегодня в 15:10



8 918 296-36-24

Написать сообщение

Вячеслав
Частное лицо
На Авито с декабря 2015

№ 1594786963, ☎ 1034 (+29)





https://www.avito.ru/slavyansk-na-kubani/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_4_0739_m_zu_34_ga_1772172115

← → ↻ avito.ru/slavyansk-na-kubani/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_4_0739_m_zu_34_ga_1772172115 🔍 ☆ 📱 🌐 ⋮

Производственная база, 4 073,9 м² + зу, 3,4 Га

24 005 448 ₽

❤️ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

Размещено 15 августа в 12:42



Железнодорожный подъездный путь (675 м)

Железнодорожный подъездный путь (675 м)



Площадь: 4073,9 м²

Краснодарский край, Славянский-на-Кубани, Западная улица, 1/1 [Показать карту](#)

Продается Комплекс зданий производственной Базы, общей площадью 4 073,9 кв.м., с ж/д путями протяженностью 937,0 м. и земельными участками, общей площадью 34 286,0 кв. м по адресу Краснодарский край, гор. Славянский-на-Кубани, ул. Западная, 1/1, ул. Западная, 1/3.

Описание и характеристики:

Здание офиса, лит. А, А1, этажность: 1-2, пл. 610,8 кв.м.;
Земельный участок, пл. 2 275,0 кв.м.;
Железнодорожный подъездный путь 937,0 м.;
Пожарный резервуар, пл. 141,0 кв.м.;
Площадка, пл. 10 150,0 кв.м.;
Бетонная площадка, пл. 7 360,0 кв.м.;
Площадь поливочной системы, литер Г8, пл. 153,4 кв.м.;
Здание гаража, литер Г9, пл. 232,2 кв.м.;
Здание сварочного цеха, литер Г12, пл. 34,2 кв.м.;
Здание склада-навеса, литер Г3, пл. 394,8 кв.м.;
Здание склада-навеса, литер Г4, пл. 360,6 кв.м.;
Здание прирельсового склада, литер Г5, пл. 1 064,8 кв.м.;
Здание склада, литер Г1, пл. 576,4 кв.м.;
Здание прирельсового склада, литер Г15, пл. 518,1 кв.м.;
Нежилое здание, пл. 186,6 кв.м.;
Земельный участок, пл. 32 021,0 кв.м.;
Наружные электрические сети;
Трансформатор 25/10, Инв. № 732;
Трансформаторная подстанция КТПТ-25/10, Инв. № 985.

Местонахождение: Краснодарский край, гор. Славянский-на-Кубани, ул. Западная, 1/1, ул. Западная, 1/3.

Состояние зданий хорошее, коммуникации подключены. Привлекательное расположение, развитая инфраструктура.

8 992 200-62-11

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

LOTBANKROT - Единая база залоговой недвижимости
Агентство
На Авито с ноября 2011
Контактное лицо:
Максим

№ 1772172115, ☎ 116 (+8)

LOTBANKROT - Единая база залоговой недвижимости
Самые интересные предложения в сфере залогового имущества

102 объявления агентства

Куртка-бомбер
Athletica
5 999 руб
Купить

Футболка 3-х размеров
1 699 руб
Купить

Куртка для Бики
8 999 руб
Купить

Кроссовки V8
Самое QT
1 999 руб
Купить

Актуальные базы данных – заказать!

Сбор базы данных по вашей целевой аудитории! Бесплатный пробник! Замена контактов!

[dbcoll.ru](#)

Мы знаем все про ЛСТК. Звоните!

Собственное производство. Проектирование и монтаж. Быстро. Все по ГОСТу. 1600 руб/м2.

[vsoprofil.com](#)

90

Официальный порядок понижения цены:

до 04.08.2019 - 30 006 810,00 руб.
до 09.08.2019 - 28 506 409,50 руб.
до 14.08.2019 - 27 006 129,00 руб.
до 19.08.2019 - 25 505 708,50 руб.
до 24.08.2019 - 24 005 448,00 руб.
до 29.08.2019 - 22 505 107,50 руб.
до 03.09.2019 - 21 004 767,00 руб.

**ЦЕНА СНИЖАЕТСЯ ТОЛЬКО ПРИ ОТСУТСТВИИ ПОКУПАТЕЛЯ НА КОНЕЦ
ЭТАПА СНИЖЕНИЯ ЦЕНЫ!!**

Срок оплаты имущества 30 дней.

БЕЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ!!!

Предложение срочное! Не откладывайте звонок!

Полный реестр продаваемого имущества вы можете увидеть на странице
магазина LotBankrot(Лотбанкрот), а также на нашем сайте ↓↓↓



Поклопаться

Иркутск, Ларет



**Мы знаем все про ЛСТК.
Звоните!**
Собственное производство.
Проектирование и монтаж. Быстро. Все по
ГОСТу, 1600 руб/м2.
vsoprofil.com

https://www.avito.ru/slavyansk-na-kubani/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_obschey_ploschadyu_4_4205_m_1772365764

Производственная база, общей площадью 4 420,5 м² 21 584 551 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 11 августа в 15:03



Здание виннокуренного цеха (51,1 кв.м) Здание виннокуренного цеха (51,1 кв.м)
Здание сварочного цеха (22,9 кв.м) Здание сварочного цеха (22,9 кв.м)

8 992 200-62-11

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

LOTBANKROT - Единая база залоговой недвижимости Агентство
На Авито с ноября 2011

Контактное лицо
Максим

№ 1772365764, 296 (+9)

LOTBANKROT - Единая база залоговой недвижимости
Самые интересные предложения в сфере залогового имущества

102 объявлений агентства

Площадь: 4420,5 м²

Краснодарский край, Славянск-на-Кубани, Промышленная улица, 4 [Показать карту](#)

Продается Комплекс зданий производственной Базы, общей площадью 4 420,5 кв.м., с земельными участками, общей площадью 13 496,0 кв. м по адресу Краснодарский край, гор. Славянск-на-Кубани, ул. Промышленная, д. 4, ул. Промышленная, 4/2.

Описание и характеристики:

Административное здание:
- общая площадь: 908,3 кв.м.,
- литер: Б, под/Б.

Здание ремонтно-механических мастерских:



Футболка 3-4 размера 1 699 руб Купить
Куртка-бомбер 4 размера 5 099 руб Купить
Куртка для бега 8 999 руб Купить
Кроссовки Ymlg 4 999 руб Купить



- общая площадь: 3 005,9 кв.м.;

- лит. А, А1, А2, А3, в.

Здание бокса:

- общая площадь: 204,0 кв.м.;

- лит. Е.

Здание электроцеха:

- общая площадь: 118,8 кв.м.;

- лит. З.

Здание покрасочного цеха:

- общая площадь: 109,6 кв.м.;

- лит. Р.

Здание шиномонтажного цеха:

- общая площадь: 51,1 кв.м.;

- лит. Н.

Нежилое здание:

- общая площадь: 22,9 кв.м.;

- кадастровый номер: 23:48:0402042:1109.

Земельный участок:

- площадь: 907,0 кв.м.;

- категория: земли населенных пунктов;

- разрешенное использование: под административное здание;

- кадастровый номер: 23:48:0402042:43.

Земельный участок:

- площадь: 12 589,0 кв.м.;

- категория: земли населенных пунктов;

- разрешенное использование: под объекты по обслуживанию и ремонту автотранспорта;

- кадастровый: 23:49:0402042:36.

Котел отопительный (газовый):

- инв. № 401.

Компрессор СБ 4/Ф-500LB 75 (880 л/мин):

- инв. № 880.

Местонахождение: Краснодарский край, гор. Славянск-на-Кубани, ул. Промышленная, д. 4, ул. Промышленная, 4/2.

Состояние зданий хорошее, коммуникации подключены. Привлекательное расположение, развитая инфраструктура.

Официальный порядок понижения цены:

до 04.08.2019 - 25 393 590,00 руб.

до 09.08.2019 - 24 123 910,50 руб.

до 14.08.2019 - 22 854 231,00 руб.

до 19.08.2019 - 21 584 551,50 руб.

до 24.08.2019 - 20 314 872,00 руб.

до 29.08.2019 - 19 045 192,50 руб.

до 03.09.2019 - 17 775 513,00 руб.

ЦЕНА СНИЖАЕТСЯ ТОЛЬКО ПРИ ОТСУТСТВИИ ПОКУПАТЕЛЯ НА КОНЕЦ ЭТАПА СНИЖЕНИЯ ЦЕНЫ!

Срок оплаты имущества 30 дней.

БЕЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ!!!

Предложение срочное! Не откладывайте звонок!

Полный реестр продаваемого имущества вы можете увидеть на странице магазина Lotbankrot(Лотбанкрот), а также на нашем сайте !!!



Пожаловаться



Дома из газобетона. Проект в подарок!

СК «Холм» - полный цикл проекта до готового дома. Материалы - брус, газоблоки, дерево.

nyayadom.ru



ЖК «Ива» - первый взнос от 0 рублей!

Квартиры для вашей семьи в новом эко-районе Ива. Новострой в 2019 году. Звоните!

Iva59.ru



ЖК «Ива» - первый взнос от 0 рублей!

Квартиры для вашей семьи в новом эко-районе Ива. Новострой в 2019 году. Звоните!

Iva59.ru



ЖК «Ива» - первый взнос от 0 рублей!

Квартиры для вашей семьи в новом эко-районе Ива. Новострой в 2019 году. Звоните!

Iva59.ru

https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_21000_m_671679193

← → ↺

avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_21000_m_671679193

🔍 ☆ 📱 🌐

Производственно-складская база, 21000 м²

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить закладку

Размещено 15 августа в 21:05



8 918 543-87-76

Написать сообщение

Виталий

Частное лицо

На Авито с декабря 2014

Завершено 10 объявлений

№ 671679193

📞 6131 (+7)



Площадь: 21000 м²

Южный Бульвар

Показать карту

Собственник продает на выгодных условиях производственно-складскую базу в г. Тихорецке, Краснодарского края. По участку проходит собственная железнодорожная ветка (длиной 200 метров) с тупиком. Электро-подстанция 300кВА. На территории базы расположены административные, производственные и складские помещения общей площадью более 3000 кв. м. Работающий столарный цех и сушильная камера. Часть складских помещений занимают арендаторы. Территория базы огорожена по периметру и асфальтирована. Площадь земельного участка 2,1 га, земля оформлена в собственность. Готовый бизнес под лесоторговую базу, нефтехранилище или складской центр. Возможна продажа части базы.

В

📞

📧

📧

📧

📧

📧

Пополнить

ИНВИТРО

Климат

Постоянно клонит в сон?

Есть симптом — есть повод проверить состояние здоровья.

Комплекс лабораторных исследований от 355 Р

Все анализируется

ИМЕЮТСЯ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ. НЕОБХОДИМО ПОЛУЧЕНИЕ КОНСУЛЬТАЦИИ СПЕЦИАЛИСТА.

Строительство домов из газобетона

Цена от 10500 руб/м². Полный цикл от проекта до готового дома. Брус, газоблок, дерево.

lvoyedomu.ru

https://www.avito.ru/anapskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_1380230128

← → ↺

avito.ru/anapskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_1380230128

🔍 ☆ 📱 🌐

Продаётся помещение

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить закладку

Размещено 22 июля в 19:57

Площадь: 2000 м²

Краснодарский край, хутор Усатова Балка

Показать карту

продам помещения (база), с холодильными установками, 4 шт. складские помещения 3 шт, офис 3 комнаты, есть свет, вода, канализация , кондиционеры

8 918 385-30-39

Написать сообщение

Михалева Ирина

Частное лицо

На Авито с декабря 2016

2 объявления пользователя

№ 1380230128

📞 992 (+10)



Пополнить

Реклама

Акция! Туры

93

https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/3_ga_gaz_el-vo_voda_1500_m_1149104797

← → ↻ avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/3_ga_gaz_el-vo_voda_1500_m_1149104797

3 Га, Газ, Эл-во, Вода, 1500 м² 28 700 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 22 июля в 14:29

8 918 122-65-67

Написать сообщение

Алексей
Частное лицо
На Avito с мая 2018

2 объявления пользователя

№ 1149104797, 2429 (+4)



Площадь: 2000 м²

городской округ Краснодар, поселок Березовый, поселок
Лекраспром
р-н Прикубанский

Показать карту

ГАЗ заведен на базу. Своя ГРП. Лимит 300 000 куб. год.
Электричество Своя ТП 620 кВт лимит 500 кВт.
Территория огорожена. На территории КПП, гаражи, офисные помещения,
производственные помещения.
Все вопросы по телефону.

ВКонтакте Одноклассники Facebook Twitter Email Telegram

Помолиться



Анализ данных о ценах предложений по продаже земельных участков
anapa/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_922667937

← → ↻ anapa/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_922667937

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ...

Земельные участки Поиск по объявлениям Анапа Найти

Все объявления в Анапе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленные назначения В каталог Следующее →

Участок 2 га (промышленного назначения) 35 000 000 ₽

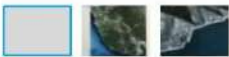
№ 922667937, размещено сегодня в 17:53 18 (+18)

Показать телефон
8 962 XXX-XX-XX

Агентство
Не агентство
Подтверждён
На Avito с декабря 2013

Контактное лицо
Екатерина

Адрес
Краснодарский край, Анапа,
Новоигирская шель, район Малый
Утриш



Расстояние до города: 20 км; Площадь: 200 сот.

Адрес: Краснодарский край, Анапа, Новогирская шель, район Малый Утриш [Скрыть карту](#)

Земельный участок, под строительства базы отдыха на побережье чёрного моря, где сохранились реликтовые можжевельново-фисташковые леса, протяженность пляжа более 200 метров, рядом находится дельфинарий РАМН им. Северцева. По всей территории проходит линия ЛЭП, непосредственной близости к участку находится артезианская скважина.

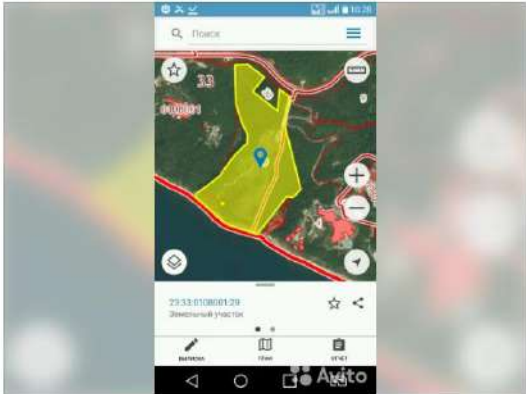
[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/nebug/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_1307100105

Участок 18 га (промназначения)

75 000 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить закладку](#) Размещено 11 августа в 14:27



23:53 01/08/2016

Земельный участок



Площадь: 1900 сот.; Расстояние до города: 4 км

Краснодарский край, Туапсинский район [Показать карту](#)

Продаётся земельный участок в Туапсинском районе (18 гектар) возле пансионата Белая Русь.Земельный участок предназначен для строительства базы отдыха ,свой пляж 300 метров. Участок ровный с хорошим асфальтируемым подъездом.

[В](#) [О](#) [f](#) [t](#) [g](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)

8 988 363-00-60

Написать сообщение

Артём
Агентство
На Авито с сентября 2016
Завершено 10 объявлений

7 объявлений пользователя

№ 1307100105, ☎ 597 (+5)



Ремонт, отделка ванной комнаты! Пермь

Только опытные специалисты. Низкие цены. Выезд, осмтр, смета бесплатно! Без выходных!

Срочный вызов Мастера. Очень низкие Цены. Гарантия 1 год. Отзывы вы-пт 8.00-19.30, сб-вс 8.00-18.00. perm.zabota-domovogo.ru Пермь Пушкина, д. 9



Строительство дома под ключ!

Точный расчет стоимости. Четкие сроки

95

https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_izhs_845537935

← → ↺ avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_izhs_845537935 🔍 ⚙️ 📱 🌐

Участок 13 га (ИЖС) 65 000 000 ₽

❤️ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

Размещено 25 июля в 16:20

Кредит наличными под залог



8 342 218-58-25

Написать сообщение

ООО "Ветлан"
Агентство
На Авито с сентября 2012
Контактное лицо:
Аксана
№ 845537935 ⓞ 2730 (+2)

ООО "Ветлан"
Продаем земельные участки в Перми и Краснодаре. Сдаем в аренду и продаем офисные помещения в Перми
18 объявлений агентства

Площадь: 1300 сот. Расстояние до города: 15 км

Запорожская [Показать карту](#)

Продается участок 13 Га

Расположение: Краснодарском край, полуостров Тамань, ст. Запорожская

Информация об участке: ровный, 1-я линия, выход к морю на пляж, пологий спуск

Тип земель: Земли населенных пунктов, для индивидуального жилого строительства

Перспективные варианты развития территории: строительство элитной резиденции, строительство коттеджей и таунхаусов

Гос. программы: Поддержки и развития внутреннего туризма - на каждые 2.2 р. вложенных в строительство туристических объектов, государство даст 1 р. на развитие инфраструктуры (Вода, дороги, газ, электричество)

Юридическая сторона: Юридически стерильные документы

Цена: 50 000 руб/сот. (65 000 000р. за участок)

Дополнительная информация: подходит под строительство резиденции, коттеджного поселка, по желанию Сведем с проектировщиками и подрядчиками, поможем с разрешением на строительство

Вконтакте

Одноклассники

Facebook

Twitter

Telegram

WhatsApp

Покалываться

Реклама



Клингсбю
Придвинный
столлик...
Придвинный столлик IKEA
- КЛИНГСБЮ черный/про.
Купить за 1 499 руб.
ikea.com Пермь

Реклама



Строим дома
из бруса в Перми!
Узнай стоимость
строительства дома
из бруса и получи скидку
до 30 000р!
Получить смету [Зр](#)
Консультации [Зр](#)
Выезд [Зр](#) Проект [Зр](#)
пн-пт 9:00-20:00, сб 10:00-
16:00
tepliyulon.ru
Адрес и телефон: Пермь

Реклама



Каркасный дом
за 30 дней
недорого!
Строительство недорогих
домов под ключ в Перми и
Пермском крае. Проект в
подарок!
Гарантия 5 лет
[Евгений](#)

96

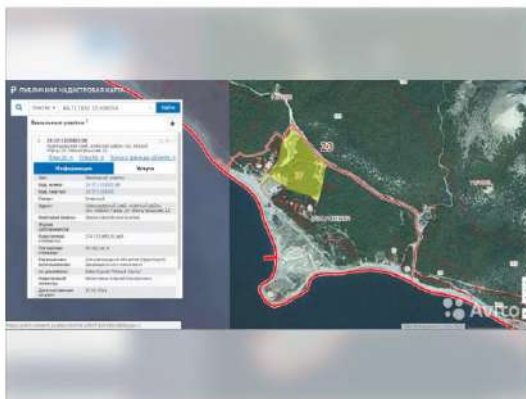
https://www.avito.ru/anapa/zemelnye_uchastki/uchastok_4.55_ga_izhs_1017191214

avito.ru/anapa/zemelnye_uchastki/uchastok_4.55_ga_izhs_1017191214

Участок 4.55 га (ИЖС)

160 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 5 августа в 12:36



Площадь: 455 сот.; Расстояние до города: в черте города

Краснодарский край, поселок Малый Утриш [Показать карту](#)

Участок в очень живописном месте пос. Малом Утриш. Первая линия, до моря 25 метров. Отлично подойдет под закрытый коттеджный поселок, гостиничный комплекс, яхт клуб (глубина моря возле берега 6 метров).
Электричество. Подстанция 10/0.4 кВт общей мощностью 630 кВт, находится в 800 метрах от участка. К земельному участку подходит линия 0.4 кВт.
Водоснабжение. На участке находится скважина глубиной 120м. В горах находится источник от которого проложен трубопровод для водоснабжения населения, существующего поселка Малый Утриш.
Канализация септик.
На все дополнительные вопросы отвечу по телефону. Собственник!

8 918 638-73-22

Собственник
Агентство
На Авито с ноября 2015
Завершено 11 объявлений

7 объявлений пользователя

Контактное лицо
Андрей

№ 1017191214, (+7) 92279 (+14)

Реклама
Стул складной ИКЕА
Стул складной ИКЕА - ТЕРЬЕ красный. Просторно... Купить за 1 245 руб.
ikea.com Пермь

Реклама
ЖК «Ива» - первый взнос от 0 рублей!
Квартиры для вашей семьи в новом эко-районе Ива. Новострой в 2019 году. Соинтер. Ипотека от 5%. Свой ипотечный брокер Trade-In. Новострой в этом году. Выкуп 9.00-20.00, от 9.00-19.00. Ивас99.рф Пермь ул. Екатеринбургская, д. 165. Присоединяйтесь к разработке на ранних этапах!

Реклама
Распродажа участков у Черного моря
Склад 800 м2

https://www.avito.ru/taman/zemelnye_uchastki/uchastok_9.26_ga_promnaznacheniya_1785642074

avito.ru/taman/zemelnye_uchastki/uchastok_9.26_ga_promnaznacheniya_1785642074

Все объявления в Краснодарском крае / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленность

Участок 9.26 га (промназначения)

92 500 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено сегодня в 10:58



8 916 448-65-57

Написать сообщение

Руслан
Частное лицо
На Авито с марта 2016
Завершено 31 объявления

4 объявления пользователя

№ 1785642074, (+7) 9438 (+22)

Реклама
Футболка 3-сторонняя
1 699 руб. Купить

Реклама
Куртка-бомбер атласная
5 999 руб. Купить

Площадь: 926 сот.; Расстояние до города: в черте города

Краснодарский край, Темрюкский район, станция Тамань [Показать карту](#)

Продается земельный участок в черте станции Тамань с действующей производственной базой 9,26 га. Категория: земли населенных пунктов. Разрешенный вид использования: для эксплуатации производственной базы. На участке: КПП, асфальтированная площадка 0,6 га, вода, подведено 200 кВт - есть возможность увеличить до 1 мегаватт. Магистральный газ в 30 метрах от участка, здания кирпичного завода (включены в стоимость). Расположение до берега Азовского моря 900 метров, до развязки на трассу КРЫМ - 1,8 км, до моста 15 км, до Порта 8 км. Идеально под Логистический центр, под производственные базы или под жилую застройку с переводом под ИЖС. Цена оптовая по 1000 рублей за квадратный метр.

[В](#) [е](#) [f](#) [t](#) [g](#) [+](#)

[Пожаловаться](#)

Куртка

Куртка для Бета

8 999 руб

Купить

Кроссовки

Кроссовки Yung

4 999 руб

Купить

ЖК «Ива» - первый взнос от 0 рублей!

https://www.avito.ru/taman/zemelnye_uchastki/uchastok_6.65_ga_promnaznacheniya_1785083356

Участок 6.65 га (промназначения) 66 500 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Размещено сегодня в 10:59

Площадь: 665 сот.; Расстояние до города: в черте города

Краснодарский край, Темрюкский район, станция Тамань [Показать карту](#)

Продается земельный участок в черте станции Тамань 6,65 га. Категория: земли населенных пунктов. Разрешенный вид использования: для эксплуатации производственной базы. Расположение до берега Азовского моря 900 метров, до развязки на трассу КРЫМ - 1,8 км, до моста 15 км, до Порта 8 км. Идеально под Логистический центр, под производственные базы или под жилую застройку с переводом под ИЖС. Цена оптовая по 1000 рублей за квадратный метр. ТОРГ

[В](#) [е](#) [f](#) [t](#) [g](#) [+](#)

[Пожаловаться](#)

8 916 448-65-57

Написать сообщение

Рустан
Частное лицо
На Авито с марта 2016
Завершено 31 объявление

4 объявления пользователя

№ 1785083356, 195 (+21)

Склады, ангары с пролетом до 100м
Строительство и проектирование полнокомплектных стальных зданий под ключ!
[Получите каталог решений](#)
[Проект 0 рублей](#)
[Реализованные проекты](#)
Строим [astron5.ru](#)

ЖК «Ива» - первый взнос от 0 рублей!
Квартиры для вашей семьи в новом эко-районе Ива. Новостройка в 2019 году. Звоните!
[Ипотека от 5%](#)
[Свой ипотечный брокер Trade-In](#)
Новостройка в этом году

https://www.avito.ru/abrau-dyurso/zemelnye_uchastki/uchastok_1.35_ga_izhs_1362537737

Участок 1.35 га (ИЖС) 20 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 23 июля в 11:15

Кредит наличными под залог

8 918 430-54-65

Написать сообщение

JJS
Частное лицо
На Авито с января 2016

№ 1362537737, 4281 (+2)

Строительство дома под ключ!
Точный расчет стоимости. Четкие сроки строительства. Проект в подарок!
Услуги
Каталог проектов
Построенные дома
Узнать больше uk-individuum.ru

Площадь: 135 сот.; Расстояние до города: 9 км

Краснодарский край, село Южная Озереевка

400 м до пляжа, ИЖС, рядом старая застройка, коммуникации, ровный участок под строительство. Всего 4 участка, общая площадь 135 сот.
1-ый участок: кадастровый номер 23:47:0117051:535
2-ой участок: кадастровый номер 23:47:0117051:536
3-й участок: кадастровый номер 23:47:0117051:537
4-ый участок: кадастровый номер 23:47:0117051:538
Цена общая указана за все четыре участка
уместен торг.

ВКонтакте Одноклассники Facebook Twitter Google Plus Telegram

Пожаловаться

Одвар Табурет - IKEA

https://www.avito.ru/temryuk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_izhs_783111162

Участок 100 сот. (ИЖС) 10 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 30 июля в 15:09

Кредит наличными под залог

8 918 344-17-43

Написать сообщение

Частное лицо
Агентство
На Авито с ноября 2011
Завершено 7 объявлений

3 объявление пользователя

Контактное лицо
Ирина

№ 783111162, 5909 (+5)

Реклама
Комод с ящиками IKEA
Комод с 3 ящиками IKEA - ХЕЛМГОС черно-коричневый. Купить за 9 999 руб. ikea.com Пермь

Реклама
Строительство дома под ключ!
Точный расчет стоимости. Четкие сроки строительства. Проект в подарок!

Площадь: 100 сот.; Расстояние до города: 30 км

Темрюкский район, п. Кучугуры

Участок расположен в Краснодарском крае, Темрюкский район. Первая линия моря. Площадь 10000 кв. м. Земля населенных пунктов. Находится в собственности.

ВКонтакте Одноклассники Facebook Twitter Google Plus Telegram

Пожаловаться

https://www.avito.ru/taman/zemelnye_uchastki/uchastok_10.11_ga_izhs_1080896556

← → ↻

avito.ru/taman/zemelnye_uchastki/uchastok_10.11_ga_izhs_1080896556

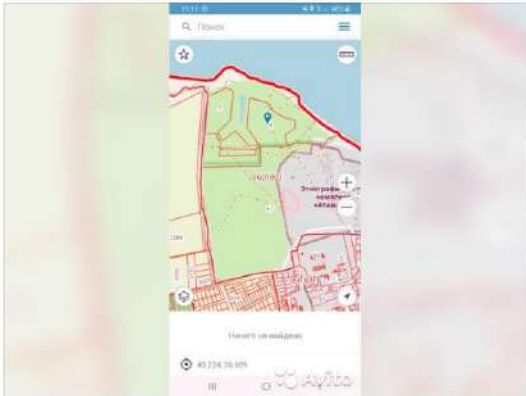
🔍 ☆ 📱 🌐

Участок 10.11 га (ИЖС)

50 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Размещено 24 июля в 19:34

[Кредит наличными под залог](#)



8 988 319-05-77

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Борис

Частное лицо

На Авито с октября 2012

2 объявления пользователя

№ 1080896556, 1425 (+4)

Площадь: 1011 сот.; Расстояние до города: в черте города

Краснодарский край, Темрюкский район, станция Тамань [Показать карту](#)

Участок на берегу Таманского залива. В районе этнокомплекса Атамань. Первая линия. Возможно строительство коттеджного поселка. Прямой выход к морю. Торг

[В](#) [О](#) [f](#) [t](#) [g](#) [+](#)

[Пополнить](#)

Реклама

Квартирный переезд межгород

Без переездов. Оплата в одну сторону. Разберем и упакуем мебель и вещи. Звоните!

Контакты: Автопарк, Калькулятор, Города перевозки, круглосуточно, gostimovip.ru, Адрес и телефон

Реклама

ЖК «Ива» - специальная ставка от 5%!

Квартиры для вашей семьи в новом эко-районе Ива. Новоселье в 2019.

12.4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Форма № 61003


Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о государственной регистрации физического лица
в качестве индивидуального предпринимателя**

В Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей в
отношении индивидуального предпринимателя
ПОПОВ ИЛЬЯ АЛЕКСАНДРОВИЧ
фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество
внесена запись о приобретении физическим лицом статуса индивидуального
предпринимателя
"29" июля 2015 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРНИП)

3	1	5	5	9	5	8	0	0	0	6	3	2	4	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству
листе записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 17 по Пермскому краю
наименование регистрирующего органа

"30" июля 2015 года
(число) (месяц прописью) (год)

Заместитель начальника отдела Гаввак Ирина Анатольевна
Подпись, Фамилия, инициалы





серия 59 №004878392

ООО «Нобелев» защита С.И.И. Матрица, 2013, уровень «В»

**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosovet.ru

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26.05.2017 г. № 1602

**Попов
Илья Александрович**

Включен(а) в реестр членов от 05.03.2015 г.
Реестровый номер 1602

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 26.02.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент  В. И. Лебединский



001257

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

АО «СРОО» Москва, 2017 г. «Экспертный совет» №15-16-17/0011 ФНС РФ Т3 № 402. Тел.: (495) 126-47-42, www.srosovet.ru

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 6191R/776/00742/9**



Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 6191R/776/00742/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Попов Илья Александрович**
Местонахождение: 614081, г.Пермь, ул. Котовского, д. 2, кв. 12
ИНН 590318495540

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.**

Лимит ответственности: по одному страховому случаю составляет: **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.**

Франшиза: Франшиза не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «01» ноября 2019 г. и действует до «31» октября 2020 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Литвин О.Л./

Страхователь:

/Попов И.А./

Место и дата выдачи полиса: г. Пермь
«29» октября 2019 г.

Страховщик Литвин О.Л.

Полис № 6191R/776/00742/9

Страхователь Попов И.А.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Ассоциация арбитражных управляющих «Солидарность»

e-mail: np-solidarnost@mail.ru сайт: www.np-solidarnost.ru тел.: +7 3463 278463

ВЫПИСКА

из реестра аккредитованных организаций
 саморегулируемой организации Ассоциация арбитражных управляющих «Солидарность»

№ п/п	Наименование организации	ИНН/КПП	ОГРН	Место нахождения и почтовый адрес	Дата аккредитации	Дата и № протокола Заседания Правления НП АУ «Солидарность»
1.	Индивидуальный предприниматель Попов Илья Александрович	590318495540	315595800063246	614000 г. Пермь, ул. Котовского, д.2, кв. 12.	16.08.2018	№ 30 от 16.08.2018



Исполнительный директор
 Ассоциация АУ «Солидарность»

П.А. Гайзетдинов

зарегистрировано Управление Министерства Юстиции РФ 15.01.2014
 ИНН 8604999457/ОГРН 1138600001737, место нахождения:
 628305, Тюменская область, ХМАО - Югра, г. Нефтеюганск, ул. Жилая, строение 13/6
 почтовый адрес: а/я 404, г. Нефтеюганск, ХМАО-Югра, Тюменская область, 628307

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002519-1

« 30 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Попову Илье Александровичу

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

от « 30 » января 2018 г. № 44

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » января 2021 г.

АО «Оценки», Москва, 2017 г., «В» Лицензия № 05-05-05/003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: 349(1) 720-47-42, www.oeceni.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010107-2

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Попову Илье Александровичу

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

АО «Оценки» Москва, 2018 г. «О» Лицензия № 50-ОС-2018-010107-2 12.04.18. Тел.: (495) 136-07-42, info@ocenki.ru

 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	
ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ	
ПП-1 № 821049	
Настоящий диплом выдан	Попову
Илье Александровичу	
в том, что он(а) с 11 апреля 2011 г. по 25 марта 2012 г.	
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)	ГОУ ДПО
«Системный менеджмент» (наименование образовательного учреждения, осуществляющего профессиональную переподготовку)	ОЦЕНКА
по программе	
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»	
Государственная аттестационная комиссия решением от 25 марта 2012 г.	
удостоверяет право (соответствие квалификации)	
Попов И.А.	
на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка	
стоимости предприятия (бизнеса)»	
	
Генеральный директор	Илья Попов
на 2012	

Диплом является официальным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом действителен на ведение новой
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 6500

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ**

О СДАЧЕ ЕДИНОВОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000034-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Попову Илье Александровичу
(Фамилия, имя, отчество (полностью) при наличии, дата, место рождения и иной идентификационный признак, а также место жительства)

на основании протокола от « 27 » сентября 2013 г. № 03

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Аккредитованным**
(Аккредитованное учебное заведение)

образовательным частным учреждением высшего профессионального
образовательной организацией высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"
(Аккредитованный федеральный орган исполнительной власти в сфере образования, культуры и спорта, а также высшего образования)

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)
по заявлению о признании соответствия требованиям

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии




Бочкарева Е. А.
(Подпись)
(Информационный признак)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и Об оценочной деятельности в Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).