



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 01-040425Г

Заказчик: ОАО «МОЛОКО»

Дата оценки: 05 мая 2025 года

Дата составления: 07 мая 2025 года

Москва 2025

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	3
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .	10
4.1. Сведения о Заказчике оценки.....	10
4.2. Сведения об Исполнителе	10
4.3. Сведения об Оценщике.....	11
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	19
6.1. 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.	19
6.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	22
6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен	22
6.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	26
6.5. Выводы по анализу рынка	26
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	28
8.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке	28
8.2. Выбор подходов.....	32
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	35
РАЗДЕЛ 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	51
РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	72
РАЗДЕЛ 11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	74
РАЗДЕЛ 12. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	76
12.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	78
РАЗДЕЛ 13. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ	80

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	1. Основные средства (движимое и недвижимое имущество) согласно инв. описи №2 от 20.03.2025 г.	
	1	Земельный участок, 2500м2, г.Ухта, п.Тобысь
	2	Земельный участок, г.Ухта ул.Печорская. 37 (25152 м2)
	3	Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37
	4	Вахта-проходная
	5	Скважина 4-Т
	6	Скважина водозаборная 9-А
	7	Склад-ангар металлический
	8	Склад-ангар металлический
	9	Склад-ангар металлический
	10	Склад-ангар металлический
	11	Склад железобетонный
	12	Очистные сооружения
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 01-040425Г от 04 апреля 2025 г.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Использование результатов оценки для целей реализации имущества в рамках процедуры банкротства. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.	
Дата оценки:	05 мая 2025 года	

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

Наименование объекта оценки	Ориентир стоимости, не округленно		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Основные средства (движимое и недвижимое имущество) согласно инв. описи №2 от 20.03.2025 г.			
Земельный участок, 2500м2, г.Ухта, п.Тобысь	2 242 467	Не применялся	Не применялся
Земельный участок, г.Ухта ул.Печорская. 37 (25152 м2)	12 736 161	Не применялся	Не применялся
Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37	Не применялся	Не применялся	38 604 038
Вахта-проходная	Не применялся	Не применялся	910 057
Скважина 4-Т	Не применялся	Не применялся	3 836 438
Скважина водозаборная 9-А	Не применялся	Не применялся	2 780 027
Склад-ангар металлический	Не применялся	Не применялся	2 640 729
Склад-ангар металлический	Не применялся	Не применялся	2 640 729
Склад-ангар металлический	Не применялся	Не применялся	2 640 729
Склад-ангар металлический	Не применялся	Не применялся	2 640 729
Склад железобетонный	Не применялся	Не применялся	293 214
Очистные сооружения	Не применялся	Не применялся	1 972 490

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объектов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без НДС не округленно
Земельный участок, 2500м2, г.Ухта, п.Тобысь	2 242 467 (Два миллиона двести сорок две тысячи четыреста шестьдесят семь)
Земельный участок, г.Ухта ул.Печорская. 37 (25152 м2)	12 736 161 (Двенадцать миллионов семьсот тридцать шесть тысяч сто шестьдесят один)
Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37	38 604 038 (Тридцать восемь миллионов шестьсот четыре тысячи тридцать восемь)
Вахта-проходная	910 057 (Девятьсот десять тысяч пятьдесят семь)

Наименование объектов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без НДС не округленно
Скважина 4-Т	3 836 438 (Три миллиона восемьсот тридцать шесть тысяч четыреста тридцать восемь)
Скважина водозаборная 9-А	2 780 027 (Два миллиона семьсот восемьдесят тысяч двадцать семь)
Склад-ангар металлический	2 640 729 (Два миллиона шестьсот сорок тысяч семьсот двадцать девять)
Склад-ангар металлический	2 640 729 (Два миллиона шестьсот сорок тысяч семьсот двадцать девять)
Склад-ангар металлический	2 640 729 (Два миллиона шестьсот сорок тысяч семьсот двадцать девять)
Склад-ангар металлический	2 640 729 (Два миллиона шестьсот сорок тысяч семьсот двадцать девять)
Склад железобетонный	293 214 (Двести девяносто три тысячи двести четырнадцать)
Очистные сооружения	1 972 490 (Один миллион девятьсот семьдесят две тысячи четыреста девяносто)

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

<p>Объект оценки, включая права на объект оценки:</p>	<p>1. Основные средства (движимое и недвижимое имущество) согласно инв. описи №2 от 20.03.2025 г.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 5%; text-align: center;">1</td><td>Земельный участок, 2500м2, г.Ухта, п.Тобысь</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">2</td><td>Земельный участок, г.Ухта ул.Печорская. 37 (25152 м2)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">3</td><td>Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">4</td><td>Вахта-проходная</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">5</td><td>Скважина 4-Т</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">6</td><td>Скважина водозаборная 9-А</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">7</td><td>Склад-ангар металлический</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">8</td><td>Склад-ангар металлический</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">9</td><td>Склад-ангар металлический</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">10</td><td>Склад-ангар металлический</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">11</td><td>Склад железобетонный</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">12</td><td>Очистные сооружения</td></tr> </table> <p>Права на имущество – собственность</p>	1	Земельный участок, 2500м2, г.Ухта, п.Тобысь	2	Земельный участок, г.Ухта ул.Печорская. 37 (25152 м2)	3	Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37	4	Вахта-проходная	5	Скважина 4-Т	6	Скважина водозаборная 9-А	7	Склад-ангар металлический	8	Склад-ангар металлический	9	Склад-ангар металлический	10	Склад-ангар металлический	11	Склад железобетонный	12	Очистные сооружения
1	Земельный участок, 2500м2, г.Ухта, п.Тобысь																								
2	Земельный участок, г.Ухта ул.Печорская. 37 (25152 м2)																								
3	Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37																								
4	Вахта-проходная																								
5	Скважина 4-Т																								
6	Скважина водозаборная 9-А																								
7	Склад-ангар металлический																								
8	Склад-ангар металлический																								
9	Склад-ангар металлический																								
10	Склад-ангар металлический																								
11	Склад железобетонный																								
12	Очистные сооружения																								
<p>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):</p>	<p>1. Основные средства (движимое и недвижимое имущество) согласно инв. описи №2 от 20.03.2025 г.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 5%; text-align: center;">1</td><td>Земельный участок, 2500м2, г.Ухта, п.Тобысь</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">2</td><td>Земельный участок, г.Ухта ул.Печорская. 37 (25152 м2)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">3</td><td>Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">4</td><td>Вахта-проходная</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">5</td><td>Скважина 4-Т</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">6</td><td>Скважина водозаборная 9-А</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">7</td><td>Склад-ангар металлический</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">8</td><td>Склад-ангар металлический</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">9</td><td>Склад-ангар металлический</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">10</td><td>Склад-ангар металлический</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">11</td><td>Склад железобетонный</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">12</td><td>Очистные сооружения</td></tr> </table>	1	Земельный участок, 2500м2, г.Ухта, п.Тобысь	2	Земельный участок, г.Ухта ул.Печорская. 37 (25152 м2)	3	Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37	4	Вахта-проходная	5	Скважина 4-Т	6	Скважина водозаборная 9-А	7	Склад-ангар металлический	8	Склад-ангар металлический	9	Склад-ангар металлический	10	Склад-ангар металлический	11	Склад железобетонный	12	Очистные сооружения
1	Земельный участок, 2500м2, г.Ухта, п.Тобысь																								
2	Земельный участок, г.Ухта ул.Печорская. 37 (25152 м2)																								
3	Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37																								
4	Вахта-проходная																								
5	Скважина 4-Т																								
6	Скважина водозаборная 9-А																								
7	Склад-ангар металлический																								
8	Склад-ангар металлический																								
9	Склад-ангар металлический																								
10	Склад-ангар металлический																								
11	Склад железобетонный																								
12	Очистные сооружения																								
<p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:</p>	<p>1. Основные средства (движимое и недвижимое имущество) согласно инв. описи №2 от 20.03.2025 г.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 5%; text-align: center;">1</td><td>Земельный участок, 2500м2, г.Ухта, п.Тобысь</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">2</td><td>Земельный участок, г.Ухта ул.Печорская. 37 (25152 м2)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">3</td><td>Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">4</td><td>Вахта-проходная</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">5</td><td>Скважина 4-Т</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">6</td><td>Скважина водозаборная 9-А</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">7</td><td>Склад-ангар металлический</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">8</td><td>Склад-ангар металлический</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">9</td><td>Склад-ангар металлический</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">10</td><td>Склад-ангар металлический</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">11</td><td>Склад железобетонный</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">12</td><td>Очистные сооружения</td></tr> </table>	1	Земельный участок, 2500м2, г.Ухта, п.Тобысь	2	Земельный участок, г.Ухта ул.Печорская. 37 (25152 м2)	3	Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37	4	Вахта-проходная	5	Скважина 4-Т	6	Скважина водозаборная 9-А	7	Склад-ангар металлический	8	Склад-ангар металлический	9	Склад-ангар металлический	10	Склад-ангар металлический	11	Склад железобетонный	12	Очистные сооружения
1	Земельный участок, 2500м2, г.Ухта, п.Тобысь																								
2	Земельный участок, г.Ухта ул.Печорская. 37 (25152 м2)																								
3	Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37																								
4	Вахта-проходная																								
5	Скважина 4-Т																								
6	Скважина водозаборная 9-А																								
7	Склад-ангар металлический																								
8	Склад-ангар металлический																								
9	Склад-ангар металлический																								
10	Склад-ангар металлический																								
11	Склад железобетонный																								
12	Очистные сооружения																								
<p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:</p>	<p>Право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта</p>																								

	недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.» В соответствии с предполагаемым использованием оценка проводится без учета каких-либо обременений.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 01-040425Г от 04 апреля 2025 г.
Цель оценки:	реализация имущества в рамках процедуры банкротства
Указание на соблюдение требований Закона об оценке:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	05 мая 2025 года
Дата осмотра объекта оценки по согласованию с заказчиком:	Осмотр объекта оценки не был произведен, в связи с ограничением доступа, поэтому информация об основных характеристиках оцениваемого объекта, существенно влияющих на рыночную стоимость, была взята в ходе интервьюирования Заказчика, из открытых источников, документации. Информация, полученная от Заказчика, является достаточной для проведения оценки. В настоящем Отчете делается допущение, что количественные и качественные характеристики Объекта оценки являются достоверными.
Срок проведения оценки:	04 апреля 2025 года – 07 мая 2025 года
Дата составления и порядковый номер Отчета:	07 мая 2025 года, № 01-040425Г
Специальные допущения:	Отсутствуют
Иные существенные допущения:	Не предусмотрены
Ограничения оценки:	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
Указание на форму составления отчета об оценке:	Отчет составляется в форме электронного и бумажного документа
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Решение Арбитражного суда Республики Коми по делу № А29-3972/2024 от 25 февраля 2025 года; <input type="checkbox"/> Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-70999506 от 20.03.2025г; <input type="checkbox"/> Регистрационное удостоверение от 22.09.97 г.; <input type="checkbox"/> Технический паспорт на производственный корпус по состоянию на 07.11.2007 г.; <input type="checkbox"/> Технический паспорт на проходную по состоянию на 12.11.2007 г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не известны.
Формы представления итоговой стоимости:	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
Специфические требования к отчету об оценке:	Отсутствуют

Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
--	---

Таблица 1. Вид стоимости и предпосылки стоимости

Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II	Да	
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II	Нет	
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II	Нет	
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II	Да	
Дата оценки 3) п.3 ФСО II	05 мая 2025 года	
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- 1) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
- 2) Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
- 3) Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- 4) Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого имущества, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- 5) Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- 6) Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.
- 7) Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- 8) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- 9) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
- 10) Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- 11) Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «Microsoft Excel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
- 12) В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

13) Оценщик не проводит в Отчете описание юридических прав на объекты оценки, данные представлены в приложенных к Отчету документах.

14) Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

15) Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера;
- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;
- допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

16) Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

17) Осмотр объекта оценки не был произведен, в связи с ограничением доступа, поэтому информация об основных характеристиках оцениваемого объекта, существенно влияющих на рыночную стоимость, была взята в ходе интервьюирования Заказчика, из открытых источников, документации. Информация, полученная от Заказчика, является достаточной для проведения оценки. В настоящем Отчете делается допущение, что количественные и качественные характеристики Объекта оценки являются достоверными.

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик:	ОАО «МОЛОКО»
Реквизиты:	ИНН: 1102003370 КПП: 110201001 ОГРН: 1021100733928 от 8 октября 2002 г. Юридический адрес: 169307, Республика Коми, город Ухта, Печорская ул, д. 37

4.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Феникс»
Реквизиты	ИНН 7751262235, КПП 775101001, ОГРН 1237700516514 от 02 августа 2023 г.
Адрес местоположения Исполнителя:	108824 г. Москва, п. Рязановское, Остафьевское ш., д. 14, корп. 1, кв. 489
Банковские реквизиты:	р/с 40702810410001461690 в АО «Тинькофф Банк» БИК 044525974, к/с 30101810145250000974
Координаты Исполнителя:	Тел.: 8 (903) 662-87-78 e-mail: arina-ocenka@yandex.ru
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	<ul style="list-style-type: none"> • ООО «Феникс» соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками; • ООО «Феникс» обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета; • ООО «Феникс» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки; • ООО «Феникс» не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации; • ООО «Феникс» предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности; • ООО «Феникс» предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям
Сведения о страховании юридического лица при осуществлении оценочной деятельности:	Страховой полис (договор) № 285/2024/СП134/765, выдан ПАО СК «Росгосстрах», действителен с 08 августа 2024 г. по 07 августа 2025 г., страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) руб., дата выдачи: 30 июля 2024 г.

4.3. Сведения об Оценщике

Оценщик:	Ажгиревич Арина Рустамовна
ИНН	972100404338
СНИЛС	203-547-406 34
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Включен в реестр членов МСНО-НП «ОПЭО» 05 марта 2022 года, регистрационный номер 1645.77 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 01645.77).
Местонахождение саморегулируемой организации:	125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А
Местонахождение Оценщика:	108824 г. Москва, п. Рязановское, Остафьевское ш., д. 14, корп. 1, кв. 489
Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:	Тел.: 8-903-662-87-78 e-mail: arina-ocenka@yandex.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», диплом о профессиональной переподготовке 772411647769 от 07 декабря 2020 г. по программе: «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №031107-1 от 22.10.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис № 641/2025/СП134/765 страхования ответственности оценщика. Срок действия договора страхования с 22 февраля 2025 г. по 21 февраля 2026 г. Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2019 года
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Не привлекались
Сведения о независимости Оценщика:	Настоящим оценщик Ажгиревич Арина Рустамовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Ажгиревич Арина Рустамовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Ажгиревич Арина Рустамовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценка были использованы следующие документы:

Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки, документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:	<input type="checkbox"/> Решение Арбитражного суда Республики Коми по делу № А29-3972/2024 от 25 февраля 2025 года; <input type="checkbox"/> Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-70999506 от 20.03.2025г; <input type="checkbox"/> Регистрационное удостоверение от 22.09.97 г. ; <input type="checkbox"/> Технический паспорт на производственный корпус по состоянию на 07.11.2007 г. ; <input type="checkbox"/> Технический паспорт на проходную по состоянию на 12.11.2007 г.
--	---

5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объектов оценки приводится оценщиком на основании данных заказчика и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Согласно заданию на оценку (Раздел 1 настоящего Отчета) Объектом оценки являются:

1. Основные средства (движимое и недвижимое имущество) согласно инв. описи №2 от 20.03.2025 г.

1	Земельный участок, 2500м2, г.Ухта, п.Тобысь
2	Земельный участок, г.Ухта ул.Печорская. 37 (25152 м2)
3	Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37
4	Вахта-проходная
5	Скважина 4-Т
6	Скважина водозаборная 9-А
7	Склад-ангар металлический
8	Склад-ангар металлический
9	Склад-ангар металлический
10	Склад-ангар металлический
11	Склад железобетонный
12	Очистные сооружения

Права на имущество – Собственность.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»

При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта исследования, представлены в таблице ниже:

Таблица 2. Описание нежилых зданий, сооружений

Показатель	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
Кадастровый номер	-	-	11:20:1501 001:90	11:19:2301 001:94	-	-	-	-
Наименование объекта	Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37	Вахта-проходная	Скважина 4-Т	Скважина водозаборная 9-А	Склад-ангар металлический	Склад-ангар металлический	Склад-ангар металлический	Склад-ангар металлический
Адрес объекта	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Республика Коми, г. Ухта, п. Тобысь	Республика Коми, г. Сосногорск, в районе деревни Аким - 7 км от ориентира (кв 156 Усть Ухтинского лесничества Сосногорского лесхоза)	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37
Площадь, кв.м Глубина, м	3 773,6	48,1	207,00	150,0	450,0	450,0	450,0	450,0
Строительный объем улучшений, куб. м	23 734,00	148	-	-	-	-	-	-
Этажность	2+антресоль	1	-	-	1	1	1	1
Материал стен	Кирпич, панели	Кирпич	Сталь	Сталь	Металл	Металл	Металл	Металл
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Правообладатель	ОАО «МОЛОКО»	ОАО «МОЛОКО»	ОАО «МОЛОКО»	ОАО «МОЛОКО»	ОАО «МОЛОКО»	ОАО «МОЛОКО»	ОАО «МОЛОКО»	ОАО «МОЛОКО»

Таблица 3. Характеристики земельного участка с кадастровым номером: 11:20:0606003:26

Показатель	Описание и характеристика земельного участка
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание молокозавода. Почтовый адрес ориентира: Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37
Кадастровый номер	11:20:0606003:26
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственных нужд
Разрешенное использование по документу	для производственных нужд
Общая площадь	25 152 кв.м.
Форма	Многоугольная
Топография	Равнинный
Рельеф, почвы, подземные воды	Рельеф спокойный. Земельных, инженерно-изыскательских работ экспертом не проводилось, при оценке эксперт исходил из того, что на участках нет вредоносных почв и подпочв. Подземные воды – при оценке эксперт исходил из того, что на участках нет подземных вод, неблагоприятно влияющих на строения.

Показатель	Описание и характеристика земельного участка
План земельного участка	
Качество передаваемых прав	Право собственности Правообладатель: ОАО «МОЛОКО»
Особые отметки, указанные в Выписке из ЕГРН	Отсутствуют
Обременения	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость участка	4 428 764,16 руб.

← → ↻ nspd.gov.ru/map?zoom=17.54590892404179&coordinate_x=5980497.900543788&coordinate_y=9234259.384413969&theme_id=1&is_copy_url=true


← назад в стандартные объекты

Земельный участок: 11:20:0606003:26

☆

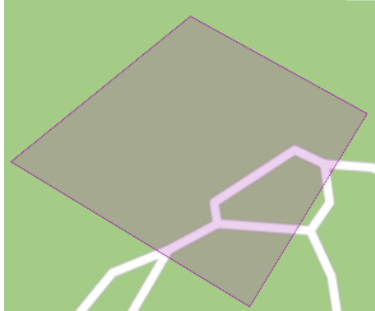
Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

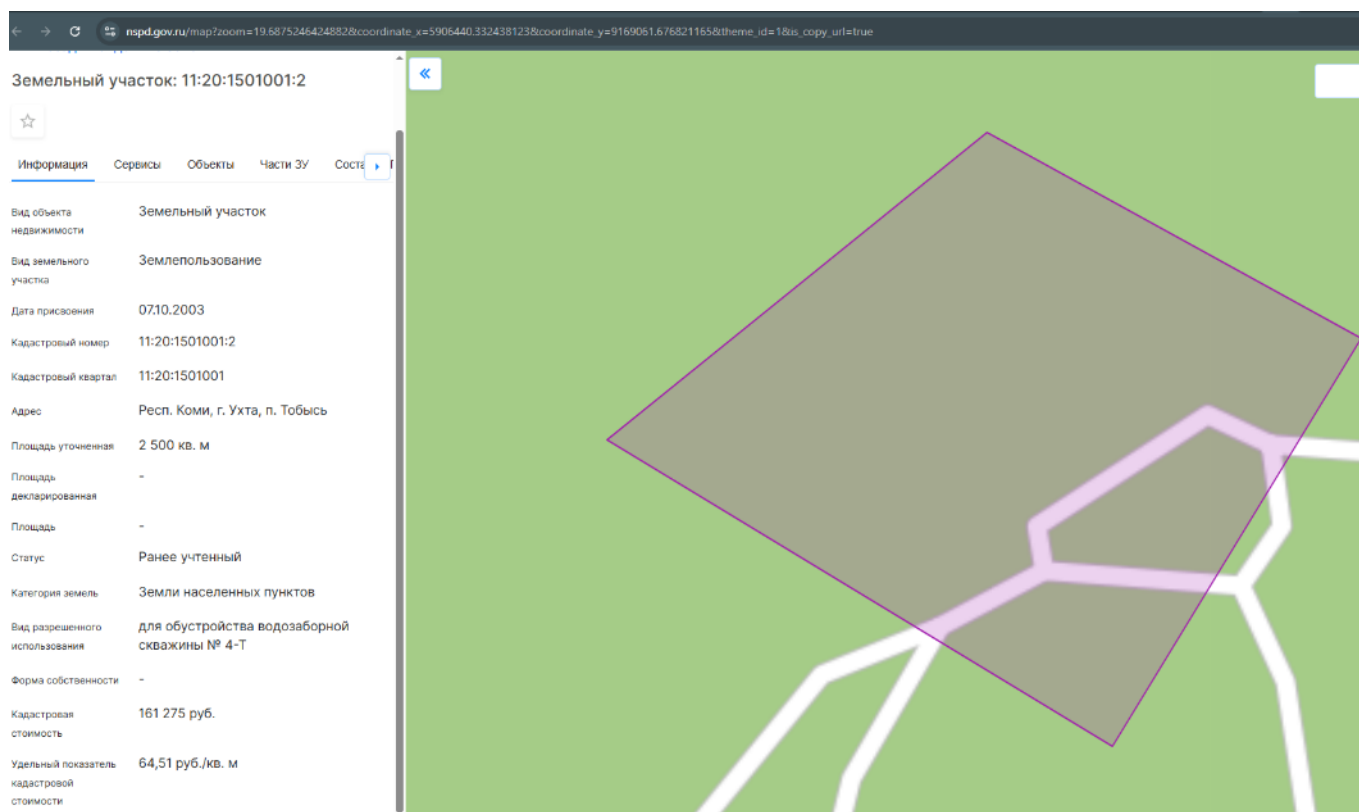
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	22.02.2007
Кадастровый номер	11:20:0606003:26
Кадастровый квартал	11:20:0606003
Адрес	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37
Площадь уточненная	25 152 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для производственных нужд
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	4 428 764,16 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	176,08 руб./кв. м



Источник: <https://nspd.gov.ru/>

Таблица 4. Характеристики земельного участка с кадастровым номером: 11:20:1501001:2

Показатель	Описание и характеристика земельного участка
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир скважина. Почтовый адрес ориентира: Респ. Коми, г. Ухта, п. Тобысь
Кадастровый номер	11:20:1501001:2
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для обустройства водозаборной скважины № 4-Т
Разрешенное использование по документу	для обустройства водозаборной скважины № 4-Т
Общая площадь	2 500 кв.м.
Форма	Прямоугольная
Топография	Равнинный
Рельеф, почвы, подземные воды	Рельеф спокойный. Земельных, инженерно-изыскательских работ экспертом не проводилось, при оценке эксперт исходил из того, что на участках нет вредоносных почв и подпочв. Подземные воды – при оценке эксперт исходил из того, что на участках нет подземных вод, неблагоприятно влияющих на строения.
План земельного участка	
Качество передаваемых прав	Право собственности Правообладатель: ОАО «МОЛОКО»
Особые отметки, указанные в Выписке из ЕГРН	Отсутствуют
Обременения	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость участка	161 275 руб.



Земельный участок: 11:20:1501001:2

- Вид объекта недвижимости: Земельный участок
- Вид земельного участка: Землепользование
- Дата присвоения: 07.10.2003
- Кадастровый номер: 11:20:1501001:2
- Кадастровый квартал: 11:20:1501001
- Адрес: Респ. Коми, г. Ухта, п. Тобысь
- Площадь уточненная: 2 500 кв. м
- Площадь декларированная: -
- Площадь: -
- Статус: Ранее учтенный
- Категория земель: Земли населенных пунктов
- Вид разрешенного использования: для обустройства водозаборной скважины № 4-Т
- Форма собственности: -
- Кадастровая стоимость: 161 275 руб.
- Удельный показатель кадастровой стоимости: 64,51 руб./кв. м

Источник: <https://nspd.gov.ru/>

Описание местоположения объекта оценки¹

Республика Кóми (коми Коми Республика; кратко — Кóми) — субъект Российской Федерации, республика в её составе.

Входит в Северо-Западный федеральный округ, является частью Северного экономического района. Географически расположена на северо-востоке европейской части России. Государственные языки: коми и русский. Столица — город Сыктывкар.

Образована 22 августа 1921 года как Автономная область Коми (Зырян), в 1936 году была преобразована в республику.

Ухта́ (коми Уква) — город (с 1943 года) в Республике Коми Российской Федерации. Образует муниципальный округ «Ухта».

Второй по численности жителей город в республике. На реке Ухте началась первая в России добыча нефти.

Численность населения								
1939 ^[9]	1959 ^[10]	1967 ^[9]	1970 ^[11]	1973 ^[9]	1975 ^[12]	1976 ^[13]	1979 ^[14]	1982 ^[15]
2700	↗36 154	↗53 000	↗62 923	↗72 000	↗80 000	→80 000	↗87 467	↗93 000
1986 ^[13]	1987 ^[16]	1989 ^[17]	1991 ^[13]	1992 ^[9]	1993 ^[13]	1994 ^[13]	1996 ^[18]	1997 ^[19]
↗102 000	↗105 000	↗110 548	↗112 000	↗112 100	↘111 000	↘109 000	↘104 100	↘103 000
1998 ^[9]	1999 ^[20]	2000 ^[9]	2001 ^[9]	2002 ^[21]	2003 ^[9]	2004 ^[22]	2005 ^[23]	2006 ^[24]
↘101 000	↘99 400	↘97 500	↘96 000	↗103 340	↘103 300	↘102 900	↗103 100	↗103 300
2007 ^[25]	2008 ^[26]	2009 ^[27]	2010 ^[28]	2011 ^[9]	2012 ^[29]	2013 ^[30]	2014 ^[31]	2015 ^[32]
↗103 500	↘103 400	↗103 407	↘99 591	↗99 600	↗99 847	↘99 513	↘99 155	↘98 894
2016 ^[33]	2017 ^[34]	2018 ^[35]	2019 ^[36]	2020 ^[37]	2021 ^[38]	2024 ^[1]		
↘98 293	↘97 806	↘97 087	↘95 960	↘93 716	↘79 899	↘77 187		

¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

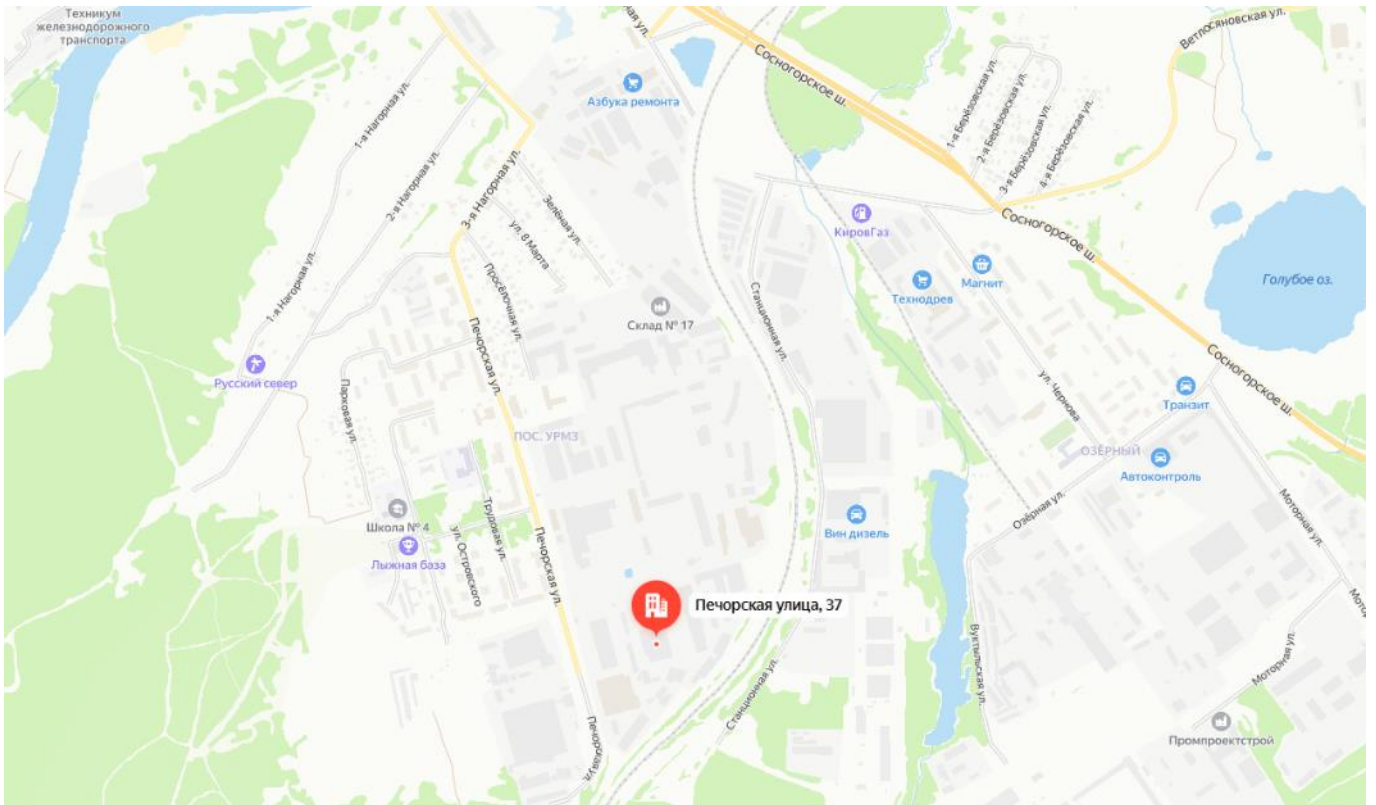


Рис. 1. Местоположение объекта исследования на карте района (<https://yandex.ru/maps>)

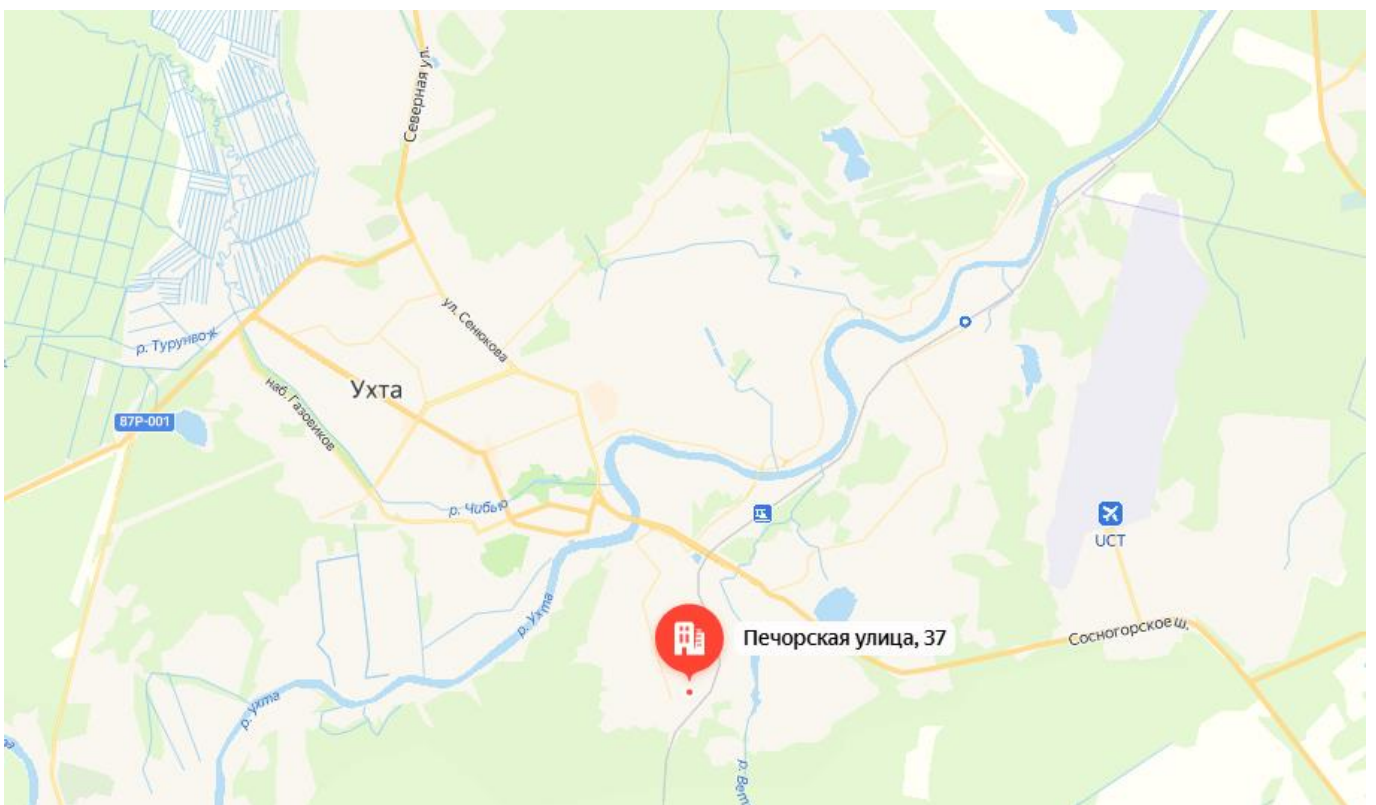


Рис. 2. Местоположение объекта исследования на карте города относительно крупных магистралей (<https://yandex.ru/maps>)

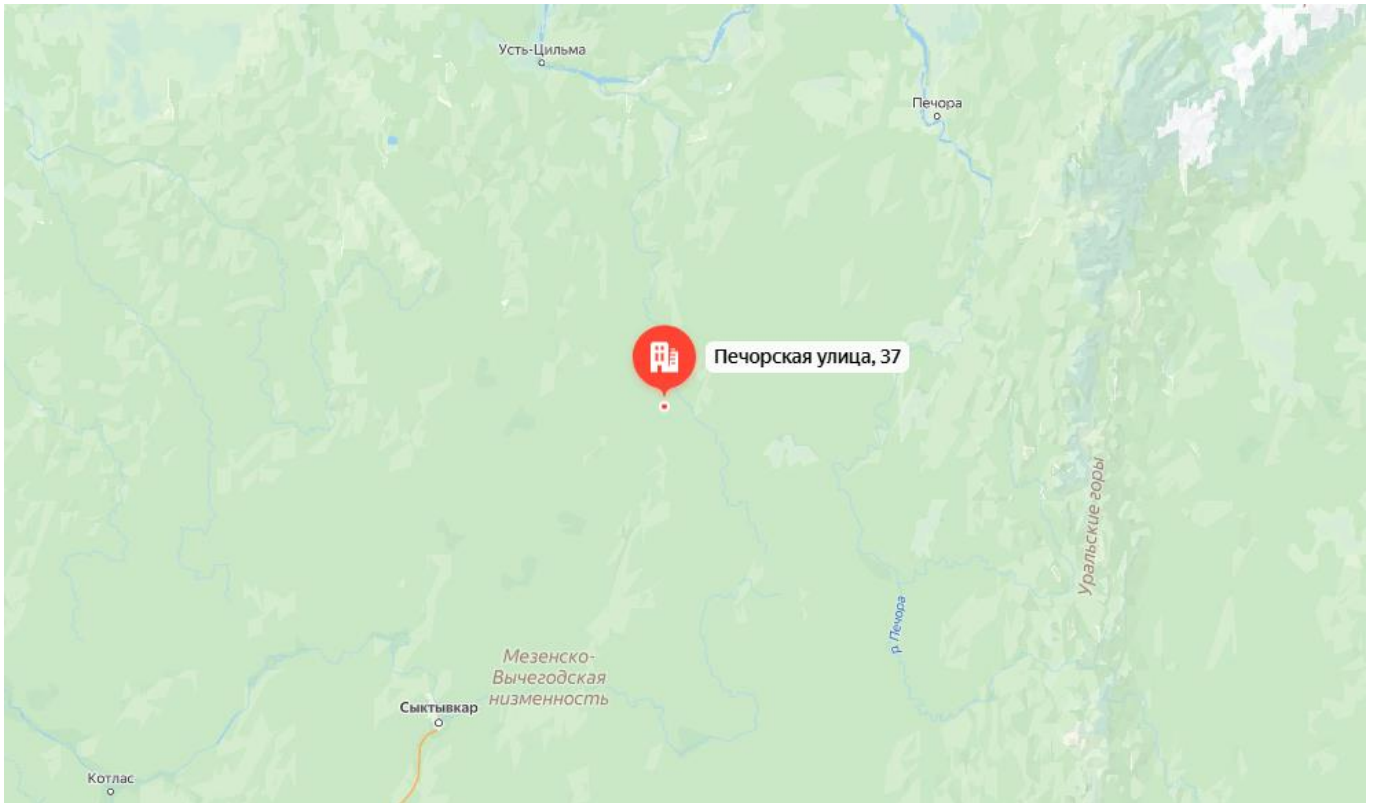


Рис. 3. Местоположение объекта исследования на карте Республики Коми (<https://yandex.ru/maps/>)

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

На ценность того или иного объекта недвижимости существенно влияют различные группы факторов.

Таблица 5. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости²

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	<input type="checkbox"/> состояние мировой экономики; <input type="checkbox"/> экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; <input type="checkbox"/> финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	<input type="checkbox"/> уровень занятости; <input type="checkbox"/> платежеспособность; <input type="checkbox"/> наличие адекватных источников финансирования; <input type="checkbox"/> ставки процента и аренды; <input type="checkbox"/> издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	<input type="checkbox"/> площадь продаваемой земли; <input type="checkbox"/> число объектов, выставленных на продажу; <input type="checkbox"/> затраты на строительство; <input type="checkbox"/> доходность девелопера; <input type="checkbox"/> финансирование, налоги
Социальные		<input type="checkbox"/> базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; <input type="checkbox"/> тенденции изменения численности населения, омоложение или старение; стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		<input type="checkbox"/> налоговая, финансовая политика; <input type="checkbox"/> предоставление разного рода льгот; <input type="checkbox"/> контроль землепользования, ставок арендной платы; <input type="checkbox"/> зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; <input type="checkbox"/> строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; <input type="checkbox"/> услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; <input type="checkbox"/> правовые нормы и правила

6.1. 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.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Инвестиции в осн. капитал 39,534 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+7,4

² Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm

3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+6,1	+7,3
----	---	--	------	------	------

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-февр 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,7
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,2
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,7
7.	Строительство (объём СМР)	+9,0	+2,1	+9,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 21,4 млн.кв.м.	+7,5	+0,7	+3,8
9.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования – 73,0 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+0,6
10.	Грузооборот транспорта – 926,5 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,7
11.	Оборот розничной торговли – 9,1 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+3,8
12.	Оборот общественного питания – 0,589 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+9,0
13.	Объём платных услуг населению – 3,054 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	9,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	10,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	декабрь 24/23г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.25	+23,4	+4,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+5,2
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.02.25	+23,9	+16,9
17.	Международные резервы (ЗВР), на 21.03.25г: 650,4 млрд. долл. США	-1,7	+10,2
18.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
19.	Государственный внешний долг, на 01.03.25г. 52,6 млрд. долл. США	0,0	-1,1

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
20.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 03.04.2025	61,91	85,75	84,55
22.	Нефть Brent на 10.03.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	72,74

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Вместе с тем, такие изменения отраслевой структуры (рост импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг) в условиях надвигающихся торговых войн, нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу российской экономики: снизились внешние риски и зависимость от импорта, повысились стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, растёт отечественное производство, торговля, услуги и общественное питание, развивается финансовая, банковская и страховая сферы, образование и наука ориентируются на развитие собственной экономики. Развиваются производственные отрасли, являющиеся основой самостоятельности государства:

машиностроение и автомобилестроение, станкостроение и производство оборудования, авиастроение и судостроение, развивается пищевое производство, отечественное семеноводство и племенное животноводство.

Однако, пока сохранились и отрицательные показатели: высокая инфляция, стоимость кредитов и задолженности перед банками. Как результат – сниженная деловая активность бизнеса и населения, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей остаются низкими рентабельность и доходы.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Источники:

Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf>,

<https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

<https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 03.04.2025 года.

Социально-экономическое положение в Республике Коми по итогам 2024 года

В 2024 году в Республике Коми складывалась **неоднозначная социально-экономическая ситуация**, которая характеризовалась как ростом, так и снижением показателей в важных сферах жизнедеятельности.

Некоторые факты о социально-экономическом положении региона в 2024 году:

- **Индекс промышленного производства** в 2024 году по сравнению с 2023 годом составил 99,5%. Снижение было обусловлено отрицательными тенденциями по укрупнённым видам деятельности: «Обрабатывающие производства» (96,8%), «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (92,7%) и «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (99,9%).
- **Из промышленной продукции** заметно выросло производство мяса и субпродуктов пищевых домашних птицы (на 9,6%), больше добыто каменного угля (на 5,4%), увеличилось производство молока (на 4,4%), фанеры (на 4,3%), бумаги и картона (на 3,0%).
- **Индекс цен на непродовольственные товары** в декабре 2024 года по сравнению с декабрем 2023 года составил 107,3%. Значительно подорожали ювелирные изделия (на 64,4%).
- **Цены и тарифы на услуги** за 2024 год увеличились на 13,3%. Больше всего подорожали услуги банков (на 54,2%). Почти на 2% снизилась стоимость на услуги страхования.
- **Ситуация на рынке труда** определялась снижением численности занятых в организациях и количества зарегистрированных безработных. В январе — ноябре 2024 года среднесписочная численность работников относительно аналогичного периода 2023 года уменьшилась на 2,1%, составив 263,1 тысячи человек.
- **Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата** в январе — ноябре 2024 года составила 84569 рублей и по сравнению с соответствующим периодом 2023 года увеличилась в номинальном выражении на 12,8%. Её реальный размер, скорректированный на индекс потребительских цен, вырос на 4,5%.

Источник информации: <https://11.rosstat.gov.ru/>

6.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта, той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка – это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В оценочной практике объекты оценки классифицируют по сложившимся категориям:

- Недвижимое имущество;
- Движимое имущество;
- Имущественные комплексы;
- Бизнес (действующее предприятия). К этой же категории относится оценка пакетов акций и долей в ООО;
- Нематериальные активы (точнее, права на нематериальные активы);
- Прочие ценные бумаги (облигации, векселя, фьючерсы, опционы).

Оцениваемые объекты относятся к недвижимому имуществу.

Производственный корпус, проходная, склады металлические и гараж относятся ко вторичному рынку производственно-складского назначения. Такие сооружения, как скважины и очистные относятся к сооружениям городской инфраструктуры.

6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен. Оценщиком были проанализированы сайты <https://www.avito.ru>, <https://spb.cian.ru/>. На основании источников, Оценщик выбрал объявления о продаже объектов, наиболее подходящих по своим характеристикам к объекту оценки, и заполнил таблицу ниже.

Таблица 6. Выборка предложений по продаже земельных участков под производственные нужды в Республике Коми

№ п/п	Источник	Адрес	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.
1	https://www.avito.ru/usinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1549799883?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjJ4lJtzOjE2OjJEVERuZnZtb3pORURkdklwljt9gHCGAT8AAAA	Республика Коми, Усинск, ул. Нефтяников, 23	Продам земельный участок. Или обмен на дом в Белгороде, или автомобиль.	3 000	5 000 000	1 667
2	https://www.avito.ru/usinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_7220629243?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjJ4lJtzOjE2OjJEVERuZnZtb3pORURkdklwljt9gHCGAT8AAAA	Республика Коми, муниципальный округ Усинск, пгт. Парма, М. Джамиля	Земельный участок для строительства производственно-складского объекта. Первая линия Магистральной улицы. Кадастровый номер: 11:15:1701001:870 Площадь участка: 1085 кв. м. Коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация. Ровный участок. Отличный подъезд.	1 085	1 700 000	1 567
3	https://www.avito.ru/usinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_383_sot._promnaznacheniya_3264831545?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjJ4lJtzOjE2OjJEVERuZnZtb3pORURkdklwljt9gHCGAT8AAAA	Республика Коми, Усинск, Железнодорожная ул.	Продаю участок под производственную базу, стоянку. Дополнительная информация при общении. Без посредников.	3 830	4 000 000	1 044
4	https://www.avito.ru/usinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_3619166815?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjJ4lJtzOjE2OjJEVERuZnZtb3pORURkdklwljt9gHCGAT8AAAA	Республика Коми, муниципальный округ Усинск, пос. Мичаэль	Продается земельный участок в п. Мичаэль 5000 кв.м. с теплой стоянкой для грузового автотранспорта (нежилое, одноэтажное 120 кв.м.). Электроэнергия подведена. Кадастровый номер 11:15:2301001:67. Торг уместен.	5 000	4 700 000	940
5	https://www.avito.ru/uhta/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot._promnaznacheniya_4470780534?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjJ4lJtzOjE2OjI1aUFyWFRXc0Y2OXU2V3pEJt9aqnJ2z8AAAA	Республика Коми, Ухта, Северная ул., 4	Продам земельный участок на территории бывшей производственной базы "Инстройгаз" S=5400 кв.м. Имеется возможность подключения к электроснабжению и газу.	5 400	5 000 000	926
6	https://www.avito.ru/uhta/zemelnye_uchastki/uchastok_156_ga_promnaznacheniya_4498887872?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI1aUFyWFRXc0Y2OXU2V3pEJt9aqnJ2z8AAAA	Республика Коми, Ухта, ул. Машиностроителей	Продаю земельный участок площадью 15605 квадратных метра, а также дорога 874,55 кв.м, расположенный в границах города.	15 605	10 500 000	673

№ п/п	Источник	Адрес	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.
			трансформаторная подстанция). Стационарная вертикальная емкость для хранения нефтепродуктов. В аренде находится: Участок земли производственного назначения (1 гектар) База охраняемая, огорожена, подведено электричество. Рядом GSM вышка, связь отличная. На территории производственного участка уложены плиты, что имеет крайне важное значение в приполярных условиях.			
9	https://www.avito.ru/uhta/zemelnye_uchastki/uchastok_272_sot_promnaznacheniya_4369379875?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOjJ4litzOjE2OiJlMm8zdDE0MmVVdElZS3YxIjt9x-Yfhz8AAAA	Республика Коми, Ухта, посёлок Озёрный	Продам земельный участок на территории бывшего АТП на Озерном. Участок ровный, правильной формы, Все коммуникации (газ, свет ,вода, интернет)на границе участка .Хорошие подъездные дороги с двух сторон .Кадастровый номер 11:20:0607002:1094. Возможен обмен на автомобиль. Торг	2 723,0	600 000	220
Минимальное значение, руб./кв.м.						220
Максимальное значение, руб./кв.м.						1 667
Среднее значение, руб./кв.м.						879

Таким образом, стоимость аналогичных объектов по продаже земельных участков под производственные нужды в Республике Коми наиболее вероятна в пределах от 220 до 1 667 руб./кв.м. без учета торга и иных корректировок.

6.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта экспертизы и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

В случае выявления отличий по ценообразующим факторам для земельных участков применяются следующие корректировки:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи и аренды;
- дата оценки / дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение;
- общая площадь;
- разрешенное использование;
- наличие коммуникаций.

6.5. Выводы по анализу рынка

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимого имущества.
- Рынок недвижимого имущества традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Определяющими факторами спроса на недвижимое имущество являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.
- Стоимость аналогичных объектов по продаже земельных участков под производственные нужды в Республике Коми наиболее вероятна в пределах от 220 до 1 667 руб./кв.м. без учета торга и иных корректировок.

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования объектов экспертизы производился в соответствии с пунктами 15-21 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Министерством Экономического Развития и Торговли Российской Федерации (Минэкономразвития) от 25.09.2014 №611.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта) и финансово оправдано.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Министерством Экономического Развития и Торговли Российской Федерации (Минэкономразвития) от 25.09.2014 №611 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Оцениваемые объекты соответствуют своему фактическому использованию: для размещения производственно-складских объектов.

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход

1. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

3. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

4. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

5. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
 - мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
 - цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.
6. Основные этапы сравнительного подхода:
- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
 - выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
 - сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

1. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

3. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

4. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

5. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

6. Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доаналоговый или послепологовый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.
 - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
 - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

7. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

9. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

10. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

11. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

12. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

13. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход

1. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

4. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

5. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

7. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

8. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

9. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Согласование результатов

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

8.2. Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета.

Выбор подходов

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Применение всех трех подходов к оценке не является обязательным и иногда ведет к получению необъективных результатов. Оценщик вправе ограничиться теми подходами и методами, применение которых целесообразно, оправдано или возможно для оцениваемых объектов, а также исходя из имеющихся данных и цели оценки.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим износом, функциональным или экономическим устареваниями, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Оценка рыночной стоимости объектов на основании затратного подхода производится на основании принципа замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему, самостоятельно создать объект равной желанности и полезности.

По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило воссоздать объект оценки с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

В соответствии с п. 24в ФСО № 7, «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

В данном случае затратный подход к оценке рыночной стоимости применим, поскольку Объект оценки представляет собой объект недвижимости, узко представленный на рынке купли-продажи (производственно-складские здания, сооружения).

Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Доходный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости доходов от его использования. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

Проведя анализ рынка аренды офисно-складской недвижимости в районе расположения объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что количество предложений по сдаче в аренду объектов офисно-складской недвижимости с характеристиками как у объекта оценки, не позволяет выполнить адекватные расчеты. Следовательно, при оценке рыночной стоимости объекта оценки применение доходного подхода нецелесообразно.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов

недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости (производственно-складские здания) в районе расположения объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что количество предложений к продаже объектов коммерческого назначения не позволяет выполнить адекватные расчеты. Следовательно, при оценке рыночной стоимости объекта оценки нецелесообразно применение сравнительного подхода.

Рынок земельных участков под производственные нужды достаточно развит в районе расположения Объекта оценки, тем самым был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках вышеуказанных подходов приведены в соответствующих разделах отчета.

РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости представленного к оценке земельного участка проводилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ № 568-р от 06 марта 2002 г.

В соответствии с этими рекомендациями при оценке рыночной стоимости земельного участка используются 6 методов, базирующихся на трех классических подходах в оценке:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка; - метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения. На доходном подходе основаны метод предполагаемого использования, метод капитализации земельной ренты и метод остатка. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. В рамках данной оценки был использован метод сравнения продаж.

Сделки с едиными объектами недвижимости – земельными участками с имеющимися на них зданиями – также имеют место, закрытость информации по этим сделкам и отсутствие рыночной информации о доле улучшений в едином объекте недвижимости делает затруднительным использование методов выделения и распределения.

Отсутствие достоверной информации о ставках арендной платы делает невозможным применение методов доходного подхода.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность; к характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:
- условия финансирования сделок с земельными участками;
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками;
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками; - изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж Метод сравнения продаж основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный

покупатель за выставленную на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичное по качеству и пригодности имущество. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по аналогичным объектам. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости Объекта оценки. После проведения анализа рынка Оценщиками были отобраны аналоги, сопоставимые с Объектом оценки. В качестве элементов сравнения, по которым последовательно проводилась корректировка на существующие различия, были взяты: условия продажи, дата продажи, имущественные права, условия финансирования, разрешенное использование, площадь, местоположение, транспортная доступность, рельеф, коммуникации. В качестве единицы сравнения был принят 1 га земельных участков. Основными критериями выбора именно этой единицы сравнения послужили следующие факты:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка;

- Данная единица сравнения является общей для Объекта оценки и объектов-аналогов.

1.1 Выполнение алгоритма сравнительного подхода в рамках метода сравнения продаж

Выбор наиболее сопоставимых аналогов

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости земельного участка с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, он гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым земельным участком.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет-страниц цен предложений и характеристик объектов-аналогов приведены в Приложении 4 настоящего Отчета.

При проведении оценки Оценщику был доступен объем рыночных данных по предложениям к продаже аналогичных объектов, представленный в открытых источниках в сети Интернет (<https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <http://www.realto.ru/>, <https://realty.yandex.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://domclick.ru/> и др.). На данных порталах представлены предложения о продаже аналогичных помещений, с указанием основных характеристик объектов. В распоряжении Оценщика были данные по десяткам предложений сопоставимой недвижимости. Оценщик руководствовался принципом достаточности и использовал в расчетах наиболее сопоставимые объекты-аналоги. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

При выборе объектов-аналогов были отброшены максимальные и минимальные значения предложения, значительно отличающихся от средних значений, и отобраны предложения с наиболее низкой ценой предложения и максимально схожими по ценообразующим факторам, как наиболее перспективные для совершения сделки. В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость

которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями. Для проведения сравнения было отобрано 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым земельным участком.

Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Типичной единицей сравнения на рынке недвижимости является мера площади, поэтому для оценки земельного участка в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 сот. (100 кв.м) общей площади. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке подобной недвижимости.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы), учитываемые при корректировке цен

При исследовании рынка сделок купли-продажи недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики здания и помещения;
- Корректировка на компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость земельного участка, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Также в рамках сравнительного подхода может использоваться метод последовательных корректировок. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости за оцениваемый объект.

Таким образом, в настоящем Отчете использовался метод последовательных корректировок, поскольку отображает ситуацию, сложившуюся на рынке на дату оценки.

Метод последовательного внесения корректировок реализуется путем последовательного внесения корректировок в цены объектов-аналогов по элементам сравнения. Форма внесения поправок может быть:

- в абсолютных величинах (денежные поправки в рублях, долларах, евро);
- процентах от стоимости сравниваемых объектов;
- долях единицы;
- смешанный метод.

Денежные поправки, или поправки, выраженные в деньгах - это суммы, прибавляемые (вычитаемые) из цены продажи объекта-аналога, отражающие отличия объекта оценки и его аналога, которые вносятся в виде денежных сумм

Поправки в долях единицы изменяют цену недвижимости на определенный коэффициент и вносятся путем умножения на этот коэффициент корректируемой цены аналога.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи/предложения единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий. Процентные поправки используются, когда трудно определить точные суммы денег, но рыночные данные говорят о существовании процентных различий от стоимости сравниваемых объектов

Смешанный метод – используются корректировки и в виде денежных сумм и в виде процентов.

Если же определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносят относительные поправки, а затем абсолютные.

В настоящем Отчете использовались корректировки в виде денежных сумм и в виде процентов (смешенный метод).

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$P_{\text{скорр}} = P_0 * (1+П_1)+(1+П_2) + \dots + (1+П_n)$, где:

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{скорр}}$ – скорректированная цена аналога;

$П_1, П_2, П_n$ – поправочные коэффициенты.

Таблица 7. Данные об объектах сравнения для расчета рыночной стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	https://www.avito.ru/uhta/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot_promnaznacheniya_4470780534?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czo0OiJ4lJtzOjE2Oil1aUFyWFRXc0Y2OXU2V3pEljt9aqnJ2z8AAAA	https://www.avito.ru/uhta/zemelnye_uchastki/uchastok_156_ga_promnaznacheniya_4498887872?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czo0OiJ4lJtzOjE2Oil1aUFyWFRXc0Y2OXU2V3pEljt9aqnJ2z8AAAA	https://onrealt.ru/ukhta/kypit-uchastok/80871978
Кадастровый номер	-	-	-
Цена предложения, руб.	5 000 000	10 500 000	2 500 000
Цена предложения, руб./м ²	926	673	596
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Республика Коми, Ухта, Северная ул., 4	Республика Коми, Ухта, ул. Машиностроителей	Коми, Ухта, Северная улица, 4
Местоположение в пределах города	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Разрешённое использование	для размещения производственных объектов	для размещения производственных объектов	для размещения производственных объектов
Общая площадь, м ²	5 400	15 605	4 198
Наличие коммуникаций	По границе	Электричество	По границе
Рельеф	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие строений	Свободен	Свободен	Свободен

Введение и обоснование корректировок

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым недвижимым имуществом. Отрицательная поправка вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) помещений, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Последовательность внесения корректировок:

Корректировки с первого по второй элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

Последующие (после второго элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Объект оценки и объекты-аналоги передаются на праве собственности, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, эксперт пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

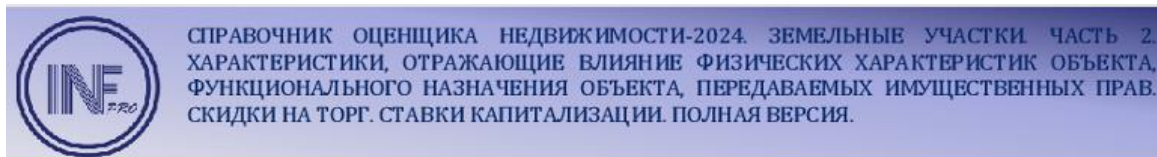
Корректировка на условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predetermined нетипичной мотивацией приобретения объектов. Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на фактор цены предложения

При отсутствии информации у объектов-аналогов по состоявшимся сделкам, экспертом используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения, поэтому необходимо введение корректировки на возможный торг.

Величина корректировки применяется согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.



12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Таблица 8. Расчет корректировки на торг

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сделка/ предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений	-	0,893 (-10,7%)	0,893 (-10,7%)	0,893 (-10,7%)

Корректировка на время продажи/предложения

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты, переданные от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее срока экспозиции объекта на рынке).

Корректировка не применялась, объекты-аналоги актуальны на дату оценки.

Корректировка на местоположение

Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков, удаленности от центра города, экологической обстановкой района, и др.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,70	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 9. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение в пределах города	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
Корректировка на местонахождение		1,00	1,00	1,00

Корректировка на общую площадь

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.



Земельные участки под индустриальную застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

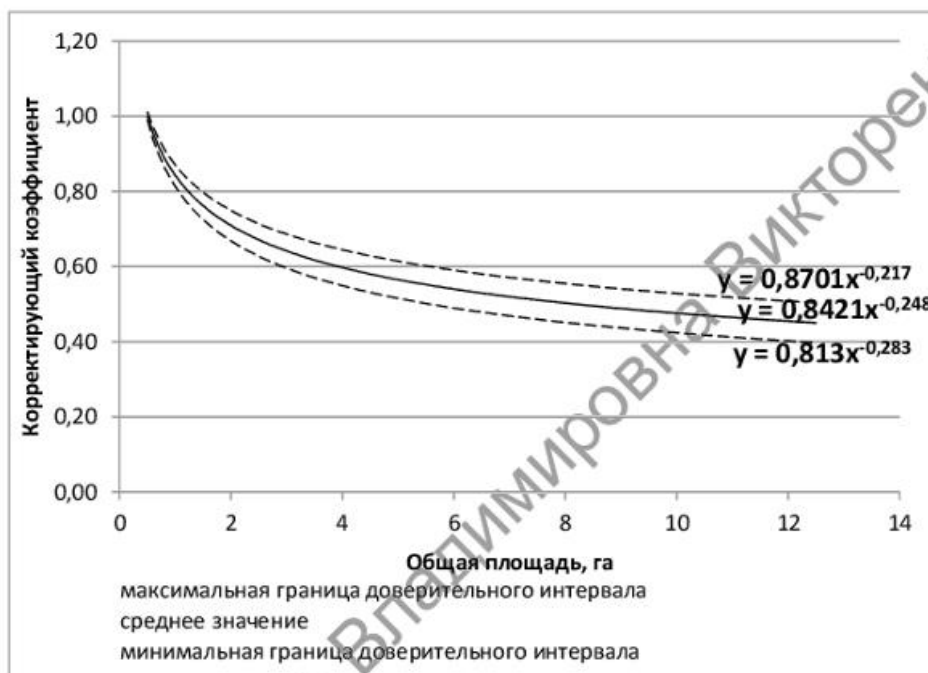


Рис. 16. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Таким образом, корректировка на площадь составит:

Таблица 10. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	25 152	5 400	15 605	4 198
Корректировка на общую площадь		0,683	0,888	0,641

Корректировка на разрешенное использование

Цена земельных участков зависит от вида разрешенного использования. Самыми дорогими являются участки под гостиницы, затем идут участки под торговое и сервисное использование (объекты придорожного сервиса, АЗС и т.д.), далее – участки под офисно-административную застройку. Цена земельных участков под застройку жилыми, производственно-складскими и рекреационными объектами и земельные участки для сельхозпроизводства соответственно предлагаются по ценам ниже, чем остальные участки.

Корректировка не применялась, так как объекты-аналоги предполагают разрешенное использование под производственную застройку.

Корректировка на наличие коммуникаций

Информация о величине влияния данного фактора для земельных участков принималась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.

Матрицы коэффициентов

Таблица 135. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,17
	не обеспечен электроснабжением	0,85	1,00

Таблица 11. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	Электричество	По границе
Корректировка на наличие электроснабжения		1,00	0,850	1,00
Корректировка на наличие водоснабжения		1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие канализации		1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие газоснабжения		1,00	1,00	1,00

Корректировка на наличие строений

Корректировка по данному фактору не вводилась, объект оценки условно свободен от строений.

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта

Расчет рыночной стоимости объекта исследования методом сравнения продаж

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или Стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте

стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

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

где σ – стандартное отклонение;

- i -й элемент выборки;

\bar{x} - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$P(X = x_i) = \frac{1}{n}, \quad i = 1, \dots, n.$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i,$$

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Веса аналогов

Путем внесения корректировок в стоимость единицы площади объектов – аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи единицы площади. Итоговая стоимость единицы площади объекта исследования определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов (единицы площади).

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i -ому аналогу;
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{\frac{1}{(n+1)}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(n_i+1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта исследования.

Расчет рыночной стоимости земельных участков представлен в таблице ниже.

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/uhta/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot_promnaznacheniya_4470780534?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2Oil1aUFyWFRXc0Y2OXU2V3pEljt9aqpJ2z8AAAA	https://www.avito.ru/uhta/zemelnye_uchastki/uchastok_156_ga_promnaznacheniya_4498887872?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2Oil1aUFyWFRXc0Y2OXU2V3pEljt9aqpJ2z8AAAA	https://onrealt.ru/ukhta/kypit-uchastok/80871978
Кадастровый номер	11:20:0606003:26	-	-	-
Цена предложения, руб.		5 000 000	10 500 000	2 500 000
Цена предложения, руб./кв.м.		926	673	596
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
<i>Скидки к ценам предложений</i>		<i>0,893</i>	<i>0,893</i>	<i>0,893</i>
Скорректированная цена, руб./кв.м.		827	601	532
Передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Скорректированная цена, руб./кв.м.		827	601	532
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
<i>Корректировка на условия финансирования</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Скорректированная цена, руб./кв.м.		827	601	532
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи

<i>Корректировка на условия продажи</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		827	601	532
Дата публикации	05.05.2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		827	601	532
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание молокозавода. Почтовый адрес ориентира: Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Республика Коми, Ухта, Северная ул., 4	Республика Коми, Ухта, ул. Машиностроителей	Коми, Ухта, Северная улица, 4
Статус населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
<i>Корректировка на местонахождение</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		827	601	532
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	для производственных нужд	для размещения производственных объектов	для размещения производственных объектов	для размещения производственных объектов
<i>Корректировка на категорию земель и разрешенное использование</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		827	601	532
Общая площадь, кв.м.	25 152	5 400	15 605	4 198
<i>Корректировка на общую площадь</i>		0,683	0,888	0,641

Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	534	341
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	Электричество	По границе
<i>Корректировка на наличие электроснабжения</i>		1,00	0,850	1,00
<i>Корректировка на наличие водоснабжения</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка на наличие канализации</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка на наличие газоснабжения</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	454	341
Форма и рельеф участка	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
<i>Корректировка на форму участка</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	454	341
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный
<i>Корректировка на наличие строений</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	454	341
<i>Итоговая корректировка</i>	2,079	0,68280	0,75510	0,64146
Рыночная стоимость, руб./м²		632	508	382
<i>Коэффициент вариации</i>	24,7%			
<i>Весовые коэффициенты</i>		0,33512258	0,32131631	0,34356110
Рыночная стоимость, руб./м²	506	212		131
Рыночная стоимость, руб.	12 736 161			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с кадастровым номером 11:20:0606003:26 в рамках сравнительного подхода составляет:

12 736 161

(Двенадцать миллионов семьсот тридцать шесть тысяч сто шестьдесят один) руб.

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/uhta/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot_promnaznacheniya_4470780534?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YT oyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2Oil1aUFyWFRXc0Y2OXU2V3pEljt9aqpJ2z8AAAA	https://www.avito.ru/uhta/zemelnye_uchastki/uchastok_156_ga_promnaznacheniya_4498887872?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YT oyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2Oil1aUFyWFRXc0Y2OXU2V3pEljt9aqpJ2z8AAAA	https://onrealt.ru/ukhta/kypit-uchastok/80871978
Кадастровый номер	11:20:1501001:2	-	-	-
Цена предложения, руб.		5 000 000	10 500 000	2 500 000
Цена предложения, руб./кв.м.		926	673	596
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
<i>Скидки к ценам предложений</i>		<i>0,893</i>	<i>0,893</i>	<i>0,893</i>
Скорректированная цена, руб./кв.м.		827	601	532
Передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Скорректированная цена, руб./кв.м.		827	601	532
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
<i>Корректировка на условия финансирования</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Скорректированная цена, руб./кв.м.		827	601	532
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи

<i>Корректировка на условия продажи</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		827	601	532
Дата публикации	05.05.2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		827	601	532
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир скважина. Почтовый адрес ориентира: Респ. Коми, г. Ухта, п. Тобысь	Республика Коми, Ухта, Северная ул., 4	Республика Коми, Ухта, ул. Машиностроителей	Коми, Ухта, Северная улица, 4
Статус населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
<i>Корректировка на местонахождение</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		827	601	532
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	для обустройства водозаборной скважины № 4-Т	для размещения производственных объектов	для размещения производственных объектов	для размещения производственных объектов
<i>Корректировка на категорию земель и разрешенное использование</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		827	601	532
Общая площадь, кв.м.	2 500	5 400	15 605	4 198
<i>Корректировка на общую площадь</i>		1,210	1,575	1,137
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 001	946	605

Наличие коммуникаций	По границе	По границе	Электричество	По границе
<i>Корректировка на наличие электроснабжения</i>		1,00	0,850	1,00
<i>Корректировка на наличие водоснабжения</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка на наличие канализации</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка на наличие газоснабжения</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 001	804	605
Форма и рельеф участка	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
<i>Корректировка на форму участка</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 001	804	605
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный
<i>Корректировка на наличие строений</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 001	804	605
<i>Итоговая корректировка</i>	3,686	1,21044	1,33863	1,13717
Рыночная стоимость, руб./м²		1 121	901	677
<i>Коэффициент вариации</i>	24,7%			
<i>Весовые коэффициенты</i>		0,33562968	0,31723349	0,34713684
Рыночная стоимость, руб./м²	897	376	286	235
Рыночная стоимость, руб.	2 242 467			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с кадастровым номером 11:20:1501001:2 в рамках сравнительного подхода составляет:

2 242 467

(Два миллиона двести сорок две тысячи четыреста шестьдесят семь) руб.

РАЗДЕЛ 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости воспроизводства или замещения

Стоимость замещения определяется по следующей формуле:

$$C_{зам} = (C_{стр} + П_{дев}) \times (1 - И_{\Sigma}), \text{ где:}$$

Сстр – стоимость строительства;

Пдев – прибыль застройщика;

И Σ – накопленный (суммарный) износ.

Определение стоимости строительства

Для определения стоимости строительства зданий оценщики обычно используют один из четырех методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основании данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв.м. площади или на 1 куб.м. объема здания). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, получают стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

В связи с тем, что проектно-сметной документации на строительство оцениваемого объекта недвижимости в распоряжение оценщиков предоставлено не было, в условиях сложившегося рынка оценщики считают, что наиболее точным будет применение метода удельных затрат на единицу объема.

В настоящем Отчете оценщики рассчитывали затраты на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости на основе справочника Ко-Инвест «Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020 г. (Жилые дома), содержащий стоимостные показатели по различным объектам недвижимости, которые могут быть использованы в качестве аналогов оцениваемого объекта. Данные справочника Ко-Инвест «Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020 г. (Жилые дома) могут быть применены для расчета стоимости замещения объекта оценки с учетом применения корректировки на дату. Оценщик применяет те справочные данные и ту информацию, которая есть в его распоряжении, что не противоречит требованиям Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7 и стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.

Формат справочника предполагает наличие технического описания объектов-аналогов, таблицы стоимости, а также графического материала (фасады, планы, разрезы объекта-аналога).

В показатели стоимости, указанные в справочнике, включен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя);
- прибыль в строительстве;

В справочных показателях стоимости объектов недвижимости не учтены ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

- содержание временной связи;
- затраты на первичную очистку от снега;
- затраты на снегоборьбу;
- затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- затраты на командирование работников;
- затраты, связанные с подвижным характером работы;
- затраты на авиатранспорт;
- затраты на перебазирование подрядных организаций;
- дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- затраты на оргнабор рабочих и др.

В показатели стоимости, указанные в справочнике, включает в себя все косвенные и сопутствующие затраты и временные издержки (усредненная величина доначислений к стоимости (непредвиденные работы). Предполагаемое строительство объектов ведется на свой счет, без привлечения заемных средств.

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Российская Федерация).

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 2 выбранного справочника.

В случае использования данных справочников при оценке затратным подходом стоимость строительства определяется по формуле:

$$C_{стр} = ((C_{БАЗ} + S) \times K) \times N, \text{ где:}$$

С_{стр} – стоимость строительства оцениваемого здания;

С_{БАЗ} – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости;

K – общий корректирующий коэффициент;

S – итоговая поправка, выраженная в руб./куб. м. объекта недвижимости;

N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.).

Отбор аналогов

В следующей таблице представлено описание выбранного объекта-аналога

Таблица 14. Описание объекта оценки и объекта-аналога

Показатель	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
Кадастровый номер	-	-	11:20:150 1001:90	11:19:230 1001:94	-	-	-	-
Наименование объекта	Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37	Вахта-проходная	Скважина 4-Т	Скважина водозаборная 9-А	Склад-ангар металлический	Склад-ангар металлический	Склад-ангар металлический	Склад-ангар металлический
Адрес объекта	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Республика Коми, г. Ухта, п. Тобысь	Республика Коми, г. Сосногорск, в районе деревни Аким - 7 км от ориентира (кв 156 Усть	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37

				Ухтинског о лесничест ва Сосногорс кого лесхоза)				
Площадь, кв.м Глубина, м	3 773,6	48,1	207,00	150,0	450,0	450,0	450,0	450,0
Строительный объем улучшений, куб. м	23 734,00	148	-	-	-	-	-	-
Этажность	2+антресо ль	1	-	-	1	1	1	1
Материал стен	Кирпич, панели	Кирпич	Сталь	Сталь	Металл	Металл	Металл	Металл
КС	КС-1	КС-1	КС-12	КС-12	КС-11	КС-11	КС-11	КС-11
Средняя высота этажа	5,71	2,68	-	-	-	-	-	-

ЦЕХ КОНДИТЕРСКИЙ										Высота, м: 7.75				КС-1			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные										СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Армокирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruПЗ.08.000.0109										16000		Econom	РУБ. на 10 м3	32 700			
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕН НИЕ, ПЕРЕ ГОРОДКИ, САНТЕХКА БИНЫ	ПЕРЕ КРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУ ТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУК ЦИИ	ОСО БОСТРОИ ТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯПТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИ ЛЯЦИЯ И КОНДИЦИО НИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБ ЖЕНИЕ И КАНАЛИЗА ЦИЯ	ЭЛЕКТРО СНАБЖЕ НИЕ И ОСВЕЩЕ НИЕ	СЛАБО ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ ОБОРУДО ВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.08.000.0109	1626,0 4,97%	6540,0 20,00%	980,3 3,00%	7857,6 24,03%	2618,4 8,01%		1964,8 6,01%	2618,4 8,01%	2937,1 8,98%	653,5 2,00%		1962,7 6,00%	1470,6 4,50%	1225,6 3,75%	245,1 0,75%		32700,0 100,00%

ПРОХОДНЫЕ, КПП

КОНТРОЛЬНО - ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ										Этажность: 1				КС-1			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные										КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Бетонные / деревянные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Простая							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruБЗ.02.010.0001 ПРОХОДНЫЕ / КПП										*до 100		Econom	РУБ. на 1 м3	10 495			
ruБЗ.02.010.0002										*до 500		Econom	РУБ. на 1 м3	9 126			
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕН НИЕ, ПЕРЕ ГОРОДКИ, САНТЕХКА БИНЫ	ПЕРЕ КРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУ ТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУК ЦИИ	ОСО БОСТРОИ ТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯПТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИ ЛЯЦИЯ И КОНДИЦИО НИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБ ЖЕНИЕ И КАНАЛИЗА ЦИЯ	ЭЛЕКТРО СНАБЖЕ НИЕ И ОСВЕЩЕ НИЕ	СЛАБО ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ ОБОРУДО ВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБЗ.02.010.0001	944,5 9,00%	1364,3 13,00%	419,8 4,00%	1259,3 12,00%	839,6 8,00%		2834,2 27,00%	629,7 6,00%	209,9 2,00%	839,6 8,00%		314,8 3,00%	314,8 3,00%	419,8 4,00%	104,9 1,00%		10495,0 100,00%
ruБЗ.02.010.0002	821,30 9,00%	1186,33 13,00%	365,02 4,00%	1095,07 12,00%	730,03 8,00%		2464,41 27,00%	547,53 6,00%	182,49 2,00%	730,03 8,00%		273,76 3,00%	273,76 3,00%	365,02 4,00%	91,25 1,00%		9126,00 100,00%

СКВАЖИНЫ АРТЕЗИАНСКИЕ		КС-12				
ОПИСАНИЕ: Глубина до 200 м		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - В грунтах 1 - 4 групп при удельном весе грунта скальных пород 4 группы до - 3.00 %				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.07.045.0009	Диаметр труб (начальный / конечный) 400 / 200 мм			РУБ. на 1 м глубины скважины	23 164	
ruИЗ.07.045.0010	Диаметр труб (начальный / конечный) 500 / 200 мм			РУБ. на 1 м глубины скважины	27 972	
ruИЗ.07.045.0011	Диаметр труб (начальный / конечный) 600 / 300 мм			РУБ. на 1 м глубины скважины	34 965	

АНГАР АРОЧНОГО ТИПА ДЛИНОЙ 30 м (Неутепленный)		Этажность: 1, Разной высоты					КС-11											
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Монолитный железобетонный КАРКАС - Металлический / грунтованный / маркированный наружных поверхностей обмазочная - битумная		СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Оцинкованные (профлист зигованный) КРОВЛЯ - Оцинкованная (профлист зигованный) ПОЛЫ - Бетонные																
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ													
ruC4.01.000.0043	Высота, м: 3.5 8 × 4.50 м	*848	*240	Економ	РУБ. на 1 м2	8 515												
ruC4.01.000.0044	Высота, м: 4.7 12 × 6.00 м	*1696	*360	Економ	РУБ. на 1 м2	8 453												
ruC4.01.000.0045	Высота, м: 5.9 15 × 7.50 м	*2649	*450	Економ	РУБ. на 1 м2	9 389												
ruC4.01.000.0046	Высота, м: 6.3 16 × 8.00 м	*3014	*480	Економ	РУБ. на 1 м2	10 318												
ruC4.01.000.0047	Высота, м: 6.7 17 × 8.50 м	*3403	*510	Економ	РУБ. на 1 м2	11 534												
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХАБЬИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СМБ. ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕД. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC4.01.000.0043	754,48 8,86%	2111,50 24,80%	4332,04 50,88%					1262,70 14,83%						54,28 0,64%			8515,00 100,00%	
ruC4.01.000.0044	555,95 6,58%	2391,32 28,29%	4188,69 49,55%					1262,76 14,94%						54,28 0,64%			8453,00 100,00%	
ruC4.01.000.0045	476,49 5,07%	2813,68 29,97%	5034,39 53,62%					1010,16 10,76%						54,28 0,58%			9389,00 100,00%	
ruC4.01.000.0046	456,7 4,43%	3275,4 31,74%	5268,9 51,06%					1262,8 12,24%						54,3 0,53%			10318,0 100,00%	
ruC4.01.000.0047	439,2 3,81%	3798,1 32,93%	5979,8 51,84%					1262,7 10,95%						54,3 0,47%			11534,0 100,00%	

Введение и обоснование корректировок

На основании выявленных отличий между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, Оценщиком рассчитывались следующие корректировки:

Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости

На отсутствие части наружных стен

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены объекта недвижимости ($\Delta C_{ст}$), применяется тогда, когда оцениваемый объект является пристроенным. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст}, \text{ где:}$$

$\alpha_{ст}$ – доля площади отсутствующей стены в общей площади стен не пристроенного объекта недвижимости;

$\Delta C_{ст}$ – справочная стоимость стен не пристроенного объекта недвижимости, приводимая в гр. «Стены наружные с отделкой» Приложения «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Т.к. оцениваемый объект не является пристроенным зданием, данная поправка не вводилась.

Поправка на различие в высоте этажа

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times \frac{h_a - h_o}{h_o} \quad \text{где:}$$

$C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов объектов недвижимости, соответственно, перекрытий, пола, каркаса, руб./м³;

h_o , h_a – средняя высота этажа, соответственно, оцениваемого объекта недвижимости и объекта-аналога, м.

Таблица 15. Расчет поправки на высоту этажа производственного корпуса

Наименование	Значение
Удельный справочный показатель стоимости перекрытия объекта-аналога, руб./куб.м	7857,6
Удельный справочный показатель стоимости пола объекта-аналога, руб./куб.м	2618,4
Удельный справочный показатель стоимости каркаса объекта-аналога, руб./куб.м	0
Средняя высота этажа объекта оценки, м	5,71
Средняя высота этажа аналогов, м	7,75
Поправка на различие в высоте этажа, руб.куб.м	3736,52

Поправка на различие в количестве перегородок

Поправка на количество перегородок ($\Delta C_{пер}$) вводится в случае существенного различия в их количестве в исследуемом объекте и объекте-аналоге. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{пер} = \frac{C_{пер} \times S_{пер}}{V_o} - C_{пер} \quad \text{, где:}$$

$S_{пер}$ – справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом объекте, принимается по данным гр.12 таблицы справочника, руб./м³ объекта недвижимости;

$C_{пер}$ – удельный показатель стоимости 1 м² перегородки соответствующей конструкции, приведенный в разделе 5.1.10.2 справочника³;

$S_{пер}$ – площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом объекте, м²;

V_o – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, м³.

Так как различия в количестве перегородок оцениваемого здания и объекта-аналога не могут быть однозначно определены в силу отсутствия указанных данных, оценщик допускает сопоставимость объектов по данному фактору, вследствие чего данная поправка не вводилась.

Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов ($\Delta C_{фунд}$)

³ Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – Москва, ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016.

Поправки на фундамент определяются на предмет отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт 2,5 кгс/см². Величина данной поправки определяется в соответствии с табл. 2.2 справочника.

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные в таблице 2.3 справочника.

Расчет итогового значения поправки производился по следующей формуле:

$$\Delta C_{\text{фунд}} = C_{\text{фунд}} \times K_1 \times K_2 - C_{\text{фунд}}, \text{ где:}$$

$C_{\text{фунд}}$ – удельный справочный показатель стоимости фундамента, приведенный в графе 9 разделов 3, 4 справочника, руб./м³;

K_1, K_2 – корректирующие коэффициенты, рассчитанные выше.

Расчет поправки на фундамент не производился по причине отсутствия значительных отличий в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

Поправка на различие в конструктивных решениях не применяется.

Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов.

Поправка на различия в объеме (площади)

Поправка на разницу в объеме (площади) между оцениваемым зданием (V_o, S_o) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}, S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы, представленных в соответствующих справочниках.

Таблица 16. Расчет коэффициента корректировки на разницу в объеме и площади для зданий

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,50 - 0,85	1,1
0,50 - 0,71	1,16	0,86 - 1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	1,50 - 2,00	0,93

Поправка применялась в соответствии с вышеуказанной таблицей.

Поправка на сейсмичность

Корректирующий коэффициент, учитывающий различия в сейсмических условиях, не применялся, поскольку объекты находятся в одинаковых по сейсмичности районах.

Поправка на региональное различие в уровне цен и на изменение цен после издания справочника

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости объектов недвижимости в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства объектов недвижимости в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Республика Коми *	
Республика Коми, КЛАСТЕР 1	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: г. Сыктывкар; Княжпогостский МР, Койгородский МР, Корткеросский МР, Прилузский МР, Сыктывдинский МР, Сосногорск МР, Сысольский МР, Троицко-Печорский МР, Удорский МР, Усть-Вымский МР, Усть-Куломский
Республика Коми, КЛАСТЕР 2	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: г. Ухта; ГО Вуктыл
Республика Коми, КЛАСТЕР 3	районы Крайнего Севера: МР Печора; Усть-Цилемский МР, Ижемский МР
Республика Коми, КЛАСТЕР 4	районы Крайнего Севера: ГО Инта; ГО Усинск
Республика Коми, КЛАСТЕР 5	районы Крайнего Севера: ГО Воркута

Объект оценки расположен в г. Ухта Республики Коми (кластер 2). Корректировка применяется на основании источника «Индексы цен в строительстве № 121», октябрь 2022, в размере 1,229 для группы зданий КС-1; для группы зданий КС-11 в размере 1,140; для группы зданий КС-12 в размере 1,169.



8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.10.2022 года (базовый регион **РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ** в среднем)

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегionalный показатель, отмеченный символом «*»

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича, мелких сте- новых блоков	железобетона		панелей "сэнд- вич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных ма- териалов	
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Российская Федерация	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	0,893	0,873	0,870	0,989	0,891	0,876	0,880	0,891	0,922	0,902
Брянская область	0,810	0,859	0,764	0,867	0,821	0,835	0,831	0,858	0,834	0,777
Владимирская область	0,928	0,969	0,874	0,930	0,904	0,919	0,902	0,910	0,903	0,947
Воронежская область	0,877	0,921	0,896	0,952	0,944	0,922	0,935	0,945	0,939	0,910
г. Москва	1,152	1,237	1,337	1,066	1,256	1,241	1,240	1,181	1,263	1,220
Московская область	1,094	1,216	1,190	1,196	1,198	1,155	1,163	1,142	1,129	1,100
Ивановская область	0,989	0,959	0,920	1,004	0,931	0,912	0,905	0,931	0,937	0,914
Калужская область	0,944	0,944	0,974	0,875	0,963	0,956	0,945	0,957	0,962	0,938
Костромская область	0,792	0,776	0,743	0,775	0,794	0,800	0,804	0,831	0,788	0,772
Курская область	0,898	0,945	0,925	0,853	0,935	0,936	0,943	0,940	0,923	0,946
Липецкая область	0,859	0,902	0,847	0,872	0,870	0,866	0,875	0,903	0,870	0,863
Орловская область	0,817	0,902	0,800	0,898	0,852	0,867	0,857	0,878	0,853	0,818
Рязанская область	0,854	0,837	0,818	0,909	0,860	0,860	0,863	0,891	0,857	0,818
Смоленская область	0,788	0,796	0,765	0,858	0,836	0,822	0,838	0,846	0,839	0,807
Тамбовская область	0,860	0,862	0,819	0,917	0,846	0,843	0,855	0,865	0,870	0,844
Тверская область	0,880	0,920	0,935	0,886	0,946	0,941	0,945	0,960	0,964	0,885
Тюльская область	0,953	0,930	0,943	1,011	0,948	0,939	0,942	0,954	0,933	0,919
Ярославская область	0,957	0,928	0,907	0,899	0,929	0,924	0,922	0,926	0,909	0,921
Северо-Западный федеральный округ										
Архангельская область *	1,212	1,093	1,244	1,182	1,145	1,124	1,118	1,095	1,118	1,250
Архангельская область, КЛАСТЕР 1	1,273	1,148	1,306	1,241	1,202	1,180	1,174	1,150	1,174	1,312
Архангельская область, КЛАСТЕР 2	1,513	1,364	1,552	1,475	1,428	1,402	1,394	1,366	1,394	1,559
Архангельская область, КЛАСТЕР 3	2,015	1,817	2,067	1,964	1,902	1,867	1,857	1,820	1,857	2,077
Архангельская область, КЛАСТЕР 4	1,532	1,382	1,572	1,494	1,446	1,420	1,412	1,384	1,412	1,579
Вологодская область	0,986	0,946	0,977	0,989	0,967	0,946	0,957	0,975	0,948	0,942
г. Санкт-Петербург	1,138	1,180	1,236	1,050	1,204	1,172	1,159	1,162	1,133	1,114
Ленинградская область *	1,108	1,078	1,234	0,938	1,105	1,101	1,088	1,080	1,067	1,062
Ленинградская область, КЛАСТЕР 1	1,108	1,078	1,234	0,938	1,105	1,101	1,088	1,080	1,067	1,062
Ленинградская область, КЛАСТЕР 2	1,132	1,100	1,260	0,958	1,128	1,124	1,110	1,103	1,090	1,084
Ленинградская область, КЛАСТЕР 3	1,153	1,121	1,284	0,976	1,149	1,145	1,131	1,124	1,110	1,104
Калининградская область	1,056	1,088	1,166	0,876	1,073	1,054	1,058	1,059	1,089	1,089
Мурманская область	1,470	1,413	1,552	1,309	1,449	1,425	1,411	1,379	1,404	1,454
Новгородская область	0,938	0,944	0,922	0,944	0,928	0,936	0,930	0,933	0,923	0,911
Псковская область	0,832	0,811	0,788	0,881	0,819	0,814	0,826	0,858	0,860	0,847
Республика Карелия *	1,057	1,034	1,046	1,224	1,053	1,013	1,026	1,015	1,060	1,152
Республика Карелия, КЛАСТЕР 1	1,131	1,106	1,119	1,310	1,126	1,084	1,097	1,086	1,134	1,232
Республика Карелия, КЛАСТЕР 2	1,110	1,085	1,098	1,286	1,105	1,064	1,077	1,066	1,113	1,209
Республика Коми *	1,142	1,095	1,139	1,016	1,096	1,085	1,079	1,076	1,077	1,126
Республика Коми, КЛАСТЕР 1	1,199	1,149	1,196	1,067	1,150	1,139	1,132	1,130	1,131	1,182
Республика Коми, КЛАСТЕР 2	1,229	1,178	1,226	1,094	1,179	1,168	1,161	1,159	1,159	1,211

Региональные
коэффициенты
КО-ИНВЕСТ

Региональные коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.10.2022 (базовый регион РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ в среднем)

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ	
	неруд- ных мате- риалов и бетона	полиэ- тилена, полвин- илхлор- ида и прочих пласт- масс	моно- литного железо- бетона	оборного железо- бетона	кон- струк- ционной стали	сталь- ных труб	древе- сины	кабелей и прово- дов	благоу- стройств прилега- ющей тер- ритории (озеле- нение)	культур- техни- ческие работы и ре- культи- зация
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Российская Федерация	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	0,847	0,877	0,932	0,924	0,881	0,897	0,902	0,891	0,869	0,846
Брянская область	0,816	0,800	0,836	0,822	0,875	0,839	0,777	0,789	0,781	0,776
Владимирская область	0,833	0,898	0,891	0,917	0,901	0,934	0,947	0,882	0,864	0,803
Воронежская область	0,919	0,911	0,898	0,968	0,938	0,936	0,910	0,952	0,929	0,950
г. Москва	1,242	1,356	1,119	1,313	1,158	1,236	1,220	1,338	1,487	1,584
Московская область	1,189	1,220	1,095	1,214	1,058	1,185	1,100	1,216	1,347	1,587
Ивановская область	0,835	0,909	0,890	0,909	0,930	0,918	0,914	0,898	0,865	0,823
Калужская область	0,892	0,950	0,925	0,975	0,965	0,944	0,938	0,981	0,939	1,004
Костромская область	0,782	0,759	0,800	0,807	0,853	0,800	0,772	0,761	0,762	0,680
Курская область	0,939	0,933	0,914	0,983	0,926	0,947	0,946	0,927	0,979	0,978
Липецкая область	0,799	0,846	0,824	0,860	0,896	0,876	0,863	0,831	0,804	0,851
Орловская область	0,850	0,875	0,849	0,868	0,893	0,942	0,818	0,862	0,816	0,749
Рязанская область	0,818	0,827	0,896	0,834	0,898	0,847	0,818	0,850	0,802	0,770
Смоленская область	0,860	0,798	0,824	0,882	0,861	0,833	0,807	0,827	0,792	0,757
Тамбовская область	0,784	0,779	0,846	0,869	0,878	0,828	0,844	0,797	0,753	0,661
Тверская область	0,923	0,950	0,914	0,934	0,931	0,929	0,885	0,963	0,989	1,045
Тульская область	0,906	0,938	0,954	0,935	0,935	0,931	0,919	0,961	0,955	0,956
Ярославская область	0,966	0,905	0,919	0,943	0,928	0,923	0,921	0,931	0,917	0,853
Северо-Западный федеральный округ										
Архангельская область *	1,142	1,178	1,140	1,170	1,056	1,138	1,250	1,179	1,242	1,262
Архангельская область, КЛАСТЕР 1	1,199	1,237	1,197	1,229	1,109	1,195	1,312	1,238	1,305	1,325
Архангельская область, КЛАСТЕР 2	1,425	1,470	1,423	1,460	1,318	1,419	1,559	1,472	1,550	1,575
Архангельская область, КЛАСТЕР 3	1,897	1,958	1,895	1,945	1,755	1,890	2,077	1,960	2,065	2,097
Архангельская область, КЛАСТЕР 4	1,443	1,489	1,441	1,479	1,335	1,438	1,579	1,490	1,570	1,595
Вологодская область	0,941	0,958	0,958	0,935	0,951	0,942	0,942	0,950	1,004	1,044
г. Санкт-Петербург	1,144	1,260	1,101	1,151	1,104	1,142	1,114	1,266	1,326	1,479
Ленинградская область *	1,089	1,182	1,040	1,073	1,024	1,090	1,062	1,165	1,211	1,338
Ленинградская область, КЛАСТЕР 1	1,089	1,182	1,040	1,073	1,024	1,090	1,062	1,165	1,211	1,338
Ленинградская область, КЛАСТЕР 2	1,111	1,207	1,062	1,096	1,045	1,113	1,084	1,189	1,236	1,367
Ленинградская область, КЛАСТЕР 3	1,132	1,230	1,082	1,116	1,065	1,134	1,104	1,212	1,259	1,392
Калининградская область	1,089	1,116	0,998	1,049	1,008	1,087	1,089	1,096	1,163	1,106
Мурманская область	1,495	1,460	1,424	1,444	1,233	1,358	1,454	1,477	1,486	1,681
Новгородская область	0,901	0,931	1,000	0,891	0,933	0,933	0,911	0,896	0,887	0,842
Псковская область	0,814	0,786	0,878	0,788	0,896	0,822	0,847	0,757	0,732	0,684
Республика Карелия *	1,007	1,007	1,050	1,081	1,023	1,002	1,152	1,019	1,006	1,070
Республика Карелия, КЛАСТЕР 1	1,078	1,078	1,123	1,156	1,094	1,072	1,232	1,090	1,077	1,145
Республика Карелия, КЛАСТЕР 2	1,057	1,058	1,102	1,135	1,074	1,052	1,209	1,070	1,057	1,124
Республика Коми *	1,068	1,080	1,081	1,053	1,059	1,086	1,126	1,062	1,082	1,316
Республика Коми, КЛАСТЕР 1	1,121	1,134	1,136	1,106	1,112	1,140	1,182	1,115	1,136	1,382
Республика Коми, КЛАСТЕР 2	1,149	1,163	1,164	1,134	1,140	1,169	1,211	1,143	1,164	1,417

Региональные
коэффициенты
КО-ИНВЕСТ

Поправка на изменение цен после издания справочника определялась на основании источника «Индексы цен в строительстве № 123», апрель 2023, в размере 1,303 (=167,863/128,803).

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2023-2026 гг. (с учетом НДС)

2
Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 23	161,024	1,283	150,088	3,860
Июнь 23	153,477	-4,687	137,109	-8,648
Сентябрь 23	155,454	1,288	139,613	1,826
Декабрь 23	157,456	1,288	142,163	1,826
Март 24	159,485	1,288	144,760	1,826
Июнь 24	161,539	1,288	147,404	1,826
Сентябрь 24	163,620	1,288	150,096	1,826
Декабрь 24	165,728	1,288	152,837	1,826
Март 25	167,863	1,288	155,629	1,826
Июнь 25	170,025	1,288	158,472	1,826
Сентябрь 25	172,216	1,288	161,366	1,826
Декабрь 25	174,434	1,288	164,313	1,826
Март 26	176,681	1,288	167,314	1,826

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат не производилась по причине отсутствия различия в указанных затратах между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

Определение величины прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя представляет собой сумму, которую инвестор планирует получить сверх затрат на осуществление проекта с учетом риска, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- экономические и политические факторы;
- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Ниже представлены 3 наиболее часто используемых метода расчёта прибыли предпринимателя:

- расчет прибыли предпринимателя по методике Озерова Е.С.
- расчет прибыли предпринимателя по методу рыночной экстракции
- расчет прибыли предпринимателя кумулятивным методом

Прибыль предпринимателя - это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным. Прибыль предпринимателя, определяемая по методике Санкт-Петербургского государственного технического университета (СПбГТУ), разработанной профессором Е. С. Озеровым (Е.С. Озеров «Экономика и менеджмент недвижимости, СПб, 2003), имеет следующую формулу:

$$ПП = 0,5 \times n \times y \times (1 + 0,33n \times y + C_a \times (1 + 0,66n \times y + 0,66n^2 \times y^2))$$

где ПП - прибыль предпринимателя;

n - нормативный срок строительства (лет);

y - норма отдачи на вложенный капитал;

C_a - доля авансового платежа к общей стоимости строительства

Данный метод не применяется в рамках Отчета, так как у Оценщика нет данных для его реализации, кроме того, расчет прибыли предпринимателя по методике Озерова Е.С. имеет большое количество допущений, которые существенным образом влияют на итоговый результат.

Метод рыночной экстракции основан на рыночных данных о ценах предложения единых объектов недвижимости, стоимости прав на земельный участок, затрат на строительство. В качестве базы для определения относительной прибыли предпринимателя при рыночной экстракции можно выбрать различные величины. Наиболее часто в качестве базы для прибыли предпринимателя выбирают затраты на строительство без учета или с учетом стоимости прав на земельный участок. Зависимости для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при рассматриваемых базах для прибыли предпринимателя имеют вид:

$$C_p = C_{стр} \times (1 + ПП) + C_{зу}$$

$$C_p = (C_{стр} + C_{зу}) \times (1 + ПП)$$

где C_p — рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

C_{стр} — затраты на строительство (без учета стоимости земельного участка);

C_{зу} — стоимость земельного участка;

ПП — прибыль предпринимателя (относительная величина).

Зависимость (2) отражает доходность строительного бизнеса, устанавливая взаимосвязь между суммарными затратами и стоимостью продажи объекта недвижимости. При этом вклады улучшения (построенного здания) и земельного участка в прибыль предпринимателя предполагаются равнозначными. Однако строительство объекта недвижимости может быть начато только при условии приобретения прав на земельный участок. А значит, и прибыль предпринимателя может возникнуть только после приобретения этих прав. Поэтому при оценке недвижимости разумно отнести прибыль предпринимателя к стоимости строительства. В этом случае рыночная стоимость продажи построенного объекта недвижимости представляет собой компенсацию затрат на приобретение прав на земельный участок и затрат на строительство с учетом премии за вложение средств в строительство. При этом прибыль предпринимателя будет зависеть от того, какое улучшение построено на рассматриваемом земельном участке. Данный метод не применяется в рамках Отчета, так как у Оценщика нет данных для его реализации, кроме того, он имеет большое количество допущений, которые существенным образом влияют на итоговый результат.

Расчет прибыли предпринимателя методом кумулятивного построения проводится как расчет ставки дисконтирования. Ставка дисконтирования – это уровень доходности вложений в объект без учета изменения стоимости самого объекта. Ставка возврата капитала учитывает изменение стоимости самого объекта в конце срока его эксплуатации и отвечает за возврат вложенных в объект средств.

Ставка дисконтирования отражает требуемую норму отдачи на инвестиции со сравнимым риском и зависит от требований инвесторов к долгосрочным инвестициям, типа и мотивации инвестора, типа недвижимости, условий местного рынка. Ставка дисконта учитывает степени рисков, связанных со степенью ликвидности объекта, риск вложений в недвижимость. Из-за того, что долгосрочные инвестиции в российский рынок недвижимости ассоциируются с высоким риском.

Формула расчета прибыли предпринимателя методом кумулятивного построения имеет следующий вид:

$$ПП = \sum (R) + R_{\text{безриск}}$$

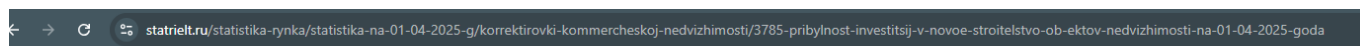
где ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;

R – суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;

R_{безриск} – отчищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка).

Данный метод не применяется в рамках Отчета, так как он имеет большое количество допущений, которые существенным образом влияют на итоговый результат.

Прибыль предпринимателя для производственного корпуса, проходной и складских зданий Оценщик определяет в размере 5%, согласно источнику Статриелт <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3785-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>.



Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.04.2025 г.\)](#)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,12	0,07
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,15	0,10
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,03	0,13	0,05
4	Складские помещения и здания	0,05	0,15	0,08
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,11	0,05
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,04	0,09	0,06

Для сооружений городской инфраструктуры, таких как скважины и очистные, прибыль предпринимателя не применялась, так как объекты служат не для извлечения прибыли, а в эксплуатационных целях.

Определение величины накопленного (суммарного) износа

Физический износ

Физический износ зданий и их элементов состоит в частичной утрате первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, непроницаемости и др.) под воздействием эксплуатационных нагрузок и природных воздействий. Сохранность и долговечность зданий и сооружений во многом зависят от условий эксплуатации, внешних воздействий, принятых проектных решений, используемых при строительстве материалов и конструкций, качества строительно-монтажных работ. Большое значение для сохранности объектов имеет своевременное выполнение профилактических, планово-предупредительных и капитальных ремонтов.

Признаки физического износа зданий:

- сколы, трещины, выбоины, выпадение отдельных камней из стен, надземной части цоколя и фундаментных столбов;
- выпучивание и перекосы цоколя;
- перекосы дверных и оконных проемов;
- осадка отдельных участков стен, искривление их горизонтальных линий;
- нарушение монолитности кладки;

- отслоение и отпадение штукатурки, выветривание швов;
- трещины в перемычках и карнизах;
- увлажнение стеновых поверхностей, появление высолов;
- смещение или прогиб плит в отношении одна к другой из-за деформаций;
- оголение арматуры;
- следы протечек или промерзаний на фасадах.
- Это наиболее распространенные признаки, по которым определяется износ элементов здания.

При этом внимание нужно обратить на то, что каждому конструктивному элементу строительного объекта характерны свои идентификационные факторы.

В литературе по оценке недвижимости обычно рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Достоинство метода:

1. Обоснование экономической сути величины физического износа.

Недостатки метода:

1. В отдельных случаях требуется дополнительное обоснование необходимости выполнения ремонта по тому или иному элементу.

2. Сложность практической реализации:

- а) Необходимо точно определить физические объемы ремонта по каждой позиции;
- б) Выбрать подходящую базу расчета (единичные сметные расценки, данные прайс-листов ремонтных компаний, укрупненные стоимостные показатели и т.п.) и обосновать свой выбор. Следует правильно понимать, что точность расчетов напрямую зависит от выбора базы расчетов;
- в) Выполнение расчета.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$I_{\text{физ}} = \frac{V_x}{V_{\text{сс}}} \times 100\%$$

где V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
 $V_{\text{сс}}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Достоинства метода:

1. Весь расчет выполняется в одно арифметическое действие;
2. Расчет основан всего на двух показателях: хронологический возраст объекта оценки (берется из технических документов на объект оценки) и нормативный срок эксплуатации (экономической жизни) – данный показатель берется из нормативных документов по эксплуатации зданий. Таким образом, с точки зрения доказательности исходных данных для расчета оценщик полностью застрахован.

Недостатки метода:

1. Метод не учитывает того, что в процессе эксплуатации здания отдельные элементы могут неоднократно ремонтироваться или полностью заменяться.

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$I_{\text{физ}} = \frac{B_{\text{э}}}{B_{\text{сс}}} \times 100\% = \frac{(B_{\text{сс}} - B_{\text{ост}})}{B_{\text{сс}}} \times 100\% = \left(1 - \frac{B_{\text{ост}}}{B_{\text{сс}}}\right) \times 100\%$$

где $B_{\text{э}}$ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
 $B_{\text{ост}}$ – остающийся срок экономической жизни;
 $B_{\text{сс}}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Достоинства метода:

Весь расчет выполняется в одно арифметическое действие;

Показатель $B_{\text{сс}}$ берется из нормативных документов по эксплуатации зданий и в особом обосновании не нуждается.

Недостаток метода:

1. Оценщику практически невозможно достаточно веско обосновать величину $B_{\text{ост}}$. Согласитесь, что точно (до года) сказать, сколько здание еще будет эксплуатироваться, не сможет ни один специалист. Исключение составляет тот случай, когда по тем или иным причинам в определенный период времени здание должно быть снесено, но это уже категория экономического (внешнего), а не физического износа.

Сопоставление достоинств и недостатков метода приводит к тому, что на практике данный метод почти никогда не применяется.

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий». Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$I_{\text{физ}} = \sum_{i=1}^i (I_i \times УВ_i) \times 100\%$$

где I_i – величина физического износа i – того элемента в здании, определенная по нормативному документу;
 $УВ_i$ – удельный вес i – того элемента в здании;
 i – номер элемента.

Достоинства метода:

1. Относительная простота выполнения расчетов;
2. Методика определения физического износа установлена нормативным документом и достаточно подробно в нем расписана.

Недостатки метода:

1. Сама методика предусматривает точность расчетов $\pm 5\%$. Износ по конкретному элементу можно определить, допустим, в 25% или 30%.

2. Значительное влияние субъективного фактора.

3. Величина ошибки обратно пропорциональна опыту оценщика. Помимо этого довольно часто встречается ситуация, когда простым проведением косметического ремонта скрываются многие видимые признаки износа основных силовых элементов здания, что приводит к значительному занижению величины реального износа по зданию в целом.

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);

- Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Достоинство метода:

1. Метод позволяет учесть как видимые, так и скрытые факторы, вызывающие износ элементов (например, естественная «усталость» материалов, которая проявляется внезапно и приводит к мгновенному разрушению элемента).

Недостатки метода:

1. Сложно объяснить человеку, читающему Ваш отчет, почему расчетная величина износа здания в целом превышает износ, указанный в акте осмотра здания (т.е. отложенный ремонт);

2. Довольно большой объем расчетов по сравнению с остальными методами;

3. Метод не применим для условий, когда отсутствует достоверная информация о сроках проведения ремонта по короткоживущим элементам (например, здание купили совсем недавно и у нового собственника просто отсутствуют данные о том, что и когда в последний раз ремонтировалось на объекте оценки). Следовательно, достаточно обоснованно выполнить расчет неустраняемого износа короткоживущих методом хронологического возраста элементов становится невозможно.

Для объекта оценки величина физического износа принимается на основании экспертного метода. Физический износ объектов недвижимости применялся согласно данным источника: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

Таблица 17. Расчет физического износа объектов недвижимости

Показатель	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
Кадастровый номер	-	-	11:20:1501001:90	11:19:2301001:94	-	-	-	-
Наименование объекта	Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37	Вахта-проходная	Скважина 4-Т	Скважина водозаборная 9-А	Склад-ангар металлический	Склад-ангар металлический	Склад-ангар металлический	Склад-ангар металлический
Адрес объекта	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Республика Коми, г. Ухта, п. Тобысь	Республика Коми, г. Сосногорск, в районе деревни Аким - 7 км от ориентира (кв 156 Усть Ухтинского лесничеств	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37

				а Сосногорск ого лесхоза)				
Площадь, кв.м Глубина, м	3 773,6	48,1	207,00	150,0	450,0	450,0	450,0	450,0
Год постройки	1 975	2 006	1 995	2 008	-	-	-	-
Физический износ	60,0%	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

Величина функционального устаревания была принята на уровне 0%.

Внешнее (экономическое) устаревание

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Внешний износ рассчитывается по методике, описанной П. В. Карцевым в статье «Внешний (экономический) износ». Методы расчета». Формула для расчета экономического устаревания выглядит следующим образом:

$$Увн = 1 - (ЗПРегион/ЗПСтрана)*(ЗПОтрасль/ ЗПСтрана),$$

где, Увн – внешний износ;

ЗПСтрана - средняя заработная плата по России, руб.;

ЗПРегион - средняя заработная плата по региону руб.;

ЗПОтрасль - средняя заработная плата в отрасли, руб.

Средние уровни заработной платы за последние 3 месяца взяты с сайта государственной службы статистики www.gks.ru.

Таблица 18. Расчет экономического износа объектов недвижимости

где	ноябрь	декабрь	январь
Увн – экономическое устаревание			
ЗПСтрана - средняя заработная плата по России, руб.;	86399	128665	88981
ЗПРегион - средняя заработная плата по региону руб.;	83073	121696	90 620

ЗПОотрасль - средняя заработная плата в отрасли, руб.	72644	80707	77512
Среднее значение износа	19,16%	40,67%	11,28%
Среднее значение износа			23,70%

Определение величины накопленного (суммарного) износа

Суммарный (накопленный) износ определяется по следующей формуле:

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

I_{Σ} – суммарный (накопленный) износ;

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ;

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

$I_{\text{Эк}}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

Итоговый расчет стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода производился по формуле:

$$C_{\text{зп}} = 33 (\text{ЗВ}) - I,$$

Где $C_{\text{зп}}$ – стоимость объекта, определенная в рамках затратного подхода;

$33 (\text{ЗВ})$ – затраты на замещение (затраты на воспроизводство);

I – суммарный (накопленный) износ.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, представлен в таблице ниже.

Таблица 19. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
Кадастровый номер	-	-	11:20:1501001:90	11:19:2301001:94	-	-	-	-
Наименование объекта	Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37	Вахта-проходная	Скважина 4-Т	Скважина водозаборная 9-А	Склад-ангар металлический	Склад-ангар металлический	Склад-ангар металлический	Склад-ангар металлический
Адрес объекта	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Республика Коми, г Ухта, п Тобысь	Республика Коми, г. Сосногорск, в районе деревни Аким - 7 км от ориентира (кв 156 Усть Ухтинского лесничества Сосногорского лесхоза)	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37
Площадь, кв.м Глубина, м	3 773,6	48,1	207,00	150,0	450,0	450,0	450,0	450,0
Строительный объем улучшений, куб. м	23 734,00	148	-	-	-	-	-	-
Этажность	2+антресоль	1	-	-	1	1	1	1
Материал стен	Кирпич, панели	Кирпич	Сталь	Сталь	Металл	Металл	Металл	Металл
КС	КС-1	КС-1	КС-12	КС-12	КС-11	КС-11	КС-11	КС-11
Средняя высота этажа	5,71	2,68	-	-	-	-	-	-
Описание объекта-аналога								
Код аналога	ruПЗ.08.000.0109	ruБЗ.02.010.0001	ruИЗ.07.045.0009	ruИЗ.07.045.0009	ruС4.01.000.0045	ruС4.01.000.0045	ruС4.01.000.0045	ruС4.01.000.0045
Название объекта-аналога	Цех кондитерский	Контрольно-пропускные пункты	Скважины артезианские	Скважины артезианские	Ангар арочного типа длиной 30 м (неутепленный)	Ангар арочного типа длиной 30 м (неутепленный)	Ангар арочного типа длиной 30 м (неутепленный)	Ангар арочного типа длиной 30 м (неутепленный)

Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-1	КС-1	КС-12	КС-12	КС-11	КС-11	КС-11	КС-11
Класс качества объекта-аналога	Econom	Econom	-	-	Econom	Econom	Econom	Econom
Площадь объекта-аналога, кв. м	-	-	-	-	450	450	450	450
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	16 000	до 100	-	-	2 649	2 649	2 649	2 649
Измеритель	руб. на 10 м3	руб. на 1 м3	руб. на 1 м глубины	руб. на 1 м глубины	руб. на 1 м2	руб. на 1 м2	руб. на 1 м2	руб. на 1 м2
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2016 г.	32 700,00	10 495,00	23 164,00	23 164,00	9 389,00	9 389,00	9 389,00	9 389,00
Высота этажа, м	7,75	-	-	-	разной высоты	разной высоты	разной высоты	разной высоты
Корректировка справочных стоимостных показателей								
Поправки, выраженные в тыс. руб. на 1 ед. изм. здания								
Поправка на отсутствие части наружных стен	0	0	0	0	0	0	0	0
Поправка на различие в количестве перегородок	0	0	0	0	0	0	0	0
Поправка на наличие подвалов	0	0	0	0	0	0	0	0
Поправка на учет специальных работ и оборудования	0	0	0	0	0	0	0	0
Поправка на фундамент	0	0	0	0	0	0	0	0
Поправка на различие в конструктивных элементах:								
кровля	0	0	0	0	0	0	0	0
наружные стены	0	0	0	0	0	0	0	0
перегородки	0	0	0	0	0	0	0	0

полю	0	0	0	0	0	0	0	0
заполнение проемов	0	0	0	0	0	0	0	0
прочие системы	0	0	0	0	0	0	0	0
высота этажа	3 736,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого по первой группе поправок	3 736,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого с учетом поправок по первой группе, руб./ед. измерителя	36 436,52	10 495,00	23 164,00	23 164,00	9 389,00	9 389,00	9 389,00	9 389,00
<i>Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к цене всего здания</i>								
Коэффициент разницы в объеме	1,483	1,480	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Поправка на разницу в объеме	0,870	0,870	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Региональный коэффициент	1,229	1,229	1,169	1,169	1,140	1,140	1,140	1,140
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Зонально-экономический коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2021 на дату оценки	1,303	1,303	1,303	1,303	1,303	1,303	1,303	1,303

Итого по второй группе поправок	1,393	1,393	1,524	1,524	1,486	1,486	1,486	1,486
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб. /ед. измерителя	50 756,07	14 619,54	35 301,94	35 301,94	13 952,05	13 952,05	13 952,05	13 952,05
Стоимость строительства улучшений без учета прибыли предпринимателя, руб.	120 464 450	2 163 691	7 307 501	5 295 290	6 278 424	6 278 424	6 278 424	6 278 424
Прибыль предпринимателя, % от стоимости строительства	5,0%	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Прибыль предпринимателя, руб.	6 023 223	108 185	0	0	313 921	313 921	313 921	313 921
Стоимость замещения, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	126 487 673	2 271 876	7 307 501	5 295 290	6 592 345	6 592 345	6 592 345	6 592 345
Год постройки	1 975	2 006	1 995	2 008	-	-	-	-
Физический износ	60,0%	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%
Функциональное устаревание	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Экономическое устаревание	23,7%	23,7%	0,00%	0,0%	23,7%	23,7%	23,7%	23,7%
Совокупный износ	69,5%	59,94%	47,5%	47,5%	59,94%	59,94%	59,94%	59,94%
Стоимость замещения с учетом совокупного износа, руб.	38 604 038	910 057	3 836 438	2 780 027	2 640 729	2 640 729	2 640 729	2 640 729

При расчете рыночной стоимости недвижимого имущества использовался метод долгосрочной индексации балансовой стоимости.

При применении индексного метода оценки осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости или восстановительной стоимости по предыдущей переоценке) к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей группе машин или оборудования за соответствующий период.

$S_v = S_o * Y =$, где:

S_v — стоимость востпроизводства;

S_o — базовая стоимость объекта;

Y — индекс изменения цен.

В качестве индексов изменения цен могут использоваться:

- индекс-дефлятор валового внутреннего продукта;
- сводный индекс цен производителей промышленной продукции;
- индекс инфляции, применяемый для индексации стоимости основных фондов;
- средние индексы цен по отраслям и товарным группам, разрабатываемые Центром информационно-статистических работ Росстат;
- публикуемые в средствах массовой информации индексы общей инфляции и валютные курсы.

В качестве корректирующего индекса будет выступать Индекс потребительских цен (ИПЦ). Индекс потребительских цен (ИПЦ) — это показатель, с помощью которого рассчитывают изменения в ценах на указанные товары и услуги за конкретный период. Индексы потребительских цен на непродовольственные товары по Российской Федерации в 1991-2024* гг. представлены на Иллюстрации №1. (источник информации: <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>).

Индекс изменения цен равен 1,0 поскольку существенных изменений цен между датой отражения балансовой стоимости (31.03.2025 г.) и датой оценки не произошло.

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости)

№	Наименование объекта	Кол-во, ед.	Дата отражения балансово й стоимости	Балансова я стоимость на 31.03.2025 г.	Индекс изменен ия цен	Стоимость воспроизводства, руб.	Совокупный износ (СИ), %	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Основные средства (движимое имущество) согласно инв. описи №2 от 20.03.2025 г.									
1	Склад железобетонный	1	31.03.2025	558 502,00	1,000	558 502,00	47,50	293 214	351 856
2	Очистные сооружения	1	31.03.2025	3 757 122,97	1,000	3 757 122,97	47,50	1 972 490	2 366 987
ИТОГО								2 265 703	2 718 844

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

П. 1 ФСО V: 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п.1 ФСО V: 3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемых объектов. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Таблица 21. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Ориентир стоимости, не округленно		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Основные средства (движимое и недвижимое имущество) согласно инв. описи №2 от 20.03.2025 г.			
Земельный участок, 2500м2, г.Ухта, п.Тобысь	2 242 467	Не применялся	Не применялся
Земельный участок, г.Ухта ул.Печорская. 37 (25152 м2)	12 736 161	Не применялся	Не применялся
Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37	Не применялся	Не применялся	38 604 038
Вахта-проходная	Не применялся	Не применялся	910 057
Скважина 4-Т	Не применялся	Не применялся	3 836 438
Скважина водозаборная 9-А	Не применялся	Не применялся	2 780 027
Склад-ангар металлический	Не применялся	Не применялся	2 640 729
Склад-ангар металлический	Не применялся	Не применялся	2 640 729
Склад-ангар металлический	Не применялся	Не применялся	2 640 729
Склад-ангар металлический	Не применялся	Не применялся	2 640 729
Склад железобетонный	Не применялся	Не применялся	293 214
Очистные сооружения	Не применялся	Не применялся	1 972 490

Таблица 22. Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объектов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без НДС не округленно
Земельный участок, 2500м2, г.Ухта, п.Тобысь	2 242 467 (Два миллиона двести сорок две тысячи четыреста шестьдесят семь)

Наименование объектов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без НДС не округленно
Земельный участок, г.Ухта ул.Печорская. 37 (25152 м2)	12 736 161 (Двенадцать миллионов семьсот тридцать шесть тысяч сто шестьдесят один)
Производственный корпус РК, г.Ухта, ул.Печорская, д.37	38 604 038 (Тридцать восемь миллионов шестьсот четыре тысячи тридцать восемь)
Вахта-проходная	910 057 (Девятьсот десять тысяч пятьдесят семь)
Скважина 4-Т	3 836 438 (Три миллиона восемьсот тридцать шесть тысяч четыреста тридцать восемь)
Скважина водозаборная 9-А	2 780 027 (Два миллиона семьсот восемьдесят тысяч двадцать семь)
Склад-ангар металлический	2 640 729 (Два миллиона шестьсот сорок тысяч семьсот двадцать девять)
Склад-ангар металлический	2 640 729 (Два миллиона шестьсот сорок тысяч семьсот двадцать девять)
Склад-ангар металлический	2 640 729 (Два миллиона шестьсот сорок тысяч семьсот двадцать девять)
Склад-ангар металлический	2 640 729 (Два миллиона шестьсот сорок тысяч семьсот двадцать девять)
Склад железобетонный	293 214 (Двести девяносто три тысячи двести четырнадцать)
Очистные сооружения	1 972 490 (Один миллион девятьсот семьдесят две тысячи четыреста девяносто)

РАЗДЕЛ 11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г., и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

№ п/п	Использование в отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
1	Применяется	ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
2	Применяется	ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
3	Применяется	ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
4	Применяется	ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
5	Применяется	ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
6	Применяется	ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
7	Применяется	ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
8	Не применяется	ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
9	Не применяется	ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
10	Не применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
11	Не применяется	ФСО N 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Кроме того, в Отчете применяются стандарты и правила оценочной деятельности МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД. ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ).

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (МСНО-НП «ОПЭО») и включен в реестр членов МСНО-НП «ОПЭО».

Используемые в настоящем Отчете стандарты МСНО-НП «ОПЭО» не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной

деятельности. Применение стандартов МСНО-НП «ОПЭО» обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
11. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 год.
12. Ковалев А.П. «Как оценить имущество предприятия», Финстатинформ, Москва, 1996.
13. Статистика: учебно-практическое пособие/М.Г.Назаров, В.С. Варагин, Т.Б.Великанов (и др.); под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАЕН М.Г.Назарова. - М.:КНОРУС, 2006
14. Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», МКС, Санкт-Петербург, 2000.
15. Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса», Ассоциация авторов и издателей «Тандем», Москва, 2000.
16. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.

Источники информации

17. <http://www.sroroo.ru>
18. <http://portal.rosreestr.ru>
19. <http://economy.gov.ru>
20. <http://pkk.rosreestr.ru>
21. <https://yandex.ru/maps>
22. и другие.

РАЗДЕЛ 12. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в

соответствии с целью оценки.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

12.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

РАЗДЕЛ 13. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

1. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО № I, II, III, IV, V, VI, 7);
2. Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
3. Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
4. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
5. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
6. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
7. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
8. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
9. Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
10. Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик  Ажгиревич А.Р.



Утверждаю _____
Директор ООО «ФЕНИКС» Ажгиревич А.Р.

ПРИЛОЖЕНИЕ
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

















ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ КОМИ
ул. Ленина, д. 60, г. Сыктывкар, 167000
8(8212) 300-800, 300-810, <http://komi.arbitr.ru>, e-mail: info@komi.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Сыктывкар
25 февраля 2025 года

Дело № А29-3972/2024

Арбитражный суд Республики Коми в составе судьи Вахниной Е.Г., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Колцун О.Я., рассмотрев в судебном заседании заявление уполномоченного органа – Федеральной налоговой службы в лице Управления Федеральной налоговой службы по Республике Коми (ИНН: 1101486269, ОГРН: 1041130401058) к должнику – открытому акционерному обществу «Молоко» (ИНН: 1102003370, ОГРН: 1021100733928) о признании должника несостоятельным (банкротом), при участии: от уполномоченного органа: Сметанина Н.И. (представитель по доверенности от 09 июля 2024 года № 34-25/11), установил:

Федеральной налоговой службы в лице Управления Федеральной налоговой службы по Республике Коми обратилась в Арбитражный суд Республики Коми с заявлением о признании открытого акционерного общества «Молоко» (далее – ОАО «Молоко») несостоятельным (банкротом) в порядке статей 7, 41 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

Определением суда от 25 апреля 2024 года заявление уполномоченного органа принято к производству, судебное заседание по проверке его обоснованности назначено на 29 мая 2024 года.

Определением Арбитражного суда Республики Коми от 25 сентября 2024 года по делу № А29-3972/2024 заявление Управления Федеральной налоговой службы по Республике Коми признано обоснованным, в отношении ОАО «Молоко» введена процедура, применяемая в деле о банкротстве, наблюдение, сроком на пять месяцев, временным управляющим утвержден Паролло Александр Владимирович, судебное заседание по рассмотрению отчета временного управляющего назначено на 25 февраля 2025 года.

Временный управляющий представил в материалы дела протокол собрания работников (бывших работников) должника от 06 февраля 2025 года, протокол собрания кредиторов от 14 февраля 2025 года, отчет временного управляющего, реестр требований кредиторов, анализ финансового состояния должника, заключение о наличии (отсутствии) признаков преднамеренного и/или фиктивного банкротства, заключение о наличии (отсутствии) оснований для оспаривания сделок, ходатайство о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства.

В судебном заседании 25 февраля 2025 года представителем уполномоченного органа даны пояснения по делу.

Иные лица, участвующие в рассмотрении настоящего обособленного спора, в су-

дебное заседание не явились, явку представителей не обеспечили; о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на Интернет-сайте суда.

В судебном заседании в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) был объявлен перерыв до 16 часов 30 минут 25 февраля 2025 года. Вынесено протокольное определение суда.

До окончания перерыва, - 25 февраля 2025 года от временного управляющего поступило заявление, в котором временный управляющий указал, что согласно уведомлению администрации муниципального образования городского округа «Ухта» от 03 апреля 2023 года, ОАО «Молоко» выдано мобилизационное задание, состоящее в виде снабжения хлебом и хлебобулочными изделиями в особый период. Вместе с тем с ноября 2024 года ОАО «Молоко» производственную деятельность не ведет, действующих договоров не имеет, работники уволены по сокращению. В связи с прекращением производственной деятельности выполнение мобилизационного задания невозможно и не является применимым для ОАО «Молоко».

Управление Федеральной налоговой службы по Республике Коми до окончания перерыва в судебном заседании представило копию письма администрации муниципального образования городского округа «Ухта» от 17 февраля 2025 года № 01-36-0569, согласно которому договорные отношения с ОАО «Молоко» (ИНН 1102003370) на поставку товара для муниципальных нужд на 2025 год отсутствуют. Задолженность перед бюджетом муниципального округа «Ухта» на 14 февраля 2025 года не имеется. Дополнительно уполномоченный орган сообщил суду о том, что в соответствии с постановлением суженного заседания у главы муниципального образования городского округа «Ухта» - руководителя администрации муниципального образования городского округа «Ухта» от 03 сентября 2020 года № 21с, ОАО «Молоко» привлечено к производству и поставке (хранению) хлеба и хлебобулочных изделий в объеме, не превышающем текущий годовой объем производства указанной продукции, для обеспечения нужд муниципального округа «Ухта». В адрес организации направлено уведомление от 03 апреля 2023 года № 67дсп, также разработан проект договора на поставку продукции (выполнения работ, оказания услуг), который заключается при необходимости. Информация о сроках и объемах доставок относится к информации ограниченного доступа.

После перерыва судебное заседание продолжено в отсутствие представителей участвующих в деле лиц.

Руководствуясь статьями 123, 156 АПК РФ, арбитражный суд считает возможным рассмотреть заявление по существу без участия указанных лиц.

Рассмотрев материалы дела, исследовав доказательства, арбитражный суд установил следующее.

В соответствии со статьей 32 Закона о банкротстве и частью 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

ОАО «Молоко» зарегистрировано 12 января 1993 года Администрацией г. Ухта, обществу присвоен регистрационный номер 1039 П, а впоследствии основной государственный регистрационный номер 1021100733928, о чем в Единый государственный реестр юридических лиц внесена соответствующая запись.

Уставный капитал общества составляет 15 000 000 рублей и разделён на 15 000 000 штук обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая.

Распределение уставного капитала между акционерами-учредителями: коммерческие организации (кроме финансово-кредитных) - 3 893 тыс. руб., в том числе субъекты малого и среднего предпринимательства – 3 893 тыс. руб.; физические лица - 11 107 тыс. руб., в том числе работники данной организации - 0.

Основным видом деятельности должника является «Производство хлеба и мучных

кондитерских изделий, тортов и пирожных недлительного хранения» (код ОКВЭД 10.71), дополнительными видами деятельности являются «Производство сухарей, печенья и прочих сухарных хлебобулочных изделий, производство мучных кондитерских изделий, тортов, пирожных, пирогов и бисквитов, предназначенных для длительного хранения» (код ОКВЭД 10.72), «Производство макаронных изделий» (код ОКВЭД 10.73.1), «Производство приправ и пряностей» (код ОКВЭД 10.84), «Производство безалкогольных напитков; производство упакованных питьевых вод, включая минеральные воды» (код ОКВЭД 11.07), «Производство электроэнергии» (код ОКВЭД 35.11), «Распределение электроэнергии» (код ОКВЭД 35.13), «Производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха» (код ОКВЭД 35.30), «Торговля оптовая пищевыми продуктами, напитками и табачными изделиями» (код ОКВЭД 46.3), «Торговля розничная в неспециализированных магазинах» (код ОКВЭД 47.1), «Деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта» (код ОКВЭД 49.3), «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом» (код ОКВЭД 68.2), «Технические испытания, исследование, анализ и сертификация» (код ОКВЭД 71.20), «Аренда и лизинг легковых автомобилей и легких автотранспортных средств» (код ОКВЭД 77.11).

Публикация сообщения о введении в отношении должника процедуры наблюдения произведена в газете «Коммерсантъ» № 183 (7873) от 05 октября 2024 года за № 77035943619, на ЕФРСБ – 27 сентября 2024 года за № 15504731.

Временным управляющим в отношении должника сделаны запросы в регистрирующие органы, получены ответы.

Из отчета и финансового анализа следует, что временным управляющим инвентаризация имущества не проводилась, рыночной стоимости имущества не проводилась; балансовая стоимость выявленного имущества составляет 20 714 тыс. руб.

Общая сумма требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, составила 18 831 тыс. руб.

По результатам проведенного финансового анализа арбитражным управляющим сделаны выводы о невозможности восстановления платежеспособности должника, также временным управляющим сделаны выводы об отсутствии признаков фиктивного банкротства должника.

В анализе финансового состояния должника временным управляющим сделан вывод о том, что финансирование процедуры наблюдения и вновь вводимой процедуры возможно за счет средств должника.

Также временным управляющим в финансовом анализе должника указано, что в соответствии с письмом администрации муниципального образования городского округа «Ухта» от 06 марта 2023 года № 01-37-570 ОАО «Молоко» отнесено к категории по гражданской обороне. Согласно письму администрации муниципального образования городского округа «Ухта» от 03 апреля 2023 года № 67дсп организации выдано мобилизационное задание.

Контрактов на исполнение государственного оборонного заказа у ОАО «Молоко» не имеется. По данным должника имущество ограниченного оборота отсутствует.

Стоимость имущества должника составляет 35 469 251,54 руб., в том числе с амортизированного полностью - 30 921 897,87 руб. и остаточной стоимостью - 4 547 353,67 руб., что составляет 12,8%. Основная часть имущества может быть неликвидной.

По результатам заключения о наличии (отсутствии) оснований для оспаривания сделок должника, временным управляющим сделаны следующие выводы: необоснованная передача имущества должника третьим лицам – отсутствует, факты незаконного отчуждения имущества не выявлены, отсутствуют подозрительные сделки, совершенные в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом, факты нерационального и неаргументированного поведения руководства (заключение невыгодных договоров и т.п.) не выявлены. Арбитражный управляющий считает, сделки, заключенные или исполненные на условиях, не соответствующих рыночным условиям, послужившие причиной возник-

новения или увеличения неплатежеспособности не выявлены.

06 февраля 2025 года временным управляющим проведено собрание работников (бывших работников) ОАО «Молоко» по результатам которого в качестве представителя работников должника выбрана кандидатура Дорошенко Натальи Валерьевны.

На текущую дату в реестр требований кредиторов включены требования:

- Федеральной налоговой службы в лице Управления Федеральной налоговой службы по Республике Коми (ИНН: 1101486269, ОГРН: 1041130401058) в общем размере 8 651 636 руб. 16 коп., в том числе: - 2 649 417 руб. 92 коп. (задолженность по страховым взносам на обязательное пенсионное страхование) - во вторую очередь реестра требований кредиторов; - 5 022 960 руб. 58 коп. (налоги и страховые взносы), 952 494 руб. 76 коп. (пени), 26 762 руб. 90 коп. (штрафы) - в третью очередь реестра требований кредиторов.

- Федеральной налоговой службы в лице Управления Федеральной налоговой службы по Республике Коми (ИНН: 1101486269, ОГРН: 1041130401058) в общем размере 6 070 909 руб. 92 коп., в том числе: - 4 419 622 руб. 42 коп. (задолженность по страховым взносам в части обязательного пенсионного страхования) - во вторую очередь реестра требований кредиторов; - 1 651 287 руб. 50 коп. (задолженность по иным страховым взносам) - в третью очередь реестра требований кредиторов.

- Федеральной налоговой службы в лице Управления Федеральной налоговой службы по Республике Коми (ИНН: 1101486269, ОГРН: 1041130401058) в общем размере 2 844 руб. 34 коп., в том числе: 2 465 руб. 60 коп. – задолженность по страховым взносам и 378 руб. 74 коп. – пени;

- акционерного общества «Газпром газораспределение Сыктывкар» филиал в г. Ухте (ИНН: 1101300468, ОГРН: 1021100517822) в сумме 89 503 руб. 56 коп. – основной долг, в составе третьей очереди;

- Федеральной налоговой службы в лице Управления Федеральной налоговой службы по Республике Коми (ИНН: 1101486269, ОГРН: 1041130401058) в размере 2 849 443 руб. 35 коп., в том числе: 1 185 783 руб. 05 коп. – задолженность по налогам и страховым взносам, 1 661 113 руб. 78 коп. – задолженность по пеням, 2 546 руб. 52 коп. – задолженность по штрафам, в третью очередь реестра требований кредиторов.

- Федеральной налоговой службы в лице Управления Федеральной налоговой службы по Республике Коми (ИНН: 1101486269, ОГРН: 1041130401058) в размере 1 169 927 руб. 66 коп. в том числе во вторую очередь: страховые взносы, предусмотренные законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, в части обязательного пенсионного страхования - 851 707 руб. 34 коп., в третью очередь: иные страховые взносы - 318 220 руб. 32 коп.

Определением Арбитражного суда Республики Коми от 21 ноября 2024 года принято к производству заявление Управления Федеральной налоговой службы по Республике Коми (ОГРН: 1041130401058, ИНН: 1101486269) об установлении требований в сумме 1 501 410 руб. 12 коп. задолженности и включении требований в реестр требований кредиторов должника. Заявление будет назначено к рассмотрению после принятия арбитражным судом соответствующего судебного акта о введении в отношении должника следующей процедуры банкротства.

Согласно пункту 1 статьи 53 Закона о банкротстве решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 настоящего Закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

В силу статьи 3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и

(или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Доказательства погашения суммы кредиторской задолженности должником ко дню судебного заседания не представлены.

В силу положений пункта 1 статьи 73 Закона о банкротстве принятие решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства относится к компетенции первого собрания кредиторов.

Абзацем 11 пункта 2 статьи 12 Закона о банкротстве также установлено, что вопрос о принятии решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства отнесен к исключительной компетенции собрания кредиторов.

Согласно пункту 1 статьи 75 Закона о банкротстве в случае, если иное не установлено данной статьей, арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

На собрании кредиторов 14 февраля 2025 года с участием кредиторов с правом голоса 100% от числа кредиторов, включенных в реестр, принято решение об обращении в Арбитражный суд Республики Коми с ходатайством о признании ОАО «Молоко» несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства.

Учитывая, что материалами дела подтверждается неспособность должника удовлетворить требования кредиторов, отсутствие необходимых и достаточных источников для восстановления платежеспособности должника, а также принимая во внимание решение собрания кредиторов должника, суд пришел к выводу о признании ОАО «Молоко» несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении него процедуры конкурсного производства.

Конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев (пункт 2 статьи 124 Закона о банкротстве).

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, объем подлежащих совершению в процедуре конкурсного производства действий, суд считает возможным открыть процедуру конкурсного производства сроком на шесть месяцев.

Основные последствия открытия конкурсного производства указаны в статье 126 Закона о банкротстве.

При этом должник вправе в любое время после открытия конкурсного производства погасить задолженность перед кредиторами, заключить мировое соглашение с кредиторами, либо принять иные меры, предусмотренные законом, к восстановлению своей платежеспособности. Кроме того, по правилам Закона о банкротстве возможен переход из процедуры конкурсного производства к внешнему управлению при наличии на то достаточных оснований.

Согласно пункту 1 статьи 127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 настоящего Федерального закона, о чем выносит определение.

Пунктом 5 статьи 45 Закона о банкротстве установлено, что по результатам рассмотрения представленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона, или кандидатуры арбитражного управляющего арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, соответствующего таким требованиям.

В соответствии с пунктом 2 статьи 12 Закона о банкротстве принятие решения о

выборе арбитражного управляющего относится к исключительной компетенции собрания кредиторов.

Абзацем 7 пункта 1 статьи 73 Закона о банкротстве также предусмотрено, что к компетенции первого собрания кредиторов относятся определение кандидатуры арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий.

На собрании 14 февраля 2025 года кредиторами определена саморегулируемая организация арбитражных управляющих – Союз арбитражных управляющих «Национальный центр реструктуризации и банкротства».

Указанная саморегулируемая организация в порядке статьи 45 Закона о банкротстве представила арбитражному суду мотивированное заключение о соответствии кандидатуры Паролло Александра Владимировича требованиям статей 20 и 20.2 Закона о банкротстве.

Обоснованных возражений по представленной кандидатуре конкурсного управляющего от лиц, участвующих в деле, не поступило.

Исходя из анализа указанных норм и представленных в материалы дела документов, а также учитывая, что кандидатура Паролло Александра Владимировича отвечает требованиям, предъявляемым к арбитражному управляющему статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве (иного из материалов дела не усматривается), суд в соответствии со статьей 45 Закона о банкротстве считает возможным утвердить его конкурсным управляющим ООО «Молоко».

В соответствии с положениями статьи 20.6 Закона о банкротстве арбитражный управляющий имеет право на вознаграждение в деле о банкротстве, а также на возмещение в полном объеме расходов, фактически понесенных им при исполнении возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

Вознаграждение, выплачиваемое арбитражному управляющему в деле о банкротстве, состоит из фиксированной суммы и суммы процентов.

Выплата вознаграждения арбитражного управляющего и расходов на проведение процедуры производится за счет должника в размере, определяемом статьями 20.6, 20.7 Закона о банкротстве.

При этом суд считает необходимым разъяснить, что согласно пункту 15 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 17 декабря 2009 года № 91 «О порядке погашения расходов по делу о банкротстве» при обнаружении арбитражным управляющим факта недостаточности имеющегося у должника имущества для осуществления расходов по делу о банкротстве он не вправе осуществлять такие расходы в расчете на последующее возмещение их заявителем, а обязан обратиться в суд, рассматривающий дело о банкротстве, с заявлением о прекращении производства по делу на основании абзаца восьмого пункта 1 статьи 57 Закона о банкротстве.

Если арбитражный управляющий не обратится в суд с названным заявлением, впоследствии понесенные им расходы, в том числе невыплаченное арбитражному управляющему вознаграждение, в отношении которых доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии средств для погашения их за счет имущества должника, не подлежат взысканию с заявителя.

В силу пункта 1 статьи 59 Закона о банкротстве в случае, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом или соглашением с кредиторами, все судебные расходы, в том числе расходы на уплату государственной пошлины, которая была отсрочена или рассрочена, расходы на включение сведений, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликование таких сведений в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона, и расходы на выплату вознаграждения арбитражным управляющим в деле о банкротстве и оплату услуг лиц, привлекаемых арбитражными управляющими для обеспечения исполнения своей деятельности, относятся на имущество должника и возмещаются за счет

этого имущества вне очереди.

В связи с признанием должника банкротом и введением процедуры конкурсного производства судебные расходы по уплате государственной пошлины по делу в размере 6 000 руб. 00 коп. в соответствии со статьей 110 АПК РФ подлежат взысканию с ОАО «Молоко» в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 45, 53, 73-75, 124-127 Закона о банкротстве, статьями 110, 167-170, 176, 180, 223 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Прекратить процедуру наблюдения в отношении открытого акционерного общества «Молоко» (ИНН: 1102003370, ОГРН: 1021100733928).

Признать открытое акционерное общество «Молоко» (ИНН: 1102003370, ОГРН: 1021100733928) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении должника процедуру конкурсного производства сроком на шесть месяцев - **до 25 августа 2025 года**.

Утвердить конкурсным управляющим открытого акционерного общества «Молоко» (ИНН: 1102003370, ОГРН: 1021100733928) арбитражного управляющего Паролло Александра Владимировича (ИНН: 110101741244, номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 5951, адрес для направления корреспонденции: 167016, г. Сыктывкар, а/я 528, член Союза арбитражных управляющих «Национальный центр реструктуризации и банкротства», ИНН: 7813175754, ОГРН: 1027806876173, адрес: 123056, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Большая Грузинская, д. 61, стр. 2, помещ. 19/9).

Установить конкурсному управляющему вознаграждение за проведение процедуры банкротства в размере 30 000 руб. 00 коп. в месяц.

Обязать конкурсного управляющего произвести опубликование сведений о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства с указанием даты судебного заседания, доказательства публикации незамедлительно представить арбитражному суду.

Обязать конкурсного управляющего в целях рассмотрения дела в установленный срок не позднее чем за пять дней до даты истечения срока конкурсного производства представить в Арбитражный суд Республики Коми отчет о своей деятельности, сведения о финансовом состоянии должника, расходах и о финансировании процедуры банкротства.

Взыскать с открытого акционерного общества «Молоко» (ИНН: 1102003370, ОГРН: 1021100733928) в доход федерального бюджета 6 000 руб. 00 коп. государственной пошлины.

Выдать исполнительный лист.

С даты признания должника банкротом и открытия конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника, а также отменяются иные ограничения по распоряжению имуществом должника.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано во Второй арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Е.Г. Вахнина

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 31.01.2025 4:52:41
Кому выдана Вахнина Елена Георгиевна


Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Республике Коми
полное наименование органа регистрации прав

20.03.2025г.

№ КУВИ-001/2025-70999506

На основании запроса от 18.03.2025, поступившего на рассмотрение 18.03.2025, сообщаем, что правообладателю Открытое акционерное общество "Молоко"; ИНН: 1102003370; ОГРН: 1021100733928., по состоянию на 18.03.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	11:19:2301001:94
		Назначение объекта недвижимости:	Разведочно-эксплуатационное
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Коми, г. Сосногорск, в районе деревни Аким - 7 км от ориентира (кв 156 Усть-Ухтинского лесничества Сосногорского лесхоза)
		Площадь:	Глубина 150 м.
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.04.2018
		номер государственной регистрации:	11:19:2301001:94-11/020/2018-1
		основание государственной регистрации:	<p>Дополнительное соглашение к договору №С0990517/25/10-А3 аренды лесного участка земель лесного фонда в целях, не связанных с созданием лесной инфраструктуры от 15.06.2010г., выдан 13.02.2014</p> <p>Проект горного отвода участков недр, используемых для отбора минеральных вод скважинами №9 и 4-Т на территории ОАО "МОЛОКО" в районе г. Ухты Республики Коми, выдан 31.05.2001</p> <p>Технологическая схема разработки участков месторождений минеральных вод, выведенных скважинами №9 "Аким" и № 4-Т "Тобьсь" на территории ОАО "МОЛОКО" в районе г. Ухты Республики Коми, выдан 31.05.2001</p> <p>Договор аренды лесного участка земель лесного фонда в целях, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, № С0990517/25/10-А3, выдан 15.06.2010</p>
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	11:19:2301001:94-11/059/2025-14


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>			

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	11:20:0606003:26
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для производственных нужд
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание молокозавода. Почтовый адрес ориентира: Респ. Коми, г. Ухта, ул. Печорская, 37.
		Площадь:	25152
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2009
		номер государственной регистрации:	11-11-20/003/2009-820
		основание государственной регистрации:	Договор №30 купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность гражданами и юридическими лицами, № 30, выдан 12.03.2009
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	11:20:0606003:26-11/059/2025-13
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	11:20:1501001:2
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для обустройства водозаборной скважины № 4-Т
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир скважина. Почтовый адрес ориентира: Респ. Коми, г. Ухта, п. Тобысь.
		Площадь:	2500
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.02.2012
		номер государственной регистрации:	11-11-20/002/2012-122

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность гражданами и юридическими лицами, № 301, выдан 05.12.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	11:20:1501001:2-11/059/2025-13
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	11:20:1501001:90
		Назначение объекта недвижимости:	Водоснабжение и водоотведение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Коми, г Ухта, п Тобысь
		Площадь:	Глубина 207 м.
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.10.2011
		номер государственной регистрации:	11-11-20/045/2011-361
		основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт сооружения, выдан 27.06.2011, филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Коми Решение местной администрации, выдан 10.05.1994
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	11:20:1501001:90-11/059/2025-13
5	Получатель выписки		Паролло Александр Владимирович, действующий(ая) на основании документа "Решение Арбитражного суда Республики Коми" от имени заявителя Открытое акционерное общество "Молоко", 1102003370

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Российская Федерация Республика Коми
Администрация г. Ухты

Россия Федерация Коми Республика
Ухта карса администрация

Муниципальное унитарное предприятие

**"БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"**

Муниципальной унитарной предприятие

169400, г. Ухта, ул. Первомайская, 24-в
Тел.: 6-05-12, 6-04-53

22.09.94 № 21205

РЕГИСТРАЦИОННОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ

Выдано Ухтинским бюро технической инвентаризации

в том, что производственный корпус

по ул. Лермонтова 34

в гор. (пос.) Ухта

зарегистрировано по праву собственности

за ОАО. Молочко

На основании: контракта приватизации молочного завода

«Ухтинский» от 20.10.92

Записано в реестровую книгу под № 348

Директор бюро
технической инвентаризации



В.И. Шинникова

Ухтинская типография. Заказ 1101

№ 011001534

P

ФОТО

АРХИВ

Дело № _____

г. Ухта, ул. Печорская, 37

Производственный корпус

Принадлежит: ОАО "Могоко"

ГБУ РК «РУТИКО»
КОПИЯ ВЕРНА
 08.09.2023
 [Подпись] Р.А.
Справка подписи



начато _____

окончено _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ЗДАНИЕ: Производственный корпус
Назначение нежилого строения

район Ухтинский

город (пос.) Ухта
улица (пер.) Печорская, 37

Инвентарный номер	01534						
Номер в реестре жилищного фонда							
Кадастровый номер	11	20			01.10.01534	A 1.000	
	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж

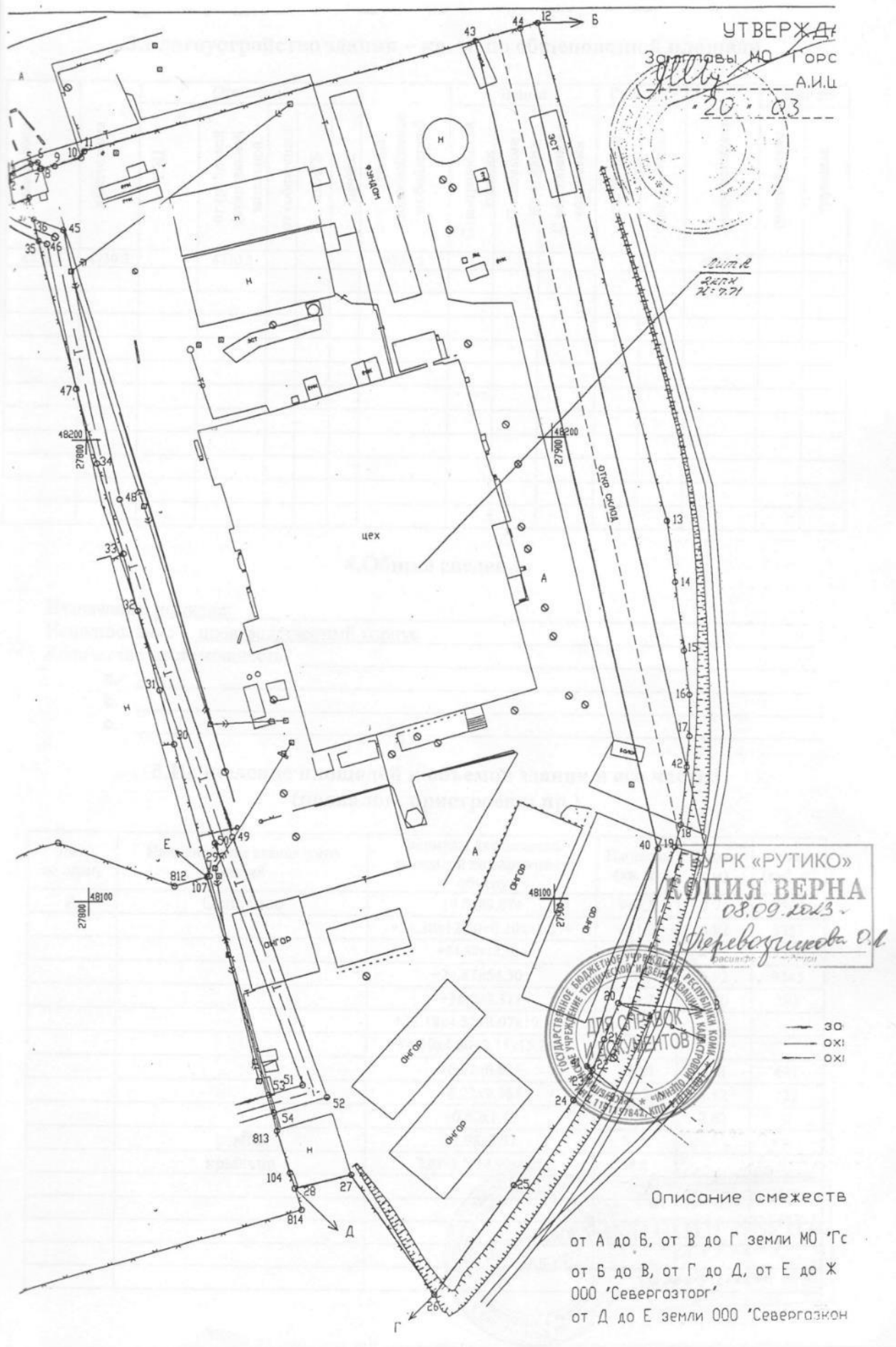
Квартал № _____
Инвентарный № 01534

Паспорт составлен по состоянию на 07 ноября 2007г.
(указывается дата обследования объекта учета)



Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

тища,
ующего
записи



УТВЕРЖАЮ
Заместитель МО ГОРС
А.И.Ц
20.03

Сумма
24774
21: 9.71

ПК «РУТИКО»
КОПИЯ ВЕРНА
08.09.2013
Перевозчикова О.И.



— 30
— ОХ1
— ОХ2

Описание смежеств

от А до Б, от В до Г земли МО 'Гс'
от Б до В, от Г до Д, от Е до Ж
ООО 'Севергазторг'
от Д до Е земли ООО 'Севергазкон'

6. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера **А**

Число этажей **2+антр.эт.** Год постройки

1975

Группа капитальности		I		Вид внутренней отделки				простая
№ № п.п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Признаки износа конструктивны х элементов (деформации, осадки, трещины, гниль и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельный вес после применения ценностного коэффициента	Процент износа элемента	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Фундамент	железобетонный	осадка	8	1	8	30	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные, <i>ламельные</i>	трещины	24	1	24	30	
3	перегородки	кирпичные						
4	Перекрытия	Чердачные	железобетонное	трещины в швах	27	1	27	30
	Междуэтажные	железобетонное						
	надподвальные	изоляционные работы		7	1	7	30	
5	Крыша	металлическая, рулонная	хорошее	5	1	5	20	
6	Полы	бетонные, линолеум, плиточные	стертость	7	1	7	30	
7	Проемы	Окна	двойные створные	рассохлись	4	1	4	40
		Двери	двери, ворота	осадка полотен				
8	Отделка	Внутренняя	штукатурка, побелка, покраска, обшивка, обои, плитка	повреждения	6	1	6	30
		Наружная						
9	Отопление	+						
	Электроосвещение	+						
	Водопровод	+	повреждения	9	1	9	40	
	Канализация	+						
	Гор. водоснабжение	от бойлерной						
	радио							
	Вентиляция	+						
	сигнализация							
	Телефон	+						
10	лифт							
	прочие	крыльцо, рампа	повреждения	3	1	3	40	
ИТОГО				100	X	100		3

ГБУ РК «РУТИКО»
КОПИЯ ВЕРНА
08.09.2013
Червошкин



Процент износа, приведенный к 100 $\frac{31.1 \times 100}{100}$ 31%

оса.

6. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

1975

Литера

Число этажей

Год постройки

простая группа капитальности

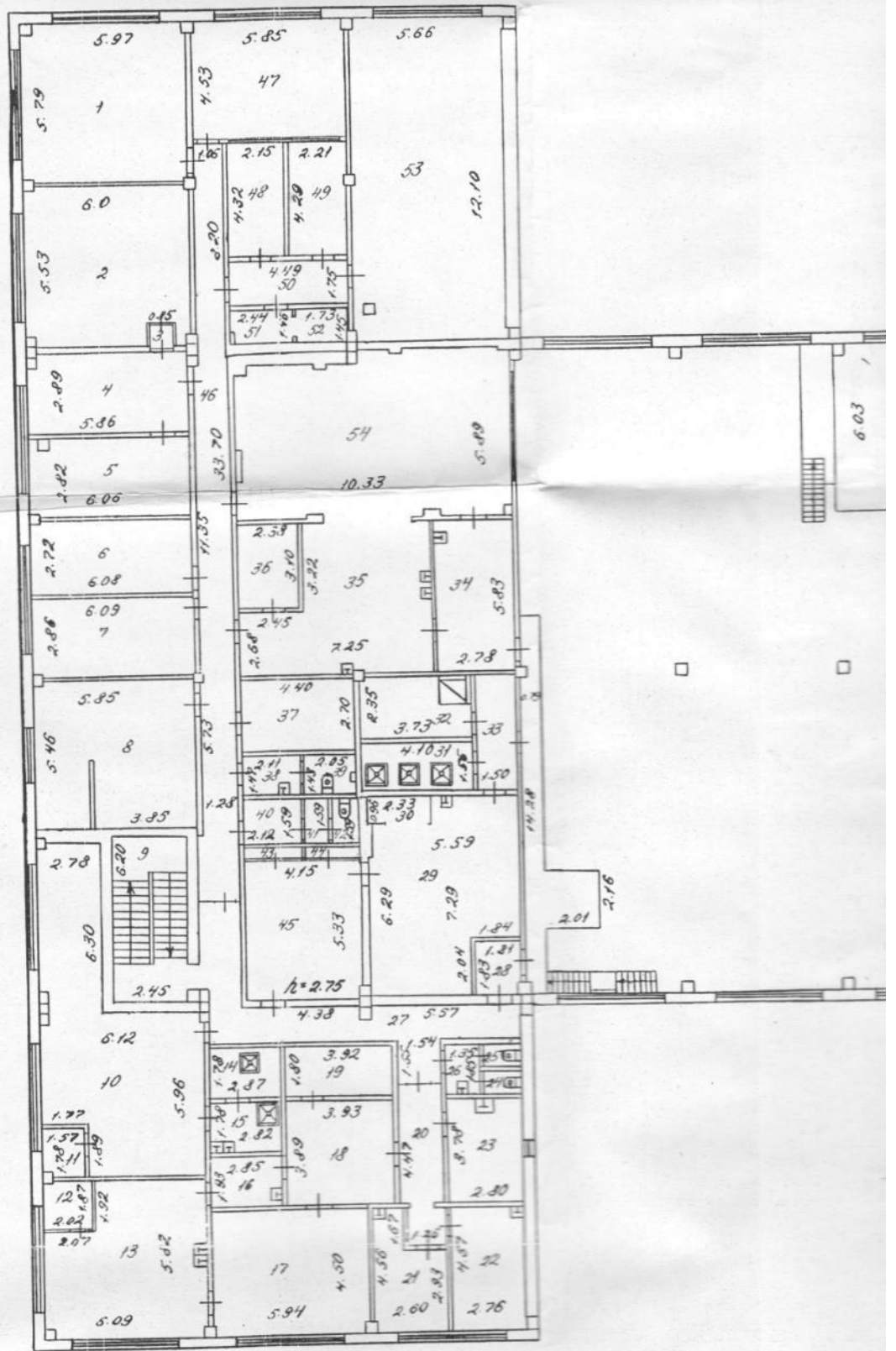
Вид внутренней отделки

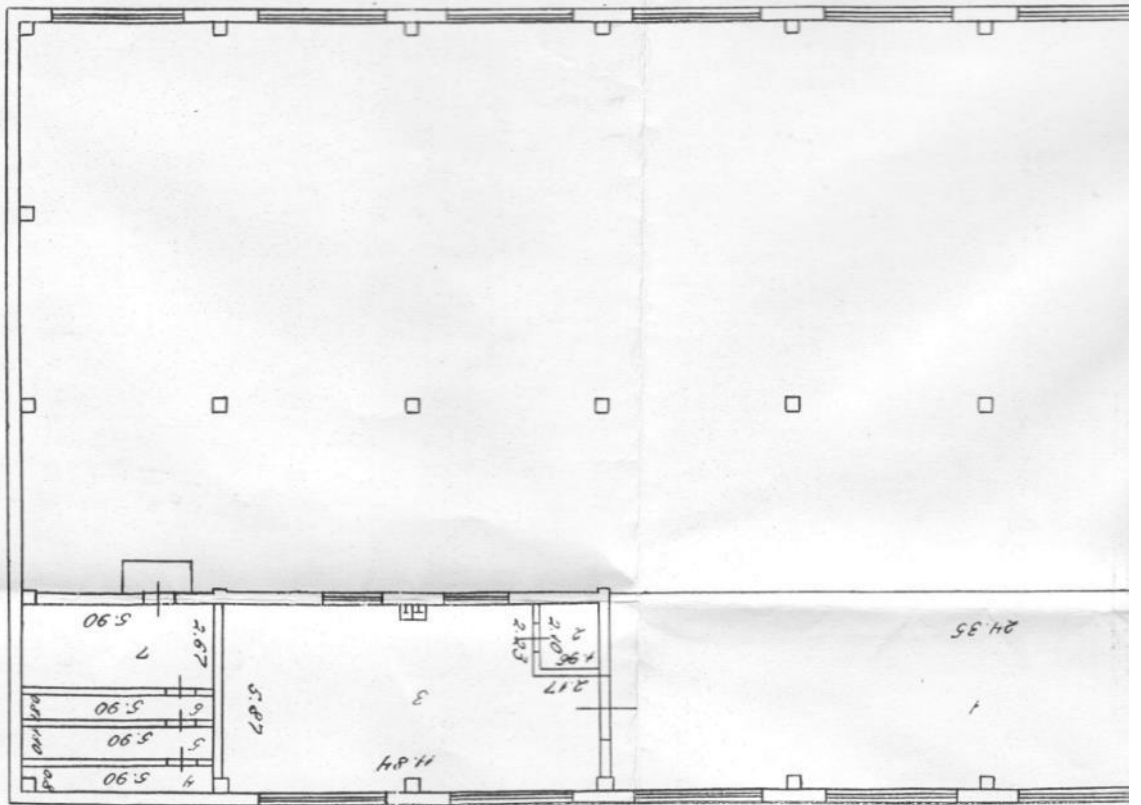
Код элемента	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Признаки износа конструктивных элементов (деформации, осадки, трещины, гниль и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельный вес после применения ценностного коэффициента	Процент износа элемента	Процент износа к строению
	Фундамент							
	Наружные и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
Перекрытия	Чердачные							
	Междуэтажные							
	надподвальные							
	Крыша							
	Полы							
Проемы	Окна							
	Двери							
Отделка	Внутренняя							
	Наружная							
	Отопление							
	Электроосвещение							
	Водопровод							
	Канализация							
	Гор. водоснабжение							
	Ванны							
	Вентиляция							
	Радио							
	Телефон							
	Лифт							
	Крыльца, лестницы и прочее							
	ИТОГО			100				



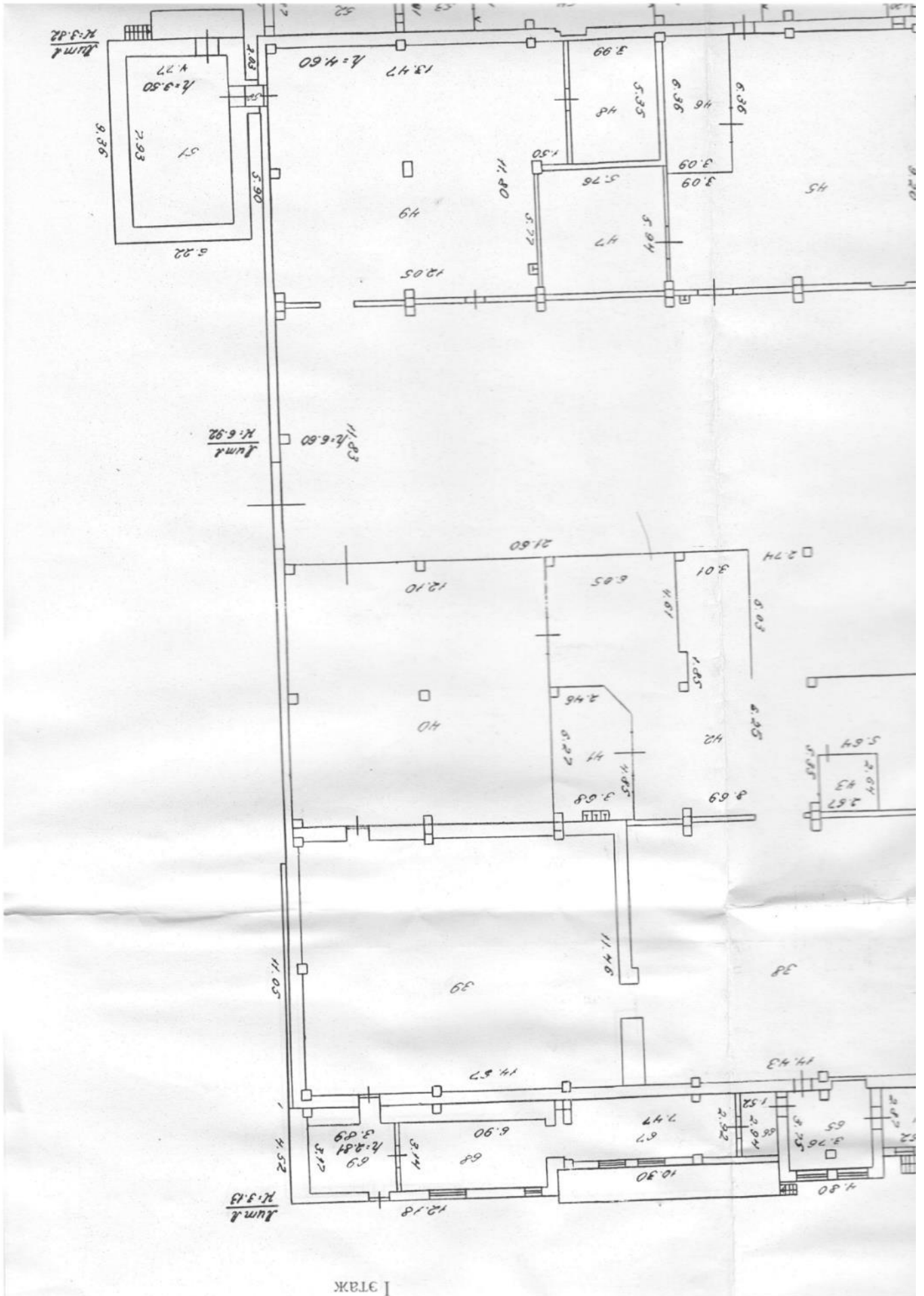
31%

Процент износа, приведенный к 100 $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{гр.7}}$





антресольный этаж



1 3TAK

Этажность (начиная с 1 этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухонь, коридоров и пр.	Назначение частей помещений (жил. комнаты, мангалы, котел, кухня, коридор и т.д.)	Формула для подсчета площади	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в т.ч. предназначенная под помещения													
					ЖИЛЫЕ		бытов		учебно-воспит.		складска		промышленна		прочая		Итого (по квартире, этажу, строению)	Высота помещения по во внутреннему обмеру
					Основная	Вспомогательная	канцеля	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная		
1	1	1	ЦИТОВАЯ	2,80x2,0													5,6	4,32
	2	2	ЦИТОВАЯ	2,0x2,76													5,5	
	3	3	ЦИТОВАЯ	2,44x5,85													14,3	
	4	4	ЦИТОВАЯ	4,68x4,27													20,0	
	5	5	КЛАДОВАЯ	0,97x2,82													2,7	
	6	6	МАСТЕРСКАЯ	3,78x5,61-0,42x0,42-													20,2	
	7	7	ШКАФ	1,77x0,48													0,8	
	8	8	КОРИДОР	2,82x1,54													4,3	
	9	9	ТЕПЛОЙ УЗЕЛ	2,82x1,2													3,8	
	10	10	КОРИДОР	4,90x1,11-0,30x0,07													5,4	
	11	11	КОРИДОР	3,84x2,68-0,92x2,06													8,4	
	12	12	ШКАФ	0,85x0,59													0,3	
	13	13	ЛЕСТНИЦА	1,70x0,87													1,5	
	14	14	СКЛАД	2,66x5,57+0,17x2,66													15,3	
	15	15	ПОМЕЩЕНИЕ	11,90x6,37-0,17x1,30-													59,8	
				-0,42x1,30-2,66x5,74														
				11,87x8,67-0,04x0,10-														
	16	16	МАСТЕРСКАЯ	-0,40x0,15-0,10x0,15-														

Копия верна
 ГБУ РК «РУТИКО»
 08.09.2013
 [Секретарь]

ДЛЯ СПРАВКИ
 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ
 [Печать]

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в гор. (пос).....Ухта.....по ул.(пер.) Печорская № 37

Этажность (начиная с I этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухни, коридоров и пр.	Назначение частей помещения (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формула для подсчета площадей	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в т.ч. предназначенная под помещения										Итого (поквартирному обмеру, стандартно)	Высота помещения по внутреннему обмеру		
					Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	быт.	учебно-воспит.	складская	промышленная	прочая					
I				-0,40x0,18-0,45x0,45-0,04x0,42	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	102,5	102,5
					17	сушилка	0,97x1,83	1,8	1,8									
I				5,82x5,96-1,06x1,84-0,05x0,15-0,07x0,15-0,15x0,22-0,39x3,63	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	31,3	31,3
					18	прачечная	2,47x5,98-0,12x0,55+0,40x2,40	15,7	15,2									
I				2,45x6,20	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	15,2	15,2
					20	лестничная клетка	1,64x6,09-0,47x0,42+4,25x1,59+1,21x0,43+	24,3	24,3									
I				+5,93x1,23-0,46x0,10	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	24,3	24,3
					21	коридор	4,33x4,30-2,32x1,60-0,15x0,10	14,9	14,9									
I				0,15x0,10	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	14,9	14,9
					22	склад	1,42x1,05	1,5	1,5									
I				1,42x0,86	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	1,5	1,5
					23	умывальная	1,08x1,38	1,2	1,2									
I				0,98x1,38	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	1,5	1,5
					24	туалет	2,08x1,42-0,22x0,18-0,15x0,86	1,4	1,4									
I				0,15x0,86	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	2,8	2,8
					25	умывальная	санузел	2,8	2,8									
I					Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	2,8	2,8
					26	туалет		2,8	2,8									
I					Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	2,8	2,8
					27	санузел		2,8	2,8									



ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в гор. (пос).....Ухта.....по ул.(пер.) Печорская № 37

ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ 37

Печорская

по ул.(пер.)

К поэтажному плану строения, расположенного в гор. (пос.)... Ухта.....

Этажность (начиная с I этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухня, коридоров и пр.	Назначение частей помещения (жил.комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формула для подсчета площадей	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в т.ч. предназначенная под помещения										Итого (поквартирную, строгую)	Высота помещения по внутреннему обмеру
					ЖИЛЫЕ	канцел	бытов	учебно-воспит.	складска	промышленна	прочая	Основная	Вспомогательная	Основная		
I	28		помещение	1,87x4,32-0,02x0,02	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	8,1	8,1
	29		помещение	4,36x2,13	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	9,3	9,3
	30		бойлерная	11,83x5,79-0,20x0,15- -0,22x0,07-0,08x0,40- -0,13x0,40-0,12x0,50- -0,08x0,50	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	68,3	68,3
	31		мастерская	5,80x11,85-0,04x0,50- -0,04x0,44-0,04x0,13x2- -0,52x0,06	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	68,7	68,7
	32		мастерская	5,74x12,20-0,03x0,40- -0,03x0,50-0,08x0,50- -2,45x2,76	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	63,2	63,2
	33		помещение	2,95x2,46	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	7,3	7,3
	34		помещение	2,84x2,31-0,48x0,29	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	6,4	6,4
	35		помещение	25,44x11,83-3,10x2,70- -6,06x2,48-2,94x1,69- -0,97x1,06x3-0,57x0,12- -0,41x0,49x2-0,12x0,55- -0,08x0,24-0,20x0,44- 0,20x0,41x2	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	268,7	268,7



ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в г.ор. (пос.)... Ухти... по ул.(пер.) Печорская № 37

Этажность (начальная с этажа)	№ квартиры или помещения	№ комнаты, кухни, коридора и пр.	Назначение частей помещения (жил.комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формула для подсчета площадей	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в т.ч. предназначенная под помещения												
					ЖИЛЫЕ	канцел	бытов	учебно-воспит.	складска	промышленна	прочая	Итого	Высота помещения по внутреннему обмеру				
					Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	
II	27		коридор	1,55x1,54+1,36x11,64+ +0,13x0,45-0,47x0,42+ +1,60x3,78-0,40x0,50													
	28		коридор	1,83x1,81-0,43x0,20													23,9
	29		разделалка	7,99x5,99-2,04x1,84- -0,31x1,06-3,33x0,99													23,9
	30		шкаф	0,96x3,33													3,3
	31		душевая	4,10x1,53													3,3
	32		ванная	3,73x3,33-0,97x1,14													3,3
	33		коридор	1,50x1,08-0,03x0,34													3,3
	34		помещение	2,78x3,83													34,5
	35		разделалка	7,25x5,90-0,15x0,40- -2,45x3,22+3,30x0,17													34,5
	36		помещение	2,38x3,10													2,2
	37		касса	4,40x2,70													2,2
	38		умывальная	1,47x2,11													6,4
	39		туалет	2,05x1,43-0,29x0,15													6,4
	40		коридор	2,12x1,39													7,7
	41		коридор	1,39x0,94													7,7
																	6,1
																	16,3
																	35,4
																	7,4
																	11,9
																	3,1
																	2,9
																	3,4
																	1,5



ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в г.р. (пос)... Ухта..... по ул. (пер.) Печорская № 37

Этажность (начиная с 1 этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухонь, коридоров и пр.	Назначение частей помещения (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формула для подсчета площадей	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в т.ч. предназначенная под помещения															
					ЖИЛЫЕ		канцел		бытов		учебно-воспит.		складска		промышленна		прочая		Итого (поквартирному, строению)	Высота помещения по во внутреннему обмеру
					Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Итого			
II		54	комната совещаний	10,33x5,89-0,12x0,47- -0,10x0,45-0,15x0,67- -0,12x0,66-0,46x0,10- -0,42x1,22-0,52x0,47- -0,77x0,38-0,12x1,21													59,3			
				Итого по II этажу!													471,8	330,4	791,9	



К поэтажному плану строения, расположенного в г.р. (пос)... Ухта..... по ул. (пер.) Печорская № 37

РФ
Филиал ГУП РК «РБТИ» г. Ухта

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ЗДАНИЕ: Проходная
Назначение нежилого строения

район Ухтинский

город (пос.) Ухта
улица (пер.) Печорская, 37

Инвентарный номер	01534						
Номер в реестре жилищного фонда							
Кадастровый номер	11	20			01.10.01534	ББ ¹ 1.000	
	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж

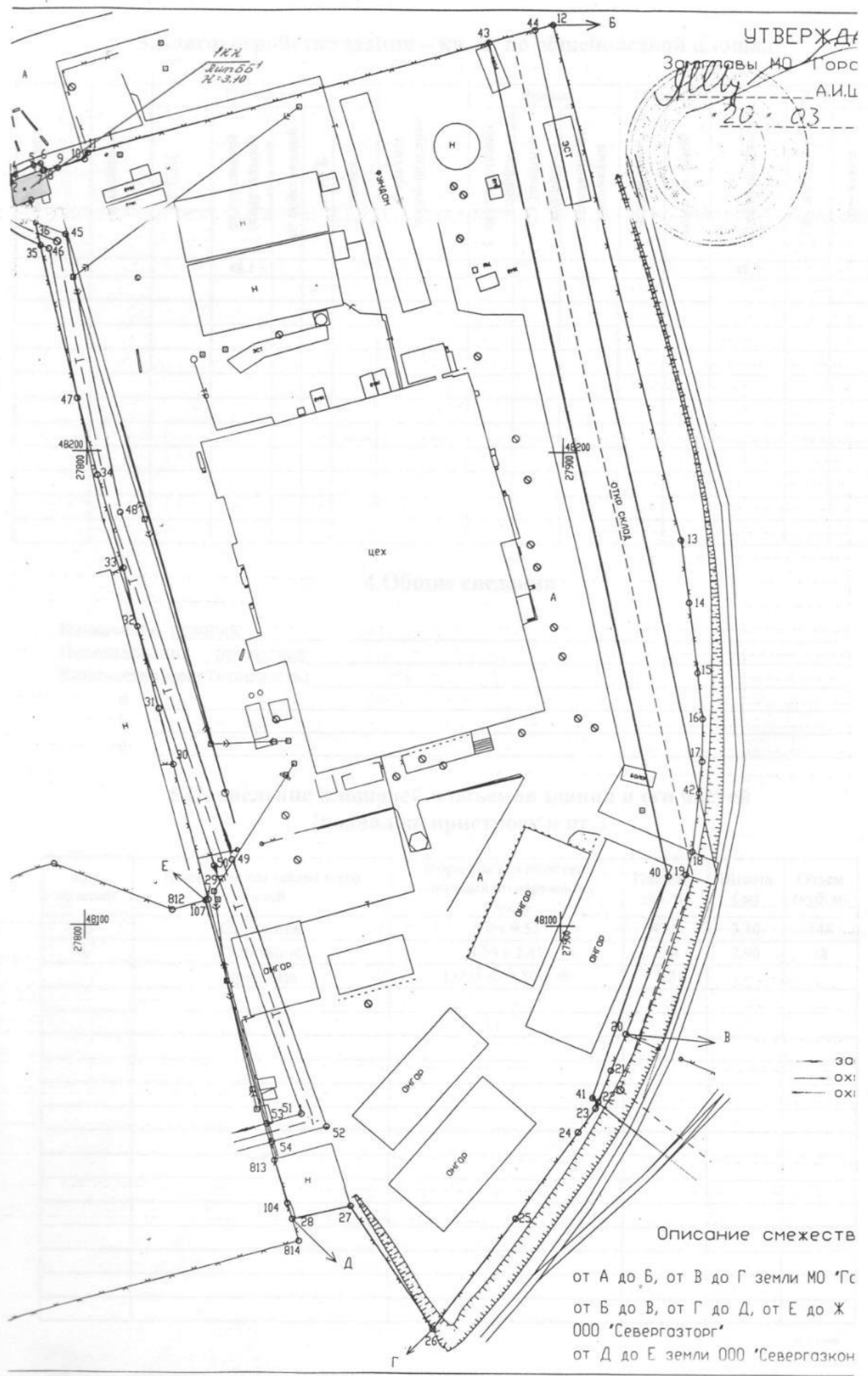
Квартал № _____
Инвентарный № 01534

Паспорт составлен по состоянию на 12 ноября 2007г.
(указывается дата обследования объекта учета)

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971г. № 576

ца,
ощего
аписи

РЯ



УТВЕРЖДЕНО
 Земельный отдел Горс
 А.И.Ц.
 20.03

Описание смежеств

от А до Б, от В до Г земли МО ГС
 от Б до В, от Г до Д, от Е до Ж
 ООО "Севергазторг"
 от Д до Е земли ООО "Севергазкон"

6. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера

Б

Число этажей

1

Год постройки

1975

Группа капитальности		I		Вид внутренней отделки			простая		
№ № п.п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Признаки износа конструктивных элементов (деформации, осадки, трещины, гниль и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельный вес после применения ценностного коэффициента	Процент износа элемента	Процент износа к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент	железобетонный	осадка	4	1	4	25	1.0	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	трещины	20	1	20	25	5.0	
3	перегородки	кирпичные							
4	Перекрытия	Чердачные	железобетонное	трещины в швах	12	1	12	25	3.0
		Междуэтажные							
		надподвальные							
5	Крыша	металлическая	хорошее	15	1	15	-	-	
6	Полы	бетонные, линолеум	стертость	9	1	9	25	2.2	
7	Проемы	Окна	пластиковые, деревянные	хорошее	11	1	11	20	2.2
		Двери	щитовые						
8	Отделка	Внутренняя	штукатурка, побелка, покраска, обшивка, подвесные потолки	хорошее	6	1	6	20	1.2
		Наружная							
9	Отопление		+						
	Электроосвещение		+						
	Водопровод			повреждения	18	-1.4	14.8	30	4.4
	Канализация					-1.8			
	Гор. водоснабжение								
	радио								
	Вентиляция								
	сигнализация								
	Телефон			+					
	лифт								
	прочие		крыльцо	повреждения	5	1	5	30	1.5
ИТОГО				100	X	96.8		20.5	

Процент износа, приведенный к 100 $\frac{20.5 \times 100}{96.8}$ 21%

6. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера **Б¹**

Число этажей **1**

Год постройки

2006

Группа капитальности

IV

Вид внутренней отделки

простая

№ № п.п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Признаки износа конструктивных элементов (деформации, осадки, трещины, гниль и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельный вес после применения ценностного коэффициента	Процент износа элемента	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	бетонный	хорошее	5	1	5		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	металлические с утеплителем	хорошее	25	1	25		
3	Перегородки	пластиковые панели	хорошее					
4	Перекрытия	Чердачные	деревянное	хорошее	8	1	8	
		Междуэтажные						
		надподвальные						
5	Крыша	металлическая	хорошее	6	1	6		
6	Полы	линолеум	хорошее	16	1	16		
7	Проемы	Окна	пластиковые	хорошее	9	1	9	
		Двери	филенчатые	хорошее				
8	Отделка	Внутренняя	обшивка (пластиковые панели)	хорошее	9	1	9	
		Наружная						
9	Отопление		+					
	Электроосвещение		+					
	Водопровод					-1.5		
	Канализация			хорошее	19	-1.9	15.6	
	Гор. водоснабжение							
	Ванны							
	Вентиляция							
	Радио							
	Телефон		+					
	Лифт							
10	Крыльца, лестницы и прочее	крыльцо	хорошее	3	1	3		
ИТОГО				100	X	96.6		

Процент износа, приведенный к 100 $\frac{\text{гр.9x100}}{\text{гр.7}}$

7. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельные веса по табл.	Ценностный коэффициент	Уд. веса, после прим.	Литера	Удельные веса по табл.	Ценностный коэффициент	Уд. веса, после прим.	Литера	Удельные веса по табл.	Ценностный коэффициент	Уд. веса, после прим.
Стены												
Перегородки												
Перекрытия												
Полы												
Крыша												
Проемы												
Отделка												
Отопление												
Разные работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Формула для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельные веса по табл.	Ценностный коэффициент	Уд. веса, после прим.	Литера	Удельные веса по табл.	Ценностный коэффициент	Уд. веса, после прим. цен. коэф.	Литера	Удельные веса по табл.	Ценностный коэффициент	Уд. веса, после прим. цен. коэф.
Стены												
Перегородки												
Перекрытия												
Полы												
Крыша												
Проемы												
Отделка												
Отопление												
Разные работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Формула для подсчета Площади, объема												

8. Исчисление восстановительной и действительной стоимости строений и сооружений.

Литера по плану	Наименование строения (сооружения)	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Клим. район	Надбавки к стоимости измерителя			Стоимость измерителя с поправками	Кол-во (объем - м ³ , площ. - м ²)	Восстановительная стоимость (руб.)	% износа	Действительная стоимость (руб.)
Б	Основное												
Б ¹	Основное												

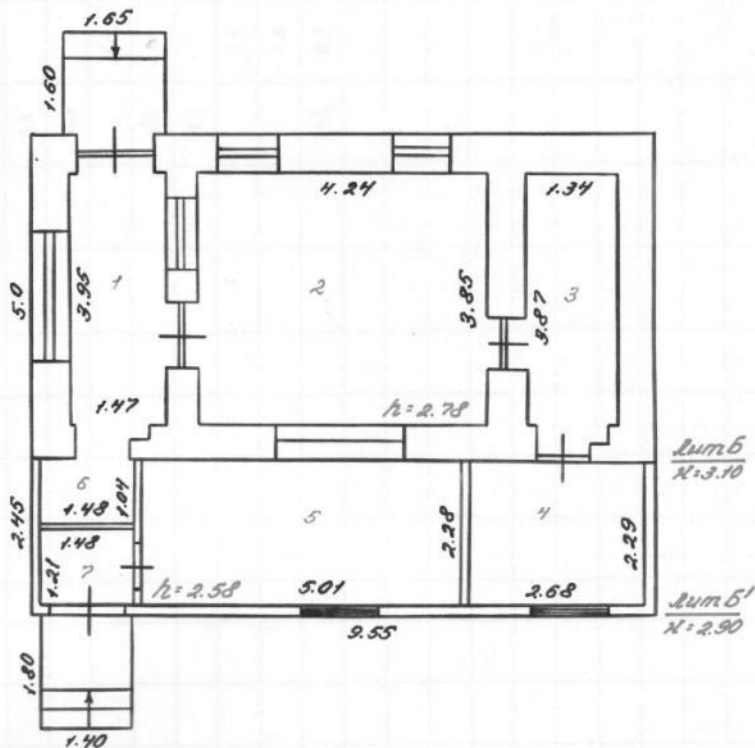
Действительная стоимость в руб.

ИСТИВ-ПЬНАЯ

.)

3.)

20_г



позтажный план	
адрес г. Ухта, ул. Печорская, 37	
Проходная	
Масштаб 1:100	Дата: 19.11.2007г
Исполнитель Шмыговатая С.С.	<i>Шмыговатая С.С.</i>
Проверил Яковлева М.В.	<i>Яковлева М.В.</i>

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости земельных учтков в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

The screenshot shows the Avito website interface for a real estate listing. The main heading is "Участок 54 сот. (промназначения)" with a price of "5 000 000 ₽". Below the heading, there are buttons for "Добавить в избранное", "Сравнить", and "Добавить заветку". A large image shows a plot of land with some buildings. To the right, there is a contact box with the phone number "8 996 849-52-18" and a "Написать сообщение" button. Below that is a "Спросите у продавца" section with a "Здравствуйте!" input field and buttons for "Ещё продать?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". The user profile section indicates the user is a "Частное лицо" who has been on Avito since June 2019. At the bottom, there is a "Расположение" section with a map showing the plot's location in Uhta, Republic of Komi, on Severnaya ul., 4.

This screenshot shows the same Avito listing, but with the "Об участке" section expanded. The "Расположение" section is also visible. The "Об участке" section includes the text: "Продам земельный участок на территории бывшей производственной базы 'Инстройгаз' S=5400 кв. м. Имеется возможность подключения к электроснабжению и газу." Below this, there is a link to "Документы проверки" and a "Пожаловаться" button. The "Похожие объявления" section is also visible at the bottom. The contact information and "Спросите у продавца" section remain the same as in the previous screenshot.

avito.ru/uhita/zemelnye_uchastki/uchastok_156_ga_promnaznacheniya_449887872?context=N4sIAAAAAAAM_wE_AMD_YtoYOnLzOjEzOJhb2NhbF8yaW9yaXR5JjEiOjA7czoxOjU4LzOjEzOjE2OjE1aUlyWFRkdY2OjU2V3pEjE9agnJ2s8AAAA

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Категории #Готоваго


Мои объявления ООО "БРМКС" Разместить объявление

Avito 33 Все категории Поиск по объявлениям Найти Ухта

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 1,56 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



10 500 000 Р
67 265 Р за сотку

8 989 437-70-18

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продает? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Этажи Ухта
Агентство
На Авито с июля 2014
Надежный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Касиркина Анна Евгеньевна

Avito Путешествия
Более 400 000 квартир, домов и отелей

Об участке
Площадь: 156.1 сот.

Расположение


Сообщения

18:25 04.05.2023

avito.ru/uhita/zemelnye_uchastki/uchastok_156_ga_promnaznacheniya_449887872?context=N4sIAAAAAAAM_wE_AMD_YtoYOnLzOjEzOJhb2NhbF8yaW9yaXR5JjEiOjA7czoxOjU4LzOjEzOjE2OjE1aUlyWFRkdY2OjU2V3pEjE9agnJ2s8AAAA

Расположение

Республика Коми, Ухта, ул. Машиностроителей Скрыть карту



10 500 000 Р
67 265 Р за сотку

8 989 437-70-18

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продает? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Этажи Ухта
Агентство
На Авито с июля 2014
Надежный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Касиркина Анна Евгеньевна

Описание

Продаю земельный участок площадью 15605 квадратных метра, а также дорога 874,55 кв.м. расположенный в границах города. На участок электрический столб.

Это промышленный участок, на котором можно построить разнообразные объекты, поддерживающие деятельность предприятия. Помимо производственных зданий и цехов, вы сможете построить офисные и торговые центры, административные здания, столовые, медпункты, автозаправки и складские помещения.

Мы готовы организовать просмотр участка в удобное для вас время. Также возможен торг. Заходите и записывайтесь на просмотр уже сегодня!

Код пользователя: 7538
Номер в базе: 3626433

MP 449887872 14 апреля в 13:29 388 просмотров (+5 сегодня) Показать

Похожие объявления

Сообщения

18:26 04.05.2023



ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

АРЕНДА | **ПРОДАЖА**

Ищете и карьера? Найди свой идеальный вариант! Эвакуатор-погрузчик LONK-800P 2025 г. выпуска. Автор JCB ISX. Ортолик / Самый крупный ортодонтологический центр в России. EXEED на особые условия. Неделя продаж!

УЧАСТОК, 42 СОТ. НА ПРОДАЖУ В УХТЕ, СЕВЕРНАЯ УЛИЦА, 4

Коми, Ухта, Северная улица, 4

добавлено 11 декабря в 10:57

- ОПИСАНИЕ
- НА КАРТЕ
- ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
- СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ
- ПОЖАЛОВАТЬСЯ
- В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА
2 500 000 ₹
Рассчитать ипотеку

РЕКЛАМА starikomach.com



24 000 000 ₹ 5-осевой обрабатывающий центр

7 500 000 ₹ Обрабатывающий центр с ЧПУ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка	42 сот.
Назначение земли	промышленного назначения

Этажи Ухта

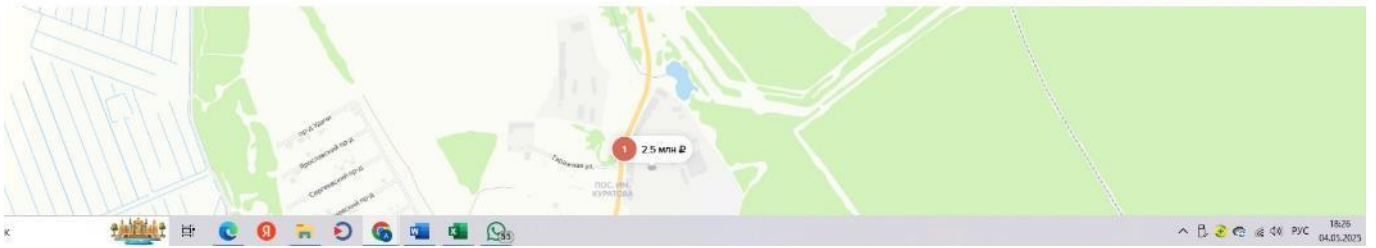
ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Продам земельный участок 4196 квадратных метров, рядом с дорогой напротив базы Инстройгаз. Звоните.

Код пользователя: 7538
Номер в базе: 3567452

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 285/2024/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 285/2024/СП134/765 от 30 июля 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ФЕНИКС» (ИНН 7751262235)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	108824, г. Москва, п. Рязановское, ш. Остафьевское, д. 14, корп. 1, кв. 489
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «08» августа 2024 г. по «07» августа 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действительными (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Руководитель Центра корпоративных и партнерских продаж
Управление продаж по г. Москва ДБМР БАОП

(подпись) М.П.
«30» июля 2024г.

(И.О.И.В.)

Страхователь:
ООО «ФЕНИКС»
Генеральный директор

(подпись)



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01645.77

Выдано 05.03.2022г.

**Ажгиревич
Арина
Рустамовна**

Паспорт 45 20 № 991075, выдан 02.11.2020 г.
ГУ МВД России по г. Москве

является членом

Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

и включен(а) в реестр оценщиков

05.03.2022

за регистрационным №

1645.77

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е. Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»



ПОЛИС № 641/2025/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 641/2025/СП134/765 от 13.02.2025г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ажгиревич Арина Рустамовна (ИНН 972100404338)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «22» февраля 2025 г. по «21» февраля 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.</p> <p>Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

Руководитель Центра корпоративных и партнерских продаж Управления продаж по г. Москва ДБМР БАОП



М.П. «13» февраля 2025г.

(Цой М.В.)

Страхователь:

Ажгиревич Арина Рустамовна

(Ажгиревич А.Р.)

Негосударственное образовательное частное
учреждение высшего образования
«Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772411647769

Документ о квалификации

Регистрационный номер

054465

Города

Москва

Дата выдачи

07 декабря 2020 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

АЖГИРЕВИЧ

Арина Рустамовна

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)
Негосударственном образовательном частном учреждении
высшего образования «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
в объеме 850 часов

Решением от

07 декабря 2020 года протокол ИАК №2

диплом предоставляет право
на участие профессиональной деятельности в сфере

Оценочной деятельности



Председатель комиссии *Лавочкина*

Руководитель

Секретарь

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 044982-1

« 18 » октября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Ажгиревич Арине Рустамовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » октября 20 24 г. № 376

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » октября 20 27 г.

№ 044982-1

