



МитраГрупп

MITRAGRUP.RU
тел: 8 (495) 151-86-76

ООО «Митра Групп»; Юридический и фактический адрес: 115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139; КПП: 772501001; Банк: ПАО Сбербанк г. Москва; р/с: 40702810738000069116; к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Митра Групп»
Дорогинин В.Е.



ОТЧЕТ №191022-5-2

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:
- Нежилого здания, общей площадью 1 018,4 м², кадастровый номер 22:71:010416:33, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д. 168, корп. 7;
- Нежилого здания (гараж кирпичный на 4 бокса), общей площадью 124,6 м², расположенного по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова

Договор на оказание услуг: №191022-5 от 19.10.2022 г.

Заказчик: Конкурсный управляющий ОАО «СЗР» (ИНН 2210001942)
Щенников Олег Евгеньевич, действующий на основании
Решения Арбитражного суда Алтайского края от 22.10.2021
г. (резюлютивная часть решения объявлена 15.10.2021г.) по
делу № А03-14375/2020

Дата составления отчёта: 10.11.2021 г.

Оценка проведена по состоянию на: 19.10.2022 г.

Москва, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	4
1.2.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.3.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	4
1.4.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	4
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	6
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	7
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
4.	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
6.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7.2.	ОПИСАНИЕ Г. СЛАВГОРОД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	15
7.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
7.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	17
7.5.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»):.....	18
7.6.	ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА):.....	18
7.7.	ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ):.....	18
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ...	19
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	19
8.2.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	27
8.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	30
8.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.....	37
8.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	39
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	43
9.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	43
9.2.	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	43
9.3.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	44
9.4.	ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	44
9.5.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	44
9.6.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	45
9.7.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	46
9.8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	46
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	47
10.1.	МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	47
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 22:71:010416:33, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г. СЛАВГОРОД, УЛ. ТИТОВА, Д. 168, КОРП. 7.....	50
10.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ (ГАРАЖ КИРПИЧНЫЙ НА 4 БОКСА), РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г. СЛАВГОРОД, УЛ. ТИТОВА.....	55
11.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	61
12.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	62
13.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	63
13.1.	ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	63
13.2.	ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.....	77
13.3.	ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	79

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №191022-5 от 19.10.2022 г., оценщик ООО «Митра Групп» произвел определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 19.10.2022 г.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Оценка объекта проведена, отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611.

Отчёт содержит описание объектов оценки и их местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости объектов оценки, по состоянию на 19.10.2022 г.:

Таблица 1

Объект оценки	Кадастровый номер	Местоположение	Общая площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание	22:71:010416:33	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д. 168, корп. 7	1 018,4	1 983 200
Нежилое здание (гараж кирпичный на 4 бокса)	-	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова	124,6	214 600
ИТОГО				2 197 800 (Два миллиона сто девяносто семь тысяч восемьсот) рублей

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету прошу обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

Оценищик

Тамбулатова Е.В.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Митра Групп»

Дорогинин В.Е.



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор об оказании услуг по оценке №191022-5 от 19.10.2022 г., заключенный между Заказчиком – Конкурсный управляющий ОАО «СЗР» (ИНН 2210001942) Щенников Олег Евгеньевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда Алтайского края от 22.10.2021 г. (резолютивная часть решения объявлена 15.10.2021г.) по делу № А03-14375/2020 и Исполнителем – ООО «Митра Групп».

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Объект оценки	Нежилое здание	Нежилое здание (гараж кирпичный на 4 бокса)
Площадь, м ²	1 018,4	124,6 ¹
Назначение	Нежилое	Нежилое
Текущее использование	Производственно-складское	Гараж
Кадастровый (или условный) номер	22:71:010416:33	Не стоит на кадастровом учете
Год ввода в эксплуатацию	1960 г.	н/д
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д. 168, корп. 7	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова ²
Имущественные права	Право собственности	Право собственности
Субъект права	Собственность 22:71:010416:33-22/115/2022-1 от 13.07.2022 07:58:51 – Открытое акционерное общество "Славгородский завод радиоаппаратуры", ИНН: 2210001942, ОГРН: 1022200863519	На основании инвентаризационной описи основных средств №7 от 13.10.2022 г.: Открытое акционерное общество "Славгородский завод радиоаппаратуры", ИНН: 2210001942, ОГРН: 1022200863519
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано	н/д

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

Таблица 1.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
Затратный подход	Не применялся				
Сравнительный подход	Объект оценки	Кадастровый номер	Местоположение	Общая площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.
	Нежилое здание	22:71:010416:33	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д. 168, корп. 7	1 018,4	1 983 200
	Нежилое здание (гараж кирпичный на 4 бокса)	-	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова	124,6	214 600
	ИТОГО				2 197 800 (Два миллиона сто девяносто семь тысяч восемьсот) рублей
Доходный подход	Не применялся				
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.:					
Объект оценки	Кадастровый номер	Местоположение	Общая площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.	
Нежилое здание	22:71:010416:33	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д. 168, корп. 7	1 018,4	1 983 200	
Нежилое здание (гараж кирпичный на 4 бокса)	-	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова	124,6	214 600	
ИТОГО				2 197 800 (Два миллиона сто девяносто семь тысяч восемьсот) рублей	

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять

¹ На основании инвентаризационной описи основных средств №7 от 13.10.2022 г.

² По данным Заказчика

на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

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

Таблица 2.1

Объект оценки	Нежилые здания		
	Объект оценки	Кадастровый номер	Местоположение
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое здание	22:71:010416:33	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д. 168, корп. 7
	Нежилое здание (гараж кирпичный на 4 бокса)	-	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова ³
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки: - Инвентаризационная опись Основных средств №5 от 27.09.2022 г.; - Инвентаризационная опись Основных средств №7 от 13.10.2022 г.; - Выписка из ЕГРН Сведения о характеристиках объекта недвижимости №КУВИ-001/2022-123459774 от 21.07.2022 г.; - Решение Арбитражного суда Алтайского края по Делу №А03-14375/2020 от 15.10.2021 г.; - Решение об оценке имущества должника от 27 сентября 2022 г.		
Основания для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №191022-5 от 19.10.2022 г., заключенный между Конкурсный управляющий ОАО «СЗР» (ИНН 2210001942) Щенников Олег Евгеньевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда Алтайского края от 22.10.2021 г. (резолутивная часть решения объявлена 15.10.2021г.) по делу № А03-14375/2020 и ООО «Митра Групп»		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.		
Имущественные права на объект оценки	Право собственности. Правообладатель - Конкурсный управляющий ОАО «СЗР» (ИНН 2210001942) Щенников Олег Евгеньевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда Алтайского края от 22.10.2021 г. (резолутивная часть решения объявлена 15.10.2021г.) по делу № А03-14375/2020, ИНН 6672168245		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости		
Предполагаемое использование результатов оценки	Для проведения мероприятий в деле о банкротстве. Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.		
Вид стоимости	Рыночная стоимость		
Применяемые стандарты оценки	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, стандарты СРО «Союз» Федерация Специалистов Оценщиков», в которой состоит оценщик, выполнивший работы по настоящему отчету.		
Дата оценки	19.10.2022 г.		
Дата осмотра	Осмотр объекта оценки не был произведен. Количественные и качественные характеристики объекта оценки предоставлены Заказчиком. Осмотр оценщиком не проводится по следующим причинам: - исходя из содержания задания на оценку и договора на проведение оценки; - полноты и достоверности информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки. Полученная информация принимается с допущениями об ее достоверности. Ограничения, связанные с непроведением осмотра, отсутствуют.		
Дата составления Отчета	10.11.2021 г.		
Срок проведения оценки	19.10.2022 г. - 10.11.2021 г.		
Форма Отчета	письменная		
Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)	61,7032 руб. за 1 долл. США		
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.		

³ По данным Заказчика

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3.1

Полное наименование	Открытое акционерное общество «Славгородский завод радиоаппаратуры»
Сокращенное наименование и организационно-правовая форма	ОАО «СЗР» (ИНН 2210001942)
Реквизиты	Юр. адрес: 658823, Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д. 168, ИНН: 2210001942; КПП: 221001001; ОГРН: 1022200863519 Дата присвоения ОГРН: 20 июня 1997 г.

3.2. Сведения об Оценщике

Таблица 3.2

Оценщик	
Ф.И.О.	Тамбулатова Екатерина Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом СРО «СФСО», свидетельство № 000374 от 27.01.2021 г., регистрационный № 367
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке АА-І №002291, регистрационный № Д-0394/16 от 30.06.2016 в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика №2200SB40R6959 от 27.09.2022 г. выдан САО «ВСК». Страховая сумма 300 000 руб., со сроком действия с 28 сентября 2022 г. по 27 сентября 2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 28.03.2016
Номер контактного телефона	+7 (495) 151-86-76
Почтовый адрес	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, эт. 6, оф. 9
Адрес электронной почты Оценщика	info@mitragrup.ru
Степень участия в оценке	- сбор информации об объектах оценки - анализ рынка объекта оценки - расчет рыночной стоимости объекта оценки - формирование отчета об оценке
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147746547673
Дата присвоения ОГРН	16.05.2014
Адрес местонахождения	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, эт. 6, оф. 9
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	
Иные организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости юридического лица	
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.	
Сведения о независимости оценщика	
Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, 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 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 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.	

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству, подтверждением подлинности является печать «Копия верна».

3. Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

7. Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

10. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

11. Доступ для проведения осмотра не предоставлен, в связи с чем осмотр объекта оценки не был произведен. Количественные и качественные характеристики объекта оценки предоставлены Заказчиком.

12. Итоговый результат стоимости предусматривает оценку стоимости объектов оценки, относящихся исключительно к идентифицированным и указанным в отчете помещениям и не может использоваться для других помещений, расположенных в том же здании.

13. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, были представлены в копиях, сшитые и заверенные в надлежащем порядке, которые хранятся в компании исполнителя, и оценщик готов предоставить их по первому требованию, а в отчет вложены скан копии данных документов (см. Приложение №1).

14. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1) Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2) ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;

3) ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;

4) ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;

5) ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611

6) Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Союз» Федерация Специалистов Оценщиков»:

Использование стандартов Саморегулируемой организации «Союз» Федерация Специалистов Оценщиков» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

Объект недвижимости – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Фотографии объекта оценки:



Фото 1. Нежилое здание (гараж кирпичный на 4 бокса)



Фото 2. Нежилое здание (гараж кирпичный на 4 бокса)



Фото 3. Нежилое здание (гараж кирпичный на 4 бокса)

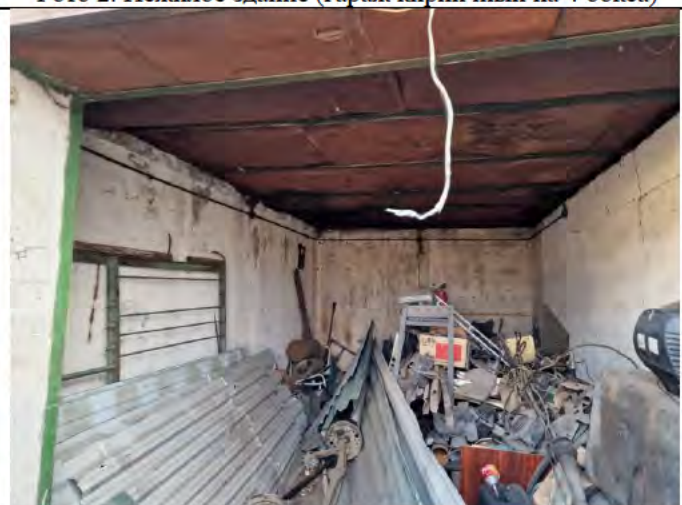


Фото 4. Нежилое здание (гараж кирпичный на 4 бокса)



Фото 5. Нежилое здание (гараж кирпичный на 4 бокса)



Фото 6. Нежилое здание (гараж кирпичный на 4 бокса)



Фото 7. Нежилое здание с кадастровым номером
22:71:010416:33



Фото 8. Нежилое здание с кадастровым номером
22:71:010416:33



Фото 9. Нежилое здание с кадастровым номером
22:71:010416:33



Фото 10. Нежилое здание с кадастровым номером
22:71:010416:33



Фото 11. Нежилое здание с кадастровым номером
22:71:010416:33



Фото 12. Нежилое здание с кадастровым номером
22:71:010416:33



Фото 13. Нежилое здание с кадастровым номером
22:71:010416:33



Фото 14. Нежилое здание с кадастровым номером
22:71:010416:33



Фото 15. Нежилое здание с кадастровым номером
22:71:010416:33

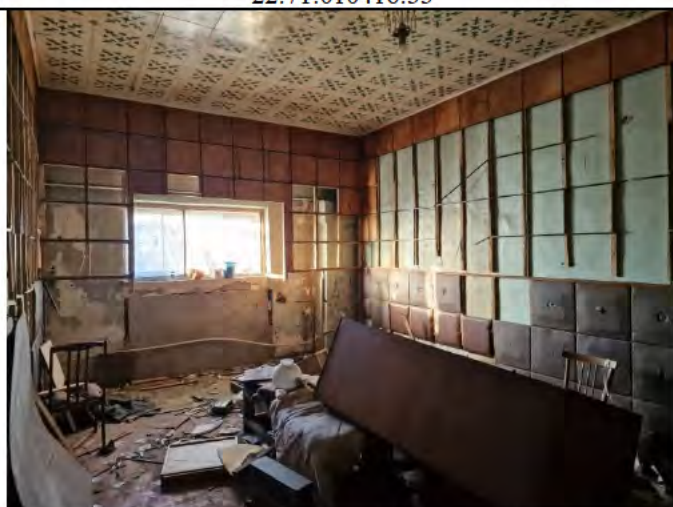


Фото 16. Нежилое здание с кадастровым номером
22:71:010416:33



Фото 17. Нежилое здание с кадастровым номером
22:71:010416:33



Фото 18. Нежилое здание с кадастровым номером
22:71:010416:33



Фото 19. Нежилое здание с кадастровым номером
22:71:010416:33



Фото 20. Нежилое здание с кадастровым номером
22:71:010416:33

7.2. Описание г. Славгород Свердловской области⁶

Славгород — муниципальный район в Алтайском крае России. Входит в муниципальный округ Славгород.

Основан в 1910 году как село Славгород. Топоним относится к числу искусственных названий с положительным значением, характерных для периода массового заселения края. С 1914 года — город Славгород

География

Расположен между озёрами Сикачи и Большим Яровым, которое является самой низкой точкой Алтайского края, в северо-западной части Алтайского края, в центре Кулундинской степи, в 394 км от Барнаула (по железной дороге), в 20 км от границы с Казахстаном.

1 сентября 2011 года в состав городского округа Славгород вошли все сельсоветы расформированного Славгородского района.

Население

По данным Всероссийской переписи населения 2020 года, на 1 октября 2021 года по численности населения город находился на 523-м месте из 1117 городов Российской Федерации

Экономика

За 2000—2020-е годы открыты магазины торговых сетей «Мария-Ра», "Магнит", "Пятёрочка", "FixPrice", «Эльдорадо», «Сибвез» и DNS, построены отделение ПАО «Сбербанк», торговые центры «Троя», «Столица», «Кремль», «Ковров».

Социальная сфера

Работает центральная городская больница, поликлиники, диспансеры. Система образования представлена педагогическим колледжем, аграрным техникумом, филиалами АлтГУ и АлтГТУ, Алтайской академии экономики и права, Алтайского государственного педагогического университета. В городе действуют 5 школ, 1 лицей, 4 дошкольных учреждений, детская школа искусств. Функционируют городской дом культуры, краеведческий музей, библиотечная система, центр встреч с выставочным залом, парк культуры и отдыха.

В городе имеются спорткомплекс, включающий стадион, хоккейный корт, баскетбольную площадку, тренажерный зал, военно-патриотический клуб, ледовый дворец с искусственным льдом

Средства массовой информации представлены газетами «Славгородские вести», «Соседи», «Вечерний Славгород», еженедельником на немецком языке «Цайтунг фюр Дих». В городе действует две православные и католическая церкви, построена мечеть.

Памятники

⁶[https:// ru.wikipedia.org/wiki/Славгород_\(Россия\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Славгород_(Россия))

В городе установлены мемориал Славы воинам — славгородцам, погибшим в годы Великой Отечественной войны, памятник борцам за советскую власть, обелиск воинам, погибшим в Афганистане и Чечне, памятники В. И. Ленину, Э. Тельману и П. А. Столыпину. К 100-летию города открыто несколько новых памятников в центре города и на Вокзальной площади, среди них, памятный камень и «Первый паровоз».

Описание объекта оценки⁷

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д. 168, корп. 7. Ближайшее окружение объекта составляет производственно-складская застройка. Транспортная доступность средняя. Объект располагается внутри квартала. Остановка общественного транспорта расположена на удаленности 1,06 км – «Военный городок».

Выводы:

Положительные характеристики местоположения объекта оценки:

- Не обнаружено.

Отрицательные характеристики местоположения объекта оценки:

- Расположение внутри квартала.

7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки⁸

Таблица 7.1

Количественные и качественные характеристики объекта оценки		
Объект оценки	Нежилое здание	Нежилое здание (гараж кирпичный на 4 бокса)
Площадь общая, м ²	1 018,4	124,6 ⁹
Назначение	Нежилое	Нежилое
Текущее использование	Производственно-складское	Гараж
Кадастровый (или условный) номер	22:71:010416:33	-
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки		
Общее описание	Материал стен: кирпичные	Материал стен: кирпичные
Площадь застройки, м ²	н/д	н/д
Строительный объем, м ³	н/д	н/д
Высота потолков, м.	-	-
Этажность	2	1
Инженерные коммуникации	К объекту подведены все центральные коммуникации	Электроснабжение
Год постройки здания	1960	н/д
Состояние здания	Удовлетворительное ¹⁰	Удовлетворительное ¹¹
Вид внутренней отделки	Без отделки ¹²	Без отделки ¹³
Балансовая стоимость, руб.	Данные о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлены. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на рыночную стоимость объекта оценки	
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д. 168, корп. 7	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова ¹⁴
Описание имущественных прав на объект оценки		
Имущественные права	Право собственности	Право собственности
Субъект права	Собственность 22:71:010416:33-22/115/2022-1 от 13.07.2022 07:58:51 – Открытое акционерное общество "Славгородский завод радиоаппаратуры", ИНН: 2210001942, ОГРН: 1022200863519	На основании инвентаризационной описи основных средств №7 от 13.10.2022 г.: Открытое акционерное общество "Славгородский завод радиоаппаратуры", ИНН: 2210001942, ОГРН: 1022200863519
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано	н/д
Информация о текущем использовании объекта оценки		
На дату оценки объекты не используются		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не обнаружено		

⁷ Данные Заказчика

⁸ Данная информация была получена из выписки ЕГРН

⁹ На основании инвентаризационной описи основных средств №7 от 13.10.2022 г.

¹⁰ Согласно данным Заказчика

¹¹ Согласно данным Заказчика

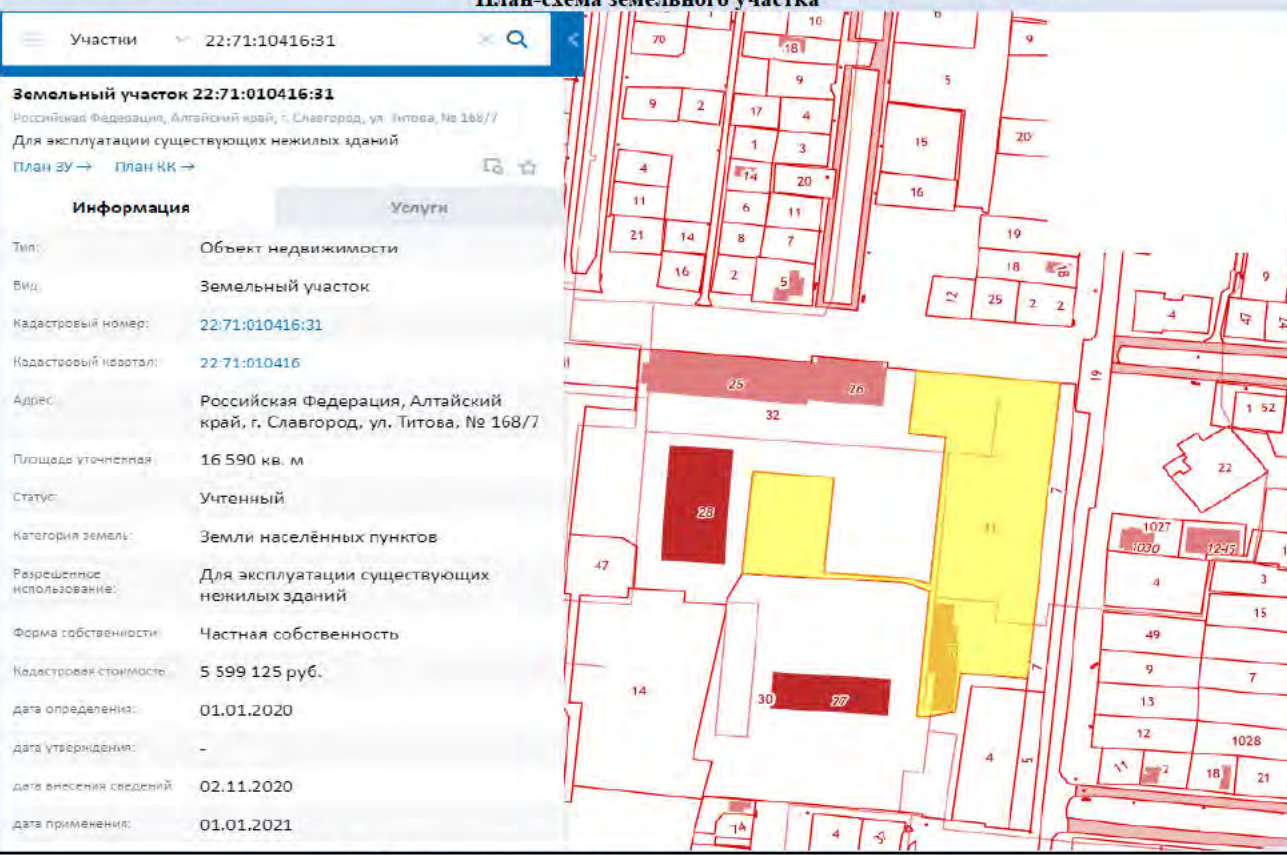
¹² Согласно данным Заказчика

¹³ Согласно данным Заказчика

¹⁴ По данным Заказчика

Описание земельного участка под оцениваемым зданием:

Таблица 7.2

Общая информация, идентифицирующая земельный участок	
Объект оценки	Земельный участок
Площадь, м ²	16 590,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
Кадастровые (или условные) номера	22:71:010416:31
Балансовая стоимость, руб.	Данные о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлены
Местоположение	Российская Федерация, Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, № 168/7
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Благоустройство территории	Отсутствует
Качество подъезда	Удовлетворительное
Наличие инженерных коммуникаций	н/д
Имущественные права	Общая долевая собственность № 22-22-29/006/2014-843 от 25.07.2014 Общая долевая собственность № 22-22-29/006/2014-843 от 25.07.2014 Общая долевая собственность № 22:71:010416:31-22/115/2021-35 от 12.04.2021
Субъект права	н/д
Существующие обременения или ограничения права	Не зарегистрировано
Окружающая застройка	Промышленная застройка
Износ и устаревание	Земельный участок не подвержен износу и устареванию
План-схема земельного участка	
	
Информация о текущем использовании объекта оценки	
На дату оценки на участке расположено нежилое здание, общей площадью 1 018,4 м ²	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Не обнаружено	

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

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком).

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Инвентаризационная опись Основных средств №5 от 27.09.2022 г.;
- Инвентаризационная опись Основных средств №7 от 13.10.2022 г.;
- Выписка из ЕГРН Сведения о характеристиках объекта недвижимости №КУВИ-001/2022-123459774 от 21.07.2022 г.;
- Решение Арбитражного суда Алтайского края по Делу №А03-14375/2020 от 15.10.2021 г.;
- Решение об оценке имущества должника от 27 сентября 2022 г.

7.5. Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):

1. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года;
2. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

7.6. Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
2. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
4. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2021 г.)

7.7. Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):

1. <http://www.cbr.ru/>;
2. <http://www.zdanie.info/>;
3. <http://www.realty.dmir.ru/>;
4. <http://www.streetrealty.ru/>
5. <http://cian.ru/>;
6. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Социально-экономическое положение России по состоянию на январь-август 2022 года¹⁵

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2022 года.

Объем ВВП России за II квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34663,6 млрд рублей.

Индекс его физического объема относительно II квартала 2021 г. составил 95,9%. Индекс дефлятор ВВП за II квартал 2022 г. по отношению к ценам II квартала 2021 г. составил 117,0%.

Объем ВВП России за I полугодие 2022 г. составил в текущих ценах 69292,8 млрд рублей.

Индекс его физического объема относительно I полугодия 2021 г. составил 99,6%. Индекс дефлятор ВВП за I полугодие 2022 г. по отношению к ценам I полугодия 2021 г. составил 120,0%

Динамика производства ВВП¹⁾
в % к значению условного среднего квартала 2016 года
(1/4 номинального значения ВВП за 2016 год)



1) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "JDEMETRA+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Рисунок 3

Индекс промышленного производства в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-августе 2022 г. - 100,9%.

Индекс промышленного производства
в % к среднемесячному значению 2019 года



Рисунок 4

¹⁵ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>



Рисунок 7

В августе 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,7%, непродовольственных товаров - 51,3% (в августе 2021 г. - 45,4% и 54,6% соответственно).



Рисунок 8

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2022 г. составил 1173,7 млрд рублей, или 107,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 7065,8 млрд рублей, или 105,1%.

**Динамика объема работ, выполненных
по виду деятельности "Строительство"¹⁾
в % к среднемесячному значению 2019 года**



*1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra +".
При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.*

Рисунок 9

По данным обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 10 августа 2022 г., индекс предпринимательской уверенности в строительстве в III квартале 2022 г. составил (-12%).

Положительное значение индекса предпринимательской уверенности в III квартале 2022 г. отмечалось в Чеченской Республике, Иркутской и Нижегородской областях, Еврейской автономной области и Ямало-Ненецком автономном округе. Самое низкое значение индекса предпринимательской уверенности зафиксировано в Кабардино-Балкарской Республике (-52%). Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: "высокая стоимость материалов, конструкций, изделий" (54%), "высокий уровень налогов" (31%), "недостаток квалифицированных рабочих" (23%), "недостаток финансирования" (19%), "конкуренция со стороны других строительных фирм" (18%), "недостаток заказов на работы" (17%), "погодные условия" и "неплатежеспособность заказчиков" (по 15%).

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2022 г. (с уточнениями на 1 сентября 2022 г.), выделены ассигнования в размере 960,8 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 863,8 млрд рублей, на строительство 1202 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 281 объекту было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 272 объектов, намеченных к вводу в 2022 г., введено в эксплуатацию 20 объектов, из них 11 - на полную мощность, 9 объектов - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 53,7 млрд рублей. На 1 сентября 2022 г. полностью профинансировано 518 объектов. На 271 объекте (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%. Жилищное строительство. В августе 2022 г. возведено 730 многоквартирных домов. Населением построено 39,7 тыс. жилых домов. Всего построено 106,5 тыс. новых квартир. В январе-августе 2022 г. возведено 6,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 301,9 тыс. жилых домов. Всего построено 805,1 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 43,7 млн кв. метров, или 62,7% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2022 года.

Краткие итоги социально-экономического развития г. Славгород за первое полугодие 2022 года¹⁶

Объем промышленной продукции в действующих ценах в городе составил 88,3 млн. рублей, в районе - 17,6 млн. рублей.

За первые шесть месяцев в городе произведено потребительских товаров на 165,9 млн. руб., в районе - на 16,3 млн. руб., в том числе непродовольственных - на 5,2 млн. и на 1,1 млн. руб. соответственно.

¹⁶ <https://www.amic.ru/news/prochee/podvedeny-itogi-socialno-ekonomicheskogo-polozheniya-slavgoroda-za-pervoe-polugodie-tekushego-goda>

В течение двух кварталов в Славгородском районе реализовано 3948 тонн молока, что составило 136% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Надоено молока 1289 кг на корову.

Среднемесячный доход одного работника в городе за первое полугодие достиг 2453,6 руб., в том числе среднемесячная зарплата - 2435,5 руб. В то же время величина прожиточного минимума на одного жителя края составила 1410 руб., пенсионера - 1055 руб. Еще ниже эти показатели в районе. Так среднемесячный доход одного работника за шесть месяцев нынешнего года оказался на уровне 1715,1 руб., в том числе среднемесячная зарплата - 1708,9 руб. То есть в среднем доходы сельчан, включая зарплату, отстают от доходов жителей города

Правда, численность безработных в селах не такая значительная. По данным на первое июля, в городе безработных зарегистрировано 1577 человек, в районе - 387.

В районе за полгода родилось 82 человека, а умерло 89, естественная убыль составила семь человек. По данным паспортно-визовой службы, в район прибыло 160 человек, выбыло 279. Миграционный отток - 42 человека, 68 выехали в страны дальнего зарубежья. В Славгороде за полгода родилось 176 детей, за это же время умерло 247 человек, то есть наблюдается естественная убыль жителей Славгорода - 71. Прибыло 385, выбыло 455 горожан, в том числе 72 - в страны дальнего зарубежья. Миграционный отток составил 64 человека.

Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов¹⁷

Минэкономразвития России разработало основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годы (далее – сценарные условия, прогноз). Сценарные условия сформированы в двух вариантах – базовом и консервативном.

С момента подготовки Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2021 года внешние и внутренние условия развития российской экономики существенно изменились. В связи с этим траектория развития в кратко- и среднесрочной перспективе в настоящий момент характеризуется повышенной степенью неопределенности и может быть скорректирована на этапе подготовки среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в августе 2022 года.

Тенденции развития российской экономики в январе — апреле 2022 года

В январе-феврале в российской экономике сохранялись позитивные тенденции второй половины 2021 года. Рост ВВП в первые два месяца текущего года, по оценке Минэкономразвития России, сохранился на уровне 4 кв. 2021 г (5,0% г/г). Промышленное производство в январе-феврале увеличилось на 7,5% г/г за счет роста как добывающих, так и обрабатывающих отраслей. Сохранение уровня безработицы на исторических минимумах (в среднем 4,3% за 2 месяца, как и в 4 кв. 2021 г.) и устойчивый рост реальных заработных плат (1,9% в январе после 2,8% г/г в 4 кв. 2021 г.) оказывали поддержку потребительскому спросу (так, оборот розничной торговли увеличился в январе-феврале на 4,4% г/г после роста на 4,7% г/г в 4 кв. 2021 года).

Вместе с тем с конца февраля 2022 г. внешние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Одновременно ажиотажный спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением рубля привели к ускорению инфляции (до 17,8% в апреле в годовом выражении).

На первом этапе после введения санкционных ограничений в отношении Российской Федерации Банком России и Правительством Российской Федерации был оперативно реализован комплекс мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках, в том числе на внеочередном заседании Банка России 28 февраля 2022 г. повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке.

Кроме того, Правительством Российской Федерации 15 марта 2022 г. принят План первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления (далее – План), который на регулярной основе дополняется новыми мероприятиями в зависимости от выявляемых рисков и потребностей.

Основной задачей Плана является облегчение и ускорение адаптации экономики к новым условиям. Были приняты решения по либерализации внутренней хозяйственной деятельности (радикально

¹⁷

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/osnovnye_parametry_scenarnykh_usloviy_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html

сокращена контрольно-надзорная деятельность, перенесено введение обязательных требований, автоматически продлены лицензии и разрешения, упрощены процедуры подтверждения соответствия). Сняты многие барьеры на пути импорта (обнуление пошлин на более чем 1000 позиций, ввоз по копиям документов, снятие ветеринарного и фитосанитарного контроля и другие). Для поступления денег в экономику упрощены и ускорены бюджетные процедуры, в том числе упрощены правила госзакупок (в том числе увеличен размер авансов, облегчены изменения в условия контрактов). Реализуются программы поддержки отдельных отраслей – сельского хозяйства, промышленности, транспорта, ИТ и других. Активно идут выдачи в рамках программ льготного кредитования (системообразующих организаций, субъектов МСП, сельхозтоваропроизводителей). Предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2 и 3 кварталы широкому кругу отраслей.

Благодаря указанным мерам удалось сохранить устойчивость финансового и валютного рынков, стабилизировать ситуацию в экономике. Так, по итогам апреля курс рубля укрепился 71 рублем за долл. США (на пике в начале марта – более 130 рублей за доллар США), в начале мая курс рубля продолжил укрепление. Укрепление рубля и спад ажиотажного спроса также способствовали замедлению инфляции: до 0,2% еженедельно во второй половине апреля и до 0,12% на первой неделе мая (в начале марта 2022 г. цены повышались более чем на 2% в неделю). В годовом выражении инфляция стабилизировалась на уровне 17,7–17,8% г/г. В результате стабилизации по вышеперечисленным направлениям Банк России начал постепенно ослаблять введенные ранее ограничения на операции с иностранной валютой, а также 29 апреля 2022 г. понизил ключевую ставку до 14 процентов.

Основные параметры базового варианта

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2022 году

В ближайшие месяцы ситуация в реальном секторе экономики будет определяться, в первую очередь, внешнеторговым балансом.

В рамках базового варианта до конца года ожидается постепенное снижение цены на нефть Юралс до уровня 73–74 долл. США за баррель, что соответствует среднегодовой цене в 80,1 долл. США за баррель. Цены на другие сырьевые товары также сохраняются на повышенном уровне до конца года. Вместе с тем товары российского экспорта по-прежнему торгуются с дисконтом к мировым ценам.

В реальном выражении экспорт товаров снизится на 14,2% к 2021 году (в том числе нефтегазовый – на 8,4%, ненефтегазовый – на 19,9%). При этом в результате роста экспортных цен снижение в номинале будет более умеренным (-2,3%).

Импорт товаров сократится на 26,5% в реальном выражении за счет сжатия внутреннего спроса и перебоев в логистике. Номинальное снижение импорта меньше (-17,1%) с учетом высокого дефлятора: импортируемые товары приобретаются с наценкой из-за мировой инфляции, дополнительных транзакционных издержек.

Сальдо торгового баланса вырастет до 230,4 млрд долл. США в 2022 г. с 189,8 млрд долл. США в 2021 году. При этом резко сократится дефицит баланса услуг и баланса инвестиционных доходов (за счет опережающего снижения импорта услуг и выплат дивидендов за рубеж). В результате профицит счета текущих операций расширится до 190,8 млрд долл. США (2021 г.: 122,0 млрд долл. США, исторический максимум), по отношению к ВВП – до 10,4% с 6,9% соответственно.

До конца текущего года курс рубля ожидается на уровне в среднем 73,5 рублей за долл. США на фоне сохранения повышенных премий за риск и постепенной адаптации валютного рынка к новым условиям (среднегодовой курс – 76,7 рублей за долл. США).

Инфляция после ускорения в марте 2022 г. сохранится на повышенном уровне в условиях импортных ограничений и продолжающейся перестройки производственно-логистических цепочек и на конец года ожидается на уровне 17,5%.

ВВП по итогам года в рамках базового сценария снизится на 7,8%. Основной вклад в снижение ВВП внесет внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный. В условиях снижения реальных располагаемых доходов населения (на 6,8%) и увеличения безработицы (до 6,7% от рабочей силы в среднем за год) ожидается сокращение оборота розничной торговли на 8,7%, объема платных услуг населению – на 7,9%. Снижение инвестиций в основной капитал составит 19,4% с учетом действующих импортных и экспортных ограничений и высокой неопределенности относительно среднесрочных тенденций в экономике.

Среднесрочный прогноз на 2023–2025 гг.

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики определяется следующими факторами:

сокращение импорта вследствие санкционных ограничений и «добровольного отказа» иностранных партнеров от сотрудничества с Россией;

потеря ряда экспортных рынков и ограниченные возможности переориентации поставок;

лаги в структурной перестройке производственно-логистических цепочек в российской экономике.

Цены на нефть «Юралс» в базовом варианте последовательно снижаются до 61,2 долл. США к 2025 году. Причины снижения цен на нефть – замедление роста мировой экономики и постепенная адаптация мирового энергетического рынка к новым условиям (замещение российских энергоносителей на рынках «недружественных» стран, с одной стороны, и перенаправление российского энергетического экспорта в «нейтральные» другие страны с другой). Аналогичная динамика ожидается по газу и другим сырьевым товарам.

Реальные объемы экспорта товаров после падения на -14,2% в 2022 г. переходят к умеренному росту в 2023–2025 гг. (на 0,6%, 2,9% и 1,9% соответственно), однако к концу прогнозного периода полного восстановления не произойдет (2025 г. к 2021 г.: -9,5%).

Темпы роста экспорта товаров в целом сдерживаются динамикой нефтегазового экспорта, который после резкого падения в 2022 году (на -8,4% в реальном выражении) продолжает снижение средним темпом -0,7% в год и к концу прогнозного периода оказывается на 10,3% ниже уровня 2021 года.

Нефтегазовый экспорт за 2023–2025 гг. отыгрывает примерно 60% падения 2022 г., но в конце прогнозного периода также не восстанавливается полностью (2025 г. к 2021 г.: -8,6%).

Импорт товаров к 2025 г. отыгрывает примерно треть падения 2022 г. (2025 г. к 2021 г.: -16,9% в реальном выражении). В результате доля импорта в ВВП находится в диапазоне 14–16% на всем прогнозном горизонте, что соответствует историческому диапазону (при этом необходимо учитывать, что в 2021 г. импорт находился на исторически максимальном уровне – более 17% ВВП). Это следствие структурной перестройки российской экономики – с одной стороны, ограничений на поставки товаров из недружественных стран, которые не будут полностью замещены вследствие отсутствия аналогов, с другой – процессов импортозамещения и роста доли в экономике менее импортоемких отраслей.

Расширение сальдо торгового баланса, в сочетании с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг и «прочих» статей, дает структурное расширение профицита текущего счета – до 3–6% ВВП в 2023–2025 гг. после 10,4% в 2022 году (ранее равновесный уровень оценивался в 2–3% ВВП).

Курс рубля в рамках базового сценария ослабляется в номинальном выражении темпом ~2% в год, в реальном выражении – остается стабильным. В прогноз закладывается постепенное смягчение Банком России беспрецедентных ограничений на движение капитала, введенных в феврале–марте текущего года.

Инфляция после ускорения до 17,5% в текущем году сохраняется на повышенном уровне в 2023 г. (6,1% на конец года) в условиях завершения подстройки производственно-логистических цепочек. К концу 2024 г. инфляция выходит на целевой уровень Банка России 4%.

Начиная с 2023 г. ВВП в базовом варианте начинает медленно восстанавливаться, при этом по итогам 2023 г. ожидается падение (-0,7% в целом за год) с учетом высокой базы 1 квартала 2022 года. Основной восстановительный рост происходит в 2024 и 2025 гг. (3,2% и 2,6% соответственно), при этом к концу среднесрочного периода экономика не выходит на докризисный уровень.

В разбивке по компонентам спроса основной вклад в восстановление экономики вносит потребительский спрос (потребление товаров и услуг и реальные располагаемые доходы населения в 2025 г. на 1–2% выше уровней 2021 года). Инвестиции также демонстрируют восстановительный рост, но полностью не отыгрывают падение (2025 г. к 2021 г.: -7,3%), в том числе, из-за технологических ограничений и сворачивания крупных экспортно ориентированных проектов, что лишь отчасти компенсируется менее масштабными по объемам инвестициями в импортозамещающие производства. Вклад чистого экспорта в реальные темпы роста ВВП после резкого роста в 2022 г. становится умеренно отрицательным в 2023–2025 гг. на фоне опережающего восстановительного роста импорта.

В базовый вариант заложена проактивная экономическая политика. В частности, предполагается:

- эффективная реализация всего комплекса мер по поддержке экономики, включая программы льготного кредитования;

- активное снижение ключевой ставки Банком России вслед за инфляцией;

- достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень бюджетных расходов.

Эти меры позволяют не дополнить структурный кризис циклическим. Экономика сможет адаптироваться к новым условиям и перейти к восстановительному росту.

Основные параметры консервативного варианта

Консервативный вариант отличается от базового двумя предпосылками. Во-первых, предполагается более глубокий спад российской экономики в 2022 г. (-8,8%) в условиях более жесткого применения санкционного режима и более медленной перестройки производственно-логистических цепочек. Во-вторых, в консервативном варианте более существенное снижение цен на товары российского экспорта.

В консервативном варианте мировые цены на нефть

«Юралс» падают до уровней около 57 долл. США за баррель к 2025 году. В этих условиях курс рубля ослабляется до уровней около

86 рублей за долл. США к концу прогнозного горизонта (2025 г.: 85,3 руб. / долл. США в среднем за год). Ослабление валютного курса и более серьезные перебои с импортными поставками приведут к более глубокому спаду потребительского спроса, что скажется на более низкой (чем в базовом варианте) инфляции в 2022–2024 гг. (16,5%, 5,4%, 3,7% на конец года соответственно), выход инфляции на целевой уровень ожидается только к концу 2025 года.

ВВП в 2023 году падает сильнее, чем в базовом варианте (-2,9%), а восстановление в 2024–2025 гг. происходит меньшими темпами. В результате к концу прогнозного периода ВВП примерно на 7% ниже, чем в 2021 году. Основной фактор – структурное снижение доходов и потребительского спроса, а также более глубокое падение экспорта и инвестиций.

Таблица 8.1 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

Сравнительная таблица по вариантам прогнозов					
	2021	2022	2023	2024	2025
Валовой внутренний продукт, млрд рублей					
Базовый		140 719	147 762	158 150	167 852
Консервативный	131 015	138 463	141 535	150 948	159 500
темпа роста ВВП, %					
Базовый		-7,8	-0,7	3,2	2,6
Консервативный	4,7	-8,8	-2,9	2,6	2,1
дефлятор ВВП, %					
Базовый		16,6	5,8	3,8	3,4
Консервативный	16,5	15,9	5,2	3,9	3,5
Цены на нефть Urals (мировые), долл / барр					
Базовый		80,1	71,4	66,0	61,2
Консервативный	69,1	78,6	65,8	61,6	57,3
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
Базовый		76,7	77,0	78,7	81,0
Консервативный	73,6	78,0	81,2	83,3	85,3
Индекс потребительских цен, на конец года					
Базовый		17,5	6,1	4,0	4,0
Консервативный	8,4	16,5	5,4	3,7	4,0
Индекс потребительских цен, в среднем за год					
Базовый		16,5	9,0	4,6	4,0
Консервативный	6,7	16,1	7,8	4,2	3,9
Промышленность, %					
Базовый		-4,2	0,4	1,7	2,1
Консервативный	5,3	-7,5	-2,7	1,7	1,5
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый		-19,4	0,3	8,9	5,3
Консервативный	7,7	-25,8	-2,2	3,9	5,5
Объем платных услуг населению, %					
Базовый		-7,9	2,9	4,5	1,5
Консервативный	14,1	-8,8	0,7	2,3	1,0
Оборот розничной торговли, %					
Базовый		-8,7	2,5	4,9	3,8
Консервативный	7,3	-9,6	0,3	4,9	1,9
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый		-6,8	1,3	4,3	3,0
Консервативный	3,0	-7,4	-1,1	2,6	1,5
Реальная заработная плата, %					
Базовый		-3,8	0,8	2,9	2,3
Консервативный	2,9	-3,7	-3,5	0,3	1,1
Экспорт товаров, млрд долл США					
Базовый		482,4	451,6	450,4	449,3
Консервативный	493,8	434,2	372,5	377,3	379,6
темпа роста, %					
Базовый		-14,2	0,6	2,9	1,9
Консервативный	1,7	-22,3	-5,3	3,4	2,4
к % ВВП					
Базовый		26,3	23,5	22,4	21,7
Консервативный	27,8	24,5	21,3	20,8	20,3
Экспорт нефтегазовый, млрд долл США					
Базовый		212,0	214,4	229,6	244,6
Консервативный	249,6	201,7	201,5	211,2	222,1
темпа роста, %					
Базовый		-19,9	2,7	6,1	4,7
Консервативный	4,0	-25,1	0,4	4,1	3,9
к % ВВП					
Базовый		11,6	11,2	11,4	11,8
Консервативный	14,0	11,4	11,5	11,6	11,9
Экспорт нефтегазовый, млрд долл США					
Базовый		270,4	237,2	220,8	204,7
Консервативный	244,2	232,5	171,0	166,1	157,5
темпа роста, %					
Базовый		-8,4	-1,1	-0,1	-1,0
Консервативный	-1,1	-19,5	-10,3	2,6	0,5
к % ВВП					
Базовый		14,7	12,4	11,0	9,9
Консервативный	13,7	13,1	9,8	9,2	8,4
Импорт товаров, млрд долл США					

Сравнительная таблица по вариантам прогнозов					
	2021	2022	2023	2024	2025
Базовый	304,0	251,9	275,0	299,5	320,8
Консервативный		238,3	249,6	268,0	288,0
темп роста, %					
Базовый	16,9	-26,5	4,4	4,7	3,5
Консервативный		-32,4	0,2	3,5	4,0
к % ВВП					
Базовый	17,1	13,7	14,3	14,9	15,5
Консервативный		13,4	14,3	14,8	15,4
Уровень безработицы, % раб. силе					
Базовый	4,8	6,7	6,6	5,4	4,5
Консервативный		7,0	6,8	5,7	4,8
Фонд заработной платы работников организаций, млрд. руб.					
Базовый	29 216,2	31 701,7	35 231,4	38 245,4	41 404,5
Консервативный		31 536,5	33 187,4	34 949,1	37 513,9
Фонд заработной платы работников организаций, % г/г					
Базовый	9,1	8,5	11,1	8,6	8,3
Консервативный		7,9	5,2	5,3	7,3

Вывод: политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион

8.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта¹⁸

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Таким образом выявляется рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки. Положение России в мире Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», готов к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2».

Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

¹⁸ <https://statrrelt.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.pdf>

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового экономического кризиса. Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны. Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР и захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия. Используя это как повод и нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании Запада покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов. Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний. Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая максимальную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной. Основные экономические показатели России (по данным Росстата (первая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2022.pdf>, зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными, за исключением периодов мировых кризисов: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет избыточную импортозависимость и санкционное блокирование Западом, в России начались изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения. Принимаются меры по уменьшению зависимости финансовой системы страны от доллара США и постепенного перехода внешней торговли на оплату за рубли, что укрепит финансовую систему России. Вывоз капитала и ресурсов снизится, увеличатся внутренние инвестиции, импортозамещение ускорится, отраслевая структура сбалансируется высокой долей производственных секторов.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживаемой денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

2. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы). Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно

спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Вывод: Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион.

8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Коммерческие объекты недвижимости подразделяются на приносящие доход и создающие условия для его извлечения – промышленные (индустриальные).

- соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D,
1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести склады классов А и В.
 2. **Специализированные высококласные складские объекты** – высококласные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высокоточные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококласным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
 3. **Объекты, предназначенные для пищевого производства** – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
 4. **Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения** – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
 5. **Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства** – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Рисунок 10

Рисунок 11

Классификация складских объектов приведена в таблице ниже.¹⁹

Таблица 8.2

Фактор	Характеристика			
	Класс А	Класс В	Класс С	Класс D
Место положения, транспортная доступность	Удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км) - с удобным подъездом	Хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	Недостатки в расположении, неудобный подъезд	Расположение в глубине территории промышленного предприятия; неудобный подъезд, проезд через КПП
Прилегающая территория	Огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветки	Огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или наличие охраны по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	Охрана по периметру территории; недостаточно мест для парковки и пространства для маневрирования большегрузных машин	Устаревшая система охраны; недостаточно мест для парковки и пространства для маневрирования или отсутствие парковки
Конструктивно-планировочные решения	Высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	Высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	Высота помещений не менее 4 м или утепленный ангар арочного типа	Здания первоначально не приспособленные под склад, подвальные помещения, высота помещений не менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки
Состояние	Новое строительство, качественная отделка - в отличном состоянии	Построенное не ранее 1984 года или реконструированное - в отличном или хорошем состоянии	Построенное до 1985 года или реконструированное - в хорошем или удовлетворительном состоянии	Старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта
Инженерные системы здания	Современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, системы пожаротушения, видеонаблюдения); наличие системы учета и контроля доступа сотрудников	Современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, системы пожаротушения, видеонаблюдения)	Устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	Устаревшие инженерные системы, отсутствие некоторых систем

Согласно вышеприведенной классификации, можно сделать вывод о том, что объекты оценки относятся к рынку складских объектов класса «С».

¹⁹ <https://www.sky-arenda.ru/node/9292>

Цены продажи производственно-складской недвижимости в Алтайском крае²⁰

Продажа

Аренда

Регион

Алтайский край

Тип недвижимости

Прочая коммерческая недвижимость

Период

1 год

Зависимость

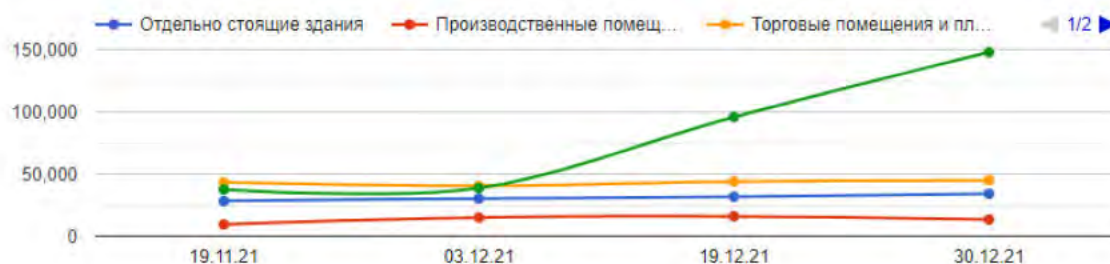
Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли
 ☐ доллары
 ☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Алтайский край. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 30.12.2021)
Отдельно стоящие здания (м ²)	34 072 руб.	+ 5 820 руб. За м ²	647 920 ... 160 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	13 443 руб.	+ 3 996 руб. За м ²	1 750 000 ... 160 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	44 896 руб.	+ 1 658 руб. За м ²	520 000 ... 250 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	147 805 руб.	+ 110 288 руб. За м ²	890 001 ... 80 000 000 руб. за объект

Рисунок 12

²⁰ <https://altayskiy-krai.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ I ПОЛУГОДИЕ 2022 ГОДА²¹

Индикаторы рынка

	I пол. 2021	Итоги 2021	I пол. 2022	Измене- ние*
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	12 056**	12 492	12 887	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	338	1 003	395	▲
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ²	284	1 255	315	▲
в том числе				
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	127	490	179	▲
сделки по строительству новых объектов	157	765	136	▼
Доля свободных площадей класса А, В, %	3	2,2	3,8***	▲
в том числе				
Прямая аренда	3	2,2	2,5	▼
Субаренда	-	-	1,3	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах, руб./м ² /год****	4 200	4 900	5 000	▲
Средние запрашиваемые ставки аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./м ² /год	3 500–5 000	5 500–9 000	5 100–9 000	►
Операционные расходы, руб./м ² /год без НДС*****	900–1 200	1 100–1 400	1 100–1 400	►
Запрашиваемая цена продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² , без НДС	35 000–45 000	55 000–65 000	55 000–65 000	►

* По сравнению с I пол. 2021 г.

** Пересмотр базы данных

*** С учетом субаренды

**** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

***** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: Knight Frank Research, 2022

Рисунок 13

Основные выводы

За 6 месяцев 2022 года на рынке качественной складской недвижимости регионов России было введено в эксплуатацию 395 тыс. м², что на 17% больше, чем за аналогичный период 2021 года.

В I полугодии 2022 года общий объем сделок в регионах России составил 315 тыс. м², что на 11% больше аналогичного показателя 2021 года. При этом именно второе полугодие может стать решающим с точки зрения спроса в регионах.

²¹ https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/523/Industrial_Russia_rus_Q2_2022.pdf

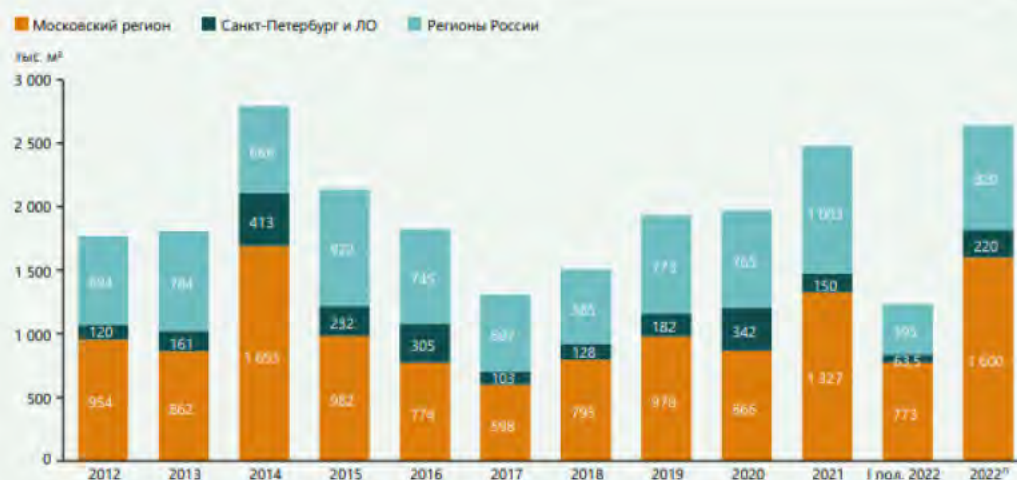
В 44% сделок потребителями стали представители розничной торговли, в то время как сектор онлайн-торговли с долей в 33% пока переместился на второй план.

Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А по итогам I полугодия 2022 г. увеличилась на 2% и достигла 5 000 руб./м² /год triple net.

Предложение

Общий объем складских площадей, введенных в I–II кв. 2022 года в России, составляет 1 232 тыс. м², что на 79% больше, чем за аналогичный период 2021 года. Большая часть из них была введена в Москве – 63% (773 тыс. м²). На долю Санкт-Петербурга пришлось порядка 5% (63,5 тыс. м²), на остальные регионы России – 32% (395 тыс. м²). Объем ввода в Московском регионе вырос более чем в 2,5 раза по сравнению с I полугодием 2021 года, в то время как в Санкт-Петербурге показатель вырос на 9%. Объем введенных складских площадей в регионах России (без учета Москвы и Санкт-Петербурга) по итогам II кв. 2022 года вырос на 17% по сравнению с предыдущим годом. Лидером по объему регионального строительства стал Ростов-на-Дону, на который пришлось 23% объема ввода за полугодие. На Новосибирск, Брянск, Воронеж и Екатеринбург пришлось по 10–11% объема ввода на каждый из регионов. Общий объем складских площадей в России по итогам I полугодия 2022 года составил до 37,4 млн м². Из них 20,2 млн м² (54%) приходится на Московский регион, 4,3 млн м² (11%) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область, а 12,9 млн м² (35%) – на остальные регионы России. В Приволжском федеральном округе располагается 3,3 млн м² (25,5%) качественных складских площадей от общего предложения на рынке, из них доля вакантных – 3,8%. Далее идут четыре федеральных округа с сопоставимыми объемами предложения: порядка 2,3 млн м² (18%) складских площадей функционирует в Центральном ФО (без учета Московского региона), 2,2 млн м² (17,5%) – в Сибирском ФО, 2,1 млн м² (16,6%) – в Уральском ФО, и 2 млн м² (15,9%) – в Южном ФО. В конце I полугодия в Центральном ФО был самый низкий уровень вакантных площадей (1,8%), не считая Северо-Кавказского и Северо-Западного ФО, где значения показателя были менее 1%.

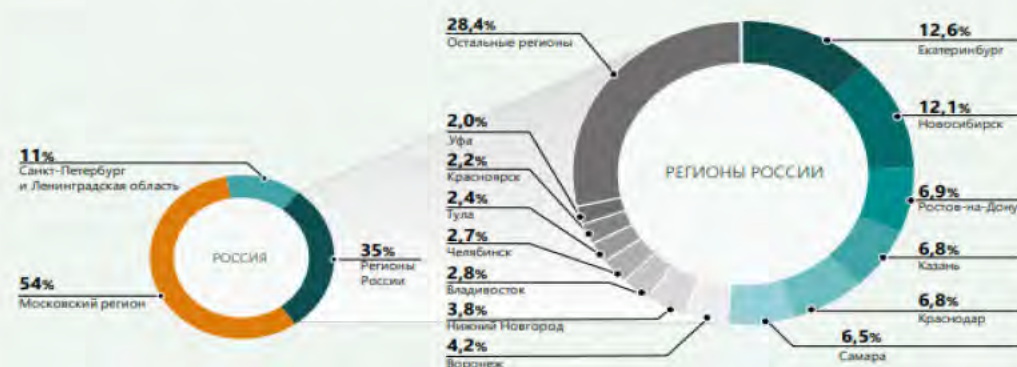
Динамика ввода складской недвижимости в регионах России, 2012–2022



Источник: Knight Frank Research, 2022

Рисунок 14

Распределение общего объема качественной складской недвижимости в России, II кв. 2022 г.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Рисунок 15

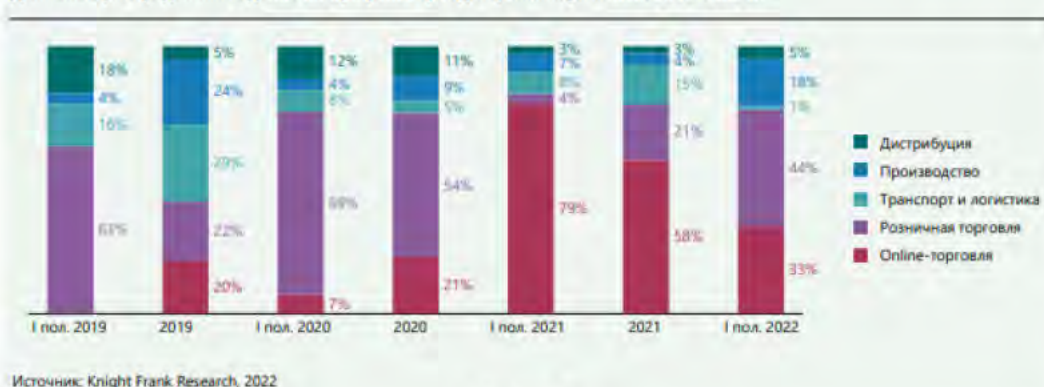
Шесть самых крупных регионов по общему объёму складской недвижимости – Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону, Казань, Краснодар и Самара – формируют более половины качественного регионального складского рынка (51,6%). Все они являются городами-миллионниками и логистическими центрами своих федеральных округов. В сравнении с I–II кв. 2021 года структура ввода не претерпела значительных изменений: по-прежнему большая часть (58%) объектов была возведена под нужды собственников или конкретное техническое задание. И хотя основную часть из них (59%) составили BTS-проекты, их доля на 15 п. п. ниже, чем за первые 6 месяцев 2021 года. Таким образом, в I полугодии 2022 года 34% от общего объема введенных складских площадей пришлось на проекты built to suit. Их доля в общей структуре ввода сократилась по сравнению с аналогичным периодом 2021 года на 7 п. п. Одними из наиболее крупных новых объектов под требования заказчика стали два распределительных центра для компании Ozon: 3-я фаза складского комплекса «Дорожный» в Ростове-на-Дону (41,6 тыс. м²) и 3-я фаза логистического парка «Кольцовский» в Екатеринбурге (38,8 тыс. м²). Помимо того, были введены в эксплуатацию распределительные центры X5 Group в Брянске (35,1 тыс. м²) и «Красное&Белое» в Волгограде (20 тыс. м²). Доля спекулятивных площадей составила 42% и также сократилась, но в меньшей степени – на 2 п. п. по сравнению с I полугодием 2021 года. Среди крупнейших спекулятивных объектов – складской комплекс ПФО в Новосибирске (42 тыс. м²) и складской комплекс «Северный Обход» в Ростове-на-Дону (17,2 тыс. м²).

Остальные 24% складских площадей были введены под нужды собственников, что на 9 п. п. больше, чем годом ранее. Здесь лидерами по объёму предлагаемой площади стали распределительный центр розничной сети «Порядок» в Воронеже (40 тыс. м²) и складской комплекс «Проф-пресс» в Ростове-на-Дону (33 тыс. м²). Доля вакантных площадей по итогам I полугодия 2022 года увеличилась на 0,3 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2021 года и достигла 2,5%. С учетом предлагаемых в субаренду свободных площадей (1,3%) показатель общей вакансии еще выше – порядка 3,8% от общего предложения. При этом доля готовых вакантных площадей в складских объектах класса А составляет 2,3% (с учетом субаренды – 3,9%). Мы ожидаем по опыту прошлых лет, что субаренда будет иметь краткосрочный характер и к концу года перейдет в формат классической прямой аренды. За период I–II кв. текущего года мы наблюдали рост показателя вакантных площадей. К концу года он может превысить результат 2020 года, притом рост по регионам будет происходить неравномерно. В отдельных регионах по-прежнему наблюдается дефицит складских площадей с вакансией менее 1% и при этом сохраняется высокая ставка аренды.



Рисунок 16

Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей, 2019-2022 гг.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Рисунок 17

Спрос

Общий объем сделок по аренде и продаже в объектах качественной складской недвижимости в регионах России (без учета Москвы и Санкт-Петербурга) за первое полугодие достиг 315 тыс. кв. м, что на 11% больше показателя прошлого года. Однако в 2021 году большая часть сделок (77%) была заключена во втором полугодии. По итогам года мы ожидаем снижения спроса до уровня 800 тыс. кв. м, что на 35% ниже результата прошлого года. Лидерами по объему сделок среди регионов в I полугодии 2022 года стали Самара 35% (111,6 тыс. м²) и Екатеринбург 23% (73,7 тыс. м²). Замыкают пятерку Тверь, Новосибирск и Калуга с сопоставимыми между собой долями в 8-9% от общего значения поглощенных площадей.

Доля сделок в регионах за первые 6 месяцев 2022 года составила 32% от их общего объема в России, тем самым увеличившись на 12 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2021 года. На Московский регион пришлось порядка 48%, на Санкт-Петербург и Ленинградскую область – до 20%. Общий объем сделок в абсолютном значении сократился на 30% по сравнению с I полугодием 2021 года. В I полугодии 2022 года более половины всех сделок (51%) произошли на первичном рынке, однако его объем сократился на 32% по сравнению с аналогичным периодом 2021 года. Хотя ситуация по объему поглощенных площадей на двух рынках почти равная, предложения на вторичном рынке начинают пользоваться большим спросом. Если по итогам 2021 года наибольший объем сделок был за представителями онлайн-торговли (58%), чья доля в структуре спроса быстро возросла за 2020–2021 гг., то в первом полугодии 2022 года основными драйверами спроса стали ретейлеры с долей 44%. На компании сектора онлайн-торговли пока приходится 33% общего объема сделок. Крупнейшие сделки с классическими ретейлерами произошли в Самаре – BTS-аренда компанией X5 Group 71,6 тыс. м² и аренда компанией Fix Price 40 тыс. м² складских площадей класса А.

Коммерческие условия

Как и в случае с рынками Московского региона и Санкт-Петербурга, в регионах России на фоне роста доли вакантных площадей наблюдается замедление роста стоимости аренды. Значение ставки аренды выросло на 2% с начала года, в то время как по итогам 2021 год рост составил 32%. В I полугодии 2022 года средневзвешенная ставка аренды на готовую к въезду складскую недвижимость класса А в регионах России составила 5 000 руб./м²/год без НДС и ОПЕХ.

Ставки аренды на первичном рынке по-прежнему выше, чем на вторичном. Средний диапазон стоимости аренды складских площадей на первичном рынке (в том числе на BTS-проекты) составляет 5 500–7 200 руб./м²/год без НДС и ОПЕХ и не претерпел существенных изменений. Для удаленных регионов с относительно более высокой стоимостью строительства, таких как Хабаровск и Владивосток, значения ставки соответствуют 8 500–9 000 руб./м²/год triple net. К концу года мы ожидаем стабилизации арендной ставки в регионах России на фоне роста доли вакантных площадей, а также снижения объема спроса.

Прогноз

По прогнозам компании Knight Frank, в 2022 году совокупный ввод качественных складских площадей в России может превысить значение прошлого года и стать рекордным за последние 9 лет. При этом данный прирост предложения будет обеспечен за счет регионов Москвы и Санкт-Петербурга. Общий ввод в остальных регионах России к концу года может составить порядка 820 тыс. м², что на 18% ниже показателя 2021 года. Из них во втором полугодии 2022 года намечено ввести в эксплуатацию не менее 516 тыс. м², где большую часть составят спекулятивные площади. Среди объектов из этой категории стоит выделить два здания складского комплекса «Синергия» на территории ОЭЗ «Алабуга» (75,8 тыс. м²) и 1-й корпус складского комплекса «Кошаковский» (29,8 тыс. м²) в Казани, 5-ю фазу складского комплекса

«Азимут» (37 тыс. м2 в Краснодаре), а также 2-ю фазу логистического центра «ЕГСК Седельниково» (27 тыс. м2) и новый корпус логистического парка «Кольцовский» (26,5 тыс. м2) в Екатеринбурге. Наиболее крупными строящимися BTS-проектами являются распределительные центры «X5 Group» в Смоленске (16 тыс. м2) и «Почты России» в Нижнем Новгороде (15 тыс. м2) и Красноярске (15 тыс. м2). Регионы-лидеры по объему ввода в 2022 году по-прежнему будут располагаться в Центральном, Приволжском, Южном и Уральском федеральных округах. В регионах Сибири и Дальнего Востока будут появляться единичные проекты или расширения существующих объектов, как в случае с новым корпусом логистического центра «Санвэй» в Хабаровске (11 тыс. м2). С учетом будущего освобождения в уже функционирующих складских объектах мы ожидаем, что общая доля вакантных площадей к концу 2022 года может достичь 4,5–5%. В свою очередь, спрос в регионах, по нашим оценкам, снизится на 35% и составит 800 тыс. м2. На фоне по-прежнему высокого роста предложения уменьшение спроса приведет к тому, что по итогам этого года арендная ставка зафиксирована на уровне 5 000–5 200 руб./м2 /год. Подобные условия хоть и могут способствовать пересмотру отдельными арендаторами своего выбора в пользу вторичного рынка, но только в случае запросов до 10 тыс. м2. Из-за ограниченного предложения свободных под аренду площадей в регионах более крупные компании по-прежнему будут заинтересованы в первую очередь в проектах built to suit.

Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России

Регион*	Объем качественной складской недвижимости класса А,В, тыс. м ²	Доля вакантных площадей класса А,В, %**	Численность населения региона на 1 января 2022 г., тыс. человек	Оборот розничной торговли в 2021 г., млрд руб.	Диапазон запрашиваемых ставок аренды на проекты сухих складских комплексов класса А, руб./м ² /год*** Q2 2022
Екатеринбург	1 619	4,3%	4 264	1 228	5 150–7 560
Новосибирск	1 560	3,2%	2 780	672	4 166–6 000
Ростов-на-Дону	888	9,0%	4 154	1 158	3 660–5 800
Казань	874	0,0%	3 886	1 086	4 500–6 000
Краснодар	870	4,2%	5 687	1 908	5 200–5 800
Самара	835	6,8%	3 132	758	4 200–7 400
Воронеж	568	4,4%	2 288	681	4 200–5 400
Нижний Новгород	484	0,4%	3 144	881	4 800–5 600
Челябинск	345	3,5%	3 419	685	4 500–5 300
Красноярск	284	0,8%	2 849	636	4 200–4 700
Уфа	262	0,0%	4 002	1 016	3 500–5 600
Волгоград	221	4,5%	2 450	478	5 400–5 900
Пермь	196	2,0%	2 557	616	5 240–6 640
Омск	124	9,1%	1 880	401	3 840–6 000

*Города-миллионники и область

**Включая предложения по субаренде

***Учитывая складские площади на первичном и вторичном рынке (в т. ч. строящиеся объекты), без учета НДС и ОПЕХ

Источник: Knight Frank Research, Росстат 2022

Рисунок 18

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

Обнаруженные в августе – октябре 2022 года на открытом рынке предложения по продаже отдельно стоящих зданий и нежилых помещений производственно-складского назначения в Алтайском крае, г. Славгород приведены ниже:

Таблица 8.3 Предложения по продаже ОСЗ производственно-складского назначения в Алтайском крае, г. Славгород

Дата предложения	Источник	Местоположение	Общая площадь, м ²	Тип объекта	Назначение	Площадь земельного участка под зданием, м ²	Права на земельный участок под зданием	Цена продажи объекта, руб.	Цена продажи объекта, руб./м ²
18.10.2022	https://www.avito.ru/slavgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_tipa_1050_m_1890548719	Алтайский край, Славгород	1 050,0	Производственное	ОСЗ	-	Право собственности	3 990 000	3 800
21.10.2022	https://slavgorod.vsn.ru/sale-storage/69939485-8000000-rub-ul-pushkina	г Славгород, ул Пушкина, 96/4	2 000,0	Производственное	ОСЗ	4000	Право собственности	8 000 000	4 000
08.09.2022	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/276433374/	Алтайский край, Славгород, Первомайская ул., 16	22,3	Гараж	ОСЗ	-	Право собственности	100 000	4 484
31.08.2022	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/219016913/	Алтайский край, Славгород, ул. Титова, 163	112,0	Коммерческое назначение	ОСЗ	-	Право собственности	499 000	4 455
04.09.2022	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/248862210/	Алтайский край, Славгород, 3-й микрорайон, 17	358,0	Производственное	Помещение	-	-	1 503 600	4 200
31.08.2022	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/227732752/	Алтайский край, Славгород, ул. Титова, 163	111,0	Бытовые помещения (офисные)	Помещение	-	-	400 000	3 604

Как видно из таблицы, диапазон цен предложений отдельно стоящих зданий и нежилых помещений производственно-складского назначения в Алтайском крае, г. Славгород составляет 3 604–4 484 руб./м², среднее значение 4 091 руб./м².

8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость продажи объекта недвижимости.

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке производственно-складской недвижимости в Алтайском крае, г. Славгород.

Для зданий

Передаваемые права

Данный фактор учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав - собственность), и влияет на стоимость продажи объектов недвижимости. Все здания предлагаются на правах собственности, рыночных данных недостаточно для проведения исследования.

Дата продажи/предложения

На рынке достаточно предложений по продаже отдельно стоящих зданий и нежилых помещений производственно-складского назначения в Алтайском крае, г. Славгород, даты предложений которых максимально приближены в дате оценки. Анализ по данному фактору не проводится.

Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)

Данная корректировка была использована на основании данных, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2021 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2021 г. Корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов типа объекта (встроенное помещение/отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки):

Таблица 8.4

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89	0,92

Материал стен

Данная корректировка была использована на основании данных, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2021 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2021 г. корректирующие коэффициенты, рассчитанные по статистическим данным, которые показывают различия в стоимости производственно-складских объектов в зависимости от их материала стен:

– К объектам в подгруппе «**капитальные**» относятся объекты с кирпичными, железобетонными стенами.

– К объектам в подгруппе «**сэндвич-панели**» относятся объекты со стенами из сэндвич-панелей (Сэндвич-панель (англ. sandwich) -строительный материал, имеющий трёхслойную структуру, состоящую из двух листов жёсткого материала (металл, ПВХ, ДВП, магнезитовая плита) и слоя утеплителя между ними)

– К объектам в подгруппе «**металлические**» относятся объекты с металлическими стенами, стенами из профлиста, объекты ангарного типа, в том числе арочные.

Таблица 8.5

цены		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,23	1,49
	сэндвич-панели	0,81	1,00	1,21
	металлические	0,67	0,83	1,00

Площадь

Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.6

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Продажа			
Категории городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Усредненные данные по городам России	-0,132	-0,134	-0,130
Москва и Московская область	-0,126	-0,128	-0,124
Санкт-Петербург	-0,105	-0,107	-0,103
Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	–	–	–
Города с численностью 500-1000 тыс. чел.	-0,117	-0,119	-0,115
Города с численностью менее 500 тыс. чел.	-0,133	-0,135	-0,131
Дальневосточные регионы	-0,174	-0,176	-0,173

Этаж расположения

Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.7

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,80	0,84

Вид и состояние внутренней отделки

Для объектов производственно-складского назначения анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.8

Матрицы коэффициентов

Таблица 157

Цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,19	1,47
	удовл.	0,84	1,00	1,23
	без отделки	0,68	0,81	1,00

Вид и состояние здания

Для объектов производственно-складского назначения анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.9

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77
	удовл.	0,81	1,00	1,43
	неудовл.	0,56	0,70	1,00

Класс качества

Для объектов производственно-складского назначения анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.10

усредненные данные по России				
цены		Аналог		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,25	1,64
	B, B+	0,8	1,00	1,32
	C и ниже	0,61	0,76	1,00

Наличие коммуникаций

Все объекты аналоги предлагаются на продажу и в аренду со всеми необходимыми для обслуживания коммуникациями. При необходимости данный фактор будет изучен дополнительно.

Функциональное назначение

На основании данных «Автоматизированной финансовой оценочной системы», выдержка которых представлена в таблице ниже, экспертом была проанализирована разница между типом недвижимости объектов оценки и подобранных аналогов:

Таблица 8.11

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	1,000	1,000	1,000
Торговые	1,000	1,200	1,100
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0,610	0,670	0,640
Жилые	1,200	1,400	1,300
Складские (отопливаемые)	0,436	0,580	0,508
Складские (не отопливаемые)	0,214	0,300	0,257
Складские (охлаждаемые)	0,620	0,740	0,680
Складские (морозильные)	0,688	0,817	0,753
Складские (отопливаемые и охлаждаемые)	0,570	0,750	0,660
Производственные	0,600	0,620	0,610
Гостиничные	1,250	1,350	1,300
Банковские	1,300	1,450	1,375
Медицинские	1,300	1,450	1,375
Общественного питания	1,000	1,200	1,100

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Сферы услуг	0,900	1,100	1,000
Фитнес	1,100	1,200	1,150
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0,850	0,950	0,900
Автосервис	0,700	0,800	0,750
Паркинг	0,400	0,600	0,500

Обеспеченность земельным участком

Ниже приведены данные о доле стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)²²:

Таблица 8.12

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода.

7.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)

Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 70

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,71	0,77

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Местоположение (район, удаленность от автомагистрали);
2. Физическое состояние;
3. Вид и состояние внутренней отделки;
4. Материал стен;
5. Функциональное назначение;
6. Площадь;
7. Обеспеченность земельным участком;
8. Класс качества;
9. Удаленность от центра города;
9. Наличие отопления.

²² Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.)

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

9.1. Определение понятия рыночной стоимости

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

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

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

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

9.2. Этапы проведения оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
 - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
 - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
 - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
 - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.
3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными

подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

9.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность объекта, неудобства расположения, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - возможность перепрофилирования объекта с целью наилучшего и наиболее эффективного его использования.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно п. 20 раздела VI Федерального стандарта оценки №7 «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».

Фактическое использование оцениваемых зданий на дату оценки – производственно-складское. Оценка производится исходя из текущего использования.

9.4. Описание подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО-1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.»

9.5. Затратный подход

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

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на

строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CY_{B/Z} - I_{\text{нак.}} + C_{\text{зу.}}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CY_{B/Z} – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

C_{зу} стоимость земельного участка;

I_{нак.} – накопленный (суммарный) износ улучшений;

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.

Для оценки отдельно стоящего здания затратный подход не применяется, так как у оценщика отсутствуют все необходимые для этого данные.

9.6. Сравнительный подход

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

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

1. методом сравнения продаж;
2. методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода для отдельно стоящего здания, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного для оценки рыночной стоимости объекта будет использован сравнительный подход.

9.7. Доходный подход

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

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, Оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать стабильные будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Учитывая текущую социально-экономическую ситуацию в стране и регионе, а именно нестабильные арендные ставки на производственно-складскую недвижимость, становится проблематично спрогнозировать стабильные будущие ожидаемые доходы от объекта недвижимости.

Проанализировав вышеописанное, Оценщик выявил невозможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информации для применения доходного подхода была недоступна. На основании вышесказанного, а также учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, в соответствии со ст. 16 и со ст. 24 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки не будет использован доходный подход.

9.8. 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.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

10.1. Методология сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки объекта оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);

K' _{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1) Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

2) Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

3) Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект;
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам, выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает – то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиком последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{\text{ед}} \times \text{Кед}) \times \text{Ппр} = (V_{\text{ед}} \times \text{Ппр}) \times \text{Кед}$$

где:

V – стоимость оцениваемого объекта;

$V_{\text{ед}}$ – цена единицы сравнения;

Кед – количество единиц сравнения;

$(V_{\text{ед}} \times \text{Кед})$ – цена аналога до учета поправки;

Ппр – величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{\text{ед}} \times \text{Кед}) + (\text{Под} \times \text{Кед}) = (V_{\text{ед}} + \text{Под}) \times \text{Кед}$$

где:

Под – величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{\text{ед}} \times \text{Кед}) + \text{Пад}$$

где:

Пад – величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от

количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу, или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

$$C = \text{ПВДо} \times \text{ВРМа} = \text{ПВДо} \times (C_{ia} / \text{ПВД}_{ia}) / m$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

ПВДо – валовой доход объекта оценки;

ВРМа – усредненный валовой рентный мультипликатор;

C_{ia} – цена продажи i-го сопоставимого аналога;

ПВД_{ia} – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;

m – количество отобранных аналогов.

Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовой доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

- оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- подбирается не менее трех аналогов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор;
- определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы.

Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

Вывод

Учитывая объем и качество имеющейся информации, в рамках настоящей работы, рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки была определена путем использования метода сравнения продаж.

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади здания. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: здание площадью 500 м² не обязательно в два раза дороже, чем здание площадью 1000 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² здания площадью 500 м² может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м² здания площадью 100 м².

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам - аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Так как в рамках настоящего Отчета оценка производится на ретроспективную дату, оценщик ограничен в количестве открытой рыночной информации об объектах, которые возможно использовать в качестве объектов-аналогов оцениваемому объекту. Объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (п. 8.4 Отчета).

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка, а именно по местоположению, классу, материалу стен, физическому состоянию и т.д.

10.2. Определение рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 22:71:010416:33, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д. 168, корп. 7

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (п. 8.3 Отчета).

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка, а именно по местоположению, удаленность от метро, состоянию, возможности полной идентификации объекта и т.д.

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с оцениваемым зданием. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

- условия продажи
- снижение стоимости в процессе торга
- дата продажи / предложения
- местоположение
- площадь
- функциональное назначение
- качество и состояние внутренней отделки

Условия сделки. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Условия финансирования сделки. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Дата продажи/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены по продаже всех объектов-аналогов представлены по состоянию на август-октябрь 2022 года (максимально близко к дате оценки) – корректировка не вводится.

Снижение стоимости в процессе торга. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «СРД №30», 2022 г. под ред. Яскевича Е.Е.:

Таблица 10.3

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Среднее по средним городам в мае 2022 г.	3,7	6,5	4,8	8,1	4,8	8,4	5,9	10,0	10,4

Таким образом, поправка на торг для всех объектов-аналогов составит **–(минус) 10%**.

Состав передаваемых прав. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности. Корректировка по данному фактору не производилась.

Местоположение. Рыночная стоимость продажи объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Объект оценки и аналоги №№1-3 располагаются в Свердловской области, г. Славгород – корректировка не вводится.

Расположение относительно линии застройки. Оцениваемый объект, как и аналоги №№1-3, располагаются на 2-й линии застройки – корректировка не вводится.

Введение корректировки не требуется.

Физическое состояние. Данная поправка учитывает зависимость величины стоимости 1 м² недвижимости от физического состояния. Аналоги №№1-3 находятся в удовлетворительном физическом состоянии, как и состояние объекта оценки. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Класс качества. Данная поправка учитывает зависимость величины стоимости 1 м² недвижимости от физического состояния. Аналоги №№1-3, как и оцениваемое здание, относятся к классу «С», введение корректировки не требуется.

Состояние отделки помещений. Состояние отделки оцениваемого здания (на основании приведенных фотоматериалов), относится к состоянию «без отделки».

Состояние аналогов №№1-2 относится к «удовлетворительному», отделка аналога №3 относится к состоянию «Хорошая».

Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 Отчета), для аналогов №№1-2 вводится корректировка в размере **–(минус) 19%**, для аналога №3 вводится корректировка в размере **–(минус) 32%**.

Этаж/этажность. Все объекты аналоги и объект оценки расположены в надземной части – корректировка не требуется.

Площадь помещений.

Данная корректировка рассчитывается из данных «Справочника оценщика недвижимости-2021 г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под. Ред. Лейфера Л.А., выдержка из которого приведена ниже:

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Значения коэффициента торможения были использованы согласно данным из таблицы ниже:

Продажа			
Категории городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Усредненные данные по городам России	-0,132	-0,134	-0,130
Москва и Московская область	-0,126	-0,128	-0,124
Санкт-Петербург	-0,105	-0,107	-0,103
Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	–	–	–
Города с численностью 500-1000 тыс. чел.	-0,117	-0,119	-0,115
Города с численностью менее 500 тыс. чел.	-0,133	-0,135	-0,131
Дальневосточные регионы	-0,174	-0,176	-0,173

Таким образом, корректировка для каждого объекта-аналога составила:

Таблица 10.4

	Площадь объекта оценки	Площадь аналога №1	Площадь аналога №2	Площадь аналога №3
Наименование	1018,40	1050,00	358,00	111,00
Коэффициент торможения		-0,133	-0,133	-0,133
Корректировка на площадь		0,4%	-13,0%	-25,5%

Функциональное назначение.

Функциональное назначение оцениваемого здания и подобранных аналогов №№1-3, приведено в таблице ниже. Корректировка была введена на основании данных, приведенных в разделе 8.5 настоящего Отчета:

Таблица 10.5

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Производственные	Производственные	Производственные	Бытовые помещения (офисные и торговые)
Корректировка	–	0%	0%	-6%

Наличие коммуникаций. Все аналоги, как и объект оценки, имеют все необходимые подведенные коммуникации. Корректировка по данному фактору не вводится.

Материал стен. У объектов оценки, как и у аналогов №№1-3, стены из капитальных материалов – корректировка не вводится.

Тип объекта.

Оцениваемый объект, как и подобранный аналог №1, является отдельно стоящим зданием. Аналогами №№2-3 являются встроенные помещения. Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 Отчета), для аналогов №№2-3 вводится корректировка в размере + (плюс) 10%.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$Уд.вес = \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i} \right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - общая величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 10.6

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д. 168, корп. 7	Алтайский край, Славгород	Алтайский край, Славгород, 3-й микрорайон, 17	Алтайский край, Славгород, ул. Титова, 163
Источник информации	-	https://www.avito.ru/slavgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_tipa_1050_m_1890548719	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/248862210/	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/227732752/
Общая площадь, м ²	1 018,4	1 050,0	358,0	111,0
Цена предложения, руб.	определяется	3 990 000	1 503 600	400 000
Цена предложения, руб./м ²	определяется	3 800	4 200	3 604
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		3 800	4 200	3 604
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		3 800	4 200	3 604
Дата продажи/предложения	19.10.2022	18.10.2022	04.09.2022	31.08.2022
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		3 800	4 200	3 604
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная стоимость		3 420	3 780	3 244
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		3 420	3 780	3 244
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д. 168, корп. 7	Алтайский край, Славгород	Алтайский край, Славгород, 3-й микрорайон, 17	Алтайский край, Славгород, ул. Титова, 163
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		3 420	3 780	3 244
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		3 420	3 780	3 244
Состояние внутренней отделки	Без отделки	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Хорошая
Корректировка	-	-19%	-19%	-32%
Скорректированная стоимость		2 770	3 062	2 206
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	-	0%	10%	10%
Скорректированная стоимость		2 770	3 368	2 427
Площадь помещений, м ²	1018,4	1050,0	358,0	111,0
Корректировка	-	0,4%	-13,0%	-25,5%
Скорректированная стоимость		2 781	2 930	1 808
Функциональное назначение	Производственные	Производственные	Производственные	Бытовые помещения (офисные и торговые)
Корректировка	-	0%	0%	-6%
Скорректированная стоимость		2 781	2 930	1 700
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		2 781	2 930	1 700
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		2 781	2 930	1 700
Класс качества	С	С	С	С
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		2 781	2 930	1 700

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обеспеченность здания земельным участком	в пределах площади застройки	в пределах площади застройки	в пределах площади застройки	в пределах площади застройки
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		2 781	2 930	1 700
Удельный вес корректировок, п (%)		28,60%	32,00%	63,50%
1/п		3,50	3,13	1,57
Сумма 1/п		8,20	8,20	8,20
Весовой коэффициент		0,43	0,38	0,19
Стоимость 1 м ² объекта руб.,		2 632,00		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		2 680 000		
Доля права на земельный участок, руб.*		696 800		
Рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 22:71:010416:33, руб. (с учетом округления), без учета доли права на земельный участок		1 983 200		

*Выделение доли земельного участка в стоимости ЕОН

При оценке стоимости объекта капитального строительства (ОКС) из стоимости объекта, рассчитанного методами сравнительного и доходного подходов, в рамках которых определяется стоимость единого объекта недвижимости с учетом прав на земельный участок, относимый к ОКС, необходимо вычесть стоимость прав на земельный участок. (Источник: <http://www.srodso.ru/01.09.05/654.aspx>).

Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 отчета), доля стоимости земельного участка в общей стоимости промышленных объектов составляет 26%.

Таким образом, стоимость нежилого здания, общая площадь 1 018,4 м², год постройки 1960, кадастровый номер 22:71:010416:33, составляет:

1 983 200 (Один миллион девятьсот восемьдесят три тысячи двести) рублей.

10.3. Определение рыночной стоимости нежилого здания (гараж кирпичный на 4 бокса), расположенного по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (п. 8.3 Отчета).

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка, а именно по местоположению, удаленность от метро, состоянию, возможности полной идентификации объекта и т.д.

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с оцениваемым зданием. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 10.7

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова	Алтайский край, Славгород	Алтайский край, Славгород, 3-й микрорайон, 17	Алтайский край, Славгород, ул. Титова, 163
Источник	-	https://www.avito.ru/slavgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_tipa_1050_m_1890548719	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/248862210/	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/227732752/
Общая площадь, м ²	124,6	1 050,0	358,0	111,0
Качество прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Цена предложения, руб.	определяется	3 990 000	1 503 600	400 000
Цена предложения за 1 м ² , руб.	определяется	3 800	4 200	3 604
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Дата продажи/предложения	19.10.2022	18.10.2022	04.09.2022	31.08.2022
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Без отделки	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Хорошая

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	ОСЗ	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение	Гараж (паркинг)	Производственные	Производственные	Бытовые помещения (офисные и торговые)
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Класс качества	С	С	С	С
Обеспеченность здания земельным участком	в пределах площади застройки	в пределах площади застройки	в пределах площади застройки	в пределах площади застройки

* Информация о состоянии внутренней отделки, наличии коммуникаций и прочих факторов уточнялась в ходе интервью с продавцами

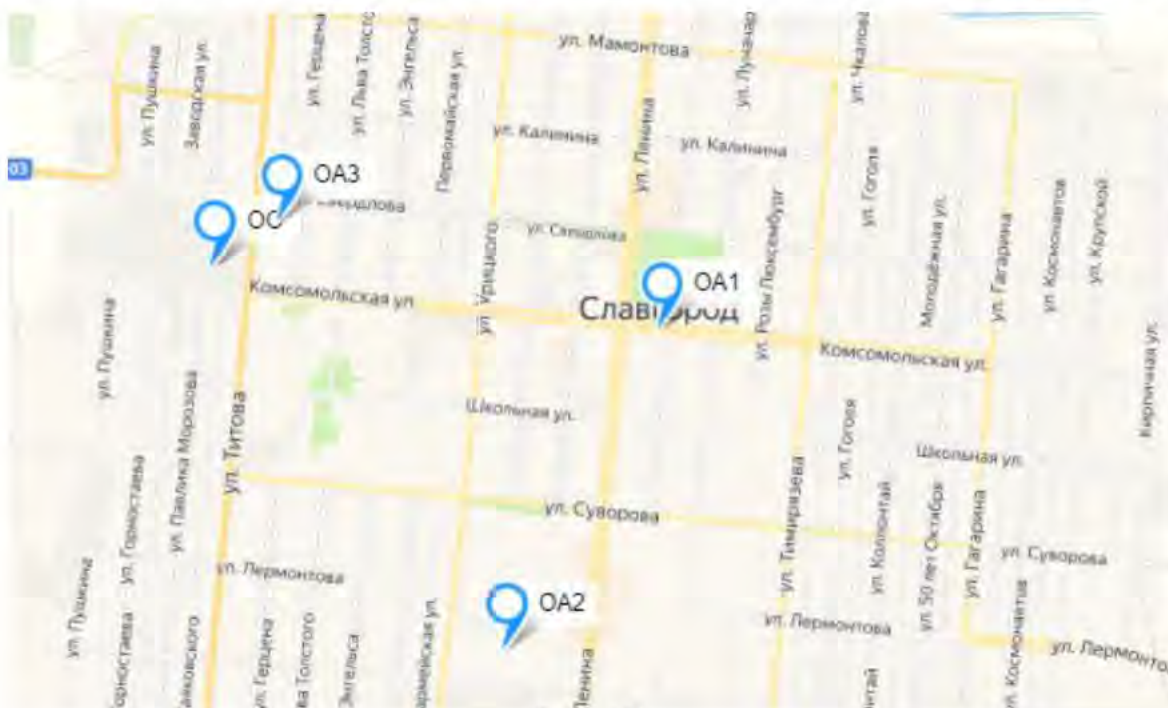


Рисунок 20

Таблица 10.8

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д. 168, корпус 7	Алтайский край, Славгород	Алтайский край, Славгород, 3-й микрорайон 17	Алтайский край, Славгород, ул. Титова, 163

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- передаваемые права
- условия финансирования
- условия продажи
- снижение стоимости в процессе торга
- дата продажи / предложения
- местоположение
- площадь
- функциональное назначение
- качество и состояние внутренней отделки

Условия сделки. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Условия финансирования сделки. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Дата продажи/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены по продаже всех объектов-аналогов представлены по состоянию на август-октябрь 2022 года (максимально близко к дате оценки) – корректировка не вводится.

Снижение стоимости в процессе торга. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «СРД №30», 2022 г. под ред. Яскевича Е.Е.:

Таблица 10.9

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Среднее по средним городам в мае 2022 г.	3,7	6,5	4,8	8,1	4,8	8,4	5,9	10,0	10,4

Таким образом, поправка на торг для всех объектов-аналогов составит –(минус) 10%.

Состав передаваемых прав. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности. Корректировка по данному фактору не производилась.

Местоположение. Рыночная стоимость продажи объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Объект оценки и аналоги №№1-3 располагаются в Свердловской области, г. Славгород – корректировка не вводится.

Расположение относительно линии застройки. Оцениваемый объект, как и аналоги №№1-3, располагаются на 2-й линии застройки – корректировка не вводится.

Введение корректировки не требуется.

Физическое состояние. Данная поправка учитывает зависимость величины стоимости 1 м² недвижимости от физического состояния. Аналоги №№1-3 находятся в удовлетворительном физическом состоянии, как и состояние объекта оценки. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Класс качества. Данная поправка учитывает зависимость величины стоимости 1 м² недвижимости от физического состояния. Аналоги №№1-3, как и оцениваемое здание, относятся к классу «С», введение корректировки не требуется.

Состояние отделки помещений. Состояние отделки оцениваемого здания (на основании приведенных фотоматериалов), относится к состоянию «без отделки».

Состояние отделки аналогов №№1-2 относится к «удовлетворительному», отделка аналога №3 относится к состоянию «Хорошая».

Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 Отчета), для аналогов №№1-2 вводится корректировка в размере –(минус) 19%, для аналога №3 вводится корректировка в размере –(минус) 32%.

Этаж/этажность. Все объекты аналоги и объект оценки расположены в надземной части – корректировка не требуется.

Площадь помещений.

Данная корректировка рассчитывается из данных «Справочника оценщика недвижимости-2021 г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под. Ред. Лейфера Л.А., выдержка из которого приведена ниже:

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Значения коэффициента торможения были использованы согласно данным из таблицы ниже:

Категории городов	Продажа		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Усредненные данные по городам России	-0,132	-0,134	-0,130
Москва и Московская область	-0,126	-0,128	-0,124
Санкт-Петербург	-0,105	-0,107	-0,103
Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	–	–	–
Города с численностью 500-1000 тыс. чел.	-0,117	-0,119	-0,115
Города с численностью менее 500 тыс. чел.	-0,133	-0,135	-0,131
Дальневосточные регионы	-0,174	-0,176	-0,173

Таким образом, корректировка для каждого объекта-аналога составила:

Таблица 10.10

	Площадь объекта оценки	Площадь аналога №1	Площадь аналога №2	Площадь аналога №3
Наименование	124,60	1050,00	358,00	111,00
Коэффициент торможения		-0,133	-0,133	-0,133
Корректировка на площадь		32,8%	15,1%	-1,5%

Функциональное назначение.

Функциональное назначение оцениваемого здания и подобранных аналогов №№1-3, приведено в таблице ниже. Корректировка была введена на основании данных, приведенных в разделе 8.5 настоящего Отчета:

Таблица 10.11

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Гараж (паркинг)	Производственные	Производственные	Бытовые помещения (офисные и торговые)
Корректировка	-	-33%	-33%	-38%

Наличие коммуникаций. Все аналоги, как и объект оценки, имеют все необходимые подведенные коммуникации. Корректировка по данному фактору не вводится.

Материал стен. У объектов оценки, как и у аналогов №№1-3, стены из капитальных материалов – корректировка не вводится.

Тип объекта.

Оцениваемый объект, как и подобранный аналог №1, является отдельно стоящим зданием. Аналогами №№2-3 являются встроенные помещения. Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 Отчета), для аналогов №№2-3 вводится корректировка в размере + (плюс) 10%.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$Уд.вес = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i – общая величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 10.12

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова	Алтайский край, Славгород	Алтайский край, Славгород, 3-й микрорайон, 17	Алтайский край, Славгород, ул. Титова, 163
Источник информации	-	https://www.avito.ru/slavgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_tipa_1050_m_1890548719	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/248862210/	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/227732752/
Общая площадь, м²	124,6	1 050,0	358,0	111,0
Цена предложения, руб.	определяется	3 990 000	1 503 600	400 000
Цена предложения, руб./м²	определяется	3 800	4 200	3 604
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		3 800	4 200	3 604
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	-	0%	0%	0%

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость		3 800	4 200	3 604
Дата продажи/предложения	19.10.2022	18.10.2022	04.09.2022	31.08.2022
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		3 800	4 200	3 604
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-10.00%	-10.00%	-10.00%
Скорректированная стоимость		3 420	3 780	3 244
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		3 420	3 780	3 244
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова	Алтайский край, Славгород	Алтайский край, Славгород, 3-й микрорайон, 17	Алтайский край, Славгород, ул. Титова, 163
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		3 420	3 780	3 244
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		3 420	3 780	3 244
Состояние внутренней отделки	Без отделки	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Хорошая
Корректировка	-	-19%	-19%	-32%
Скорректированная стоимость		2 770	3 062	2 206
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	-	0%	10%	10%
Скорректированная стоимость		2 770	3 368	2 427
Площадь помещений, м²	124,6	1050,0	358,0	111,0
Корректировка	-	32,8%	15,1%	-1,5%
Скорректированная стоимость		3 679	3 877	2 391
Функциональное назначение	Гараж (паркинг)	Производственные	Производственные	Бытовые помещения (офисные и торговые)
Корректировка	-	-33%	-33%	-38%
Скорректированная стоимость		2 465	2 598	1 482
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		2 465	2 598	1 482
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		2 465	2 598	1 482
Класс качества	С	С	С	С
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		2 465	2 598	1 482
Обеспеченность здания земельным участком	в пределах площади застройки	в пределах площади застройки	в пределах площади застройки	в пределах площади застройки
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		2 465	2 598	1 482
Удельный вес корректировок, п (%)		29,20%	36,90%	71,50%
1/п		3,42	2,71	1,40
Сумма 1/п		7,53	7,53	7,53
Весовой коэффициент		0,45	0,36	0,19
Стоимость 1 м² объекта руб.,		2 326,00		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		290 000		
Доля права на земельный участок, руб.*		75 400		
Рыночная стоимость нежилого здания, руб. (с учетом округления), без учета доли права на земельный участок		214 600		

*Выделение доли земельного участка в стоимости ЕОН

При оценке стоимости объекта капитального строительства (ОКС) из стоимости объекта, рассчитанного методами сравнительного и доходного подходов, в рамках которых определяется стоимость единого объекта недвижимости с учетом прав на земельный участок, относимый к ОКС, необходимо вычесть стоимость прав на земельный участок. (Источник: <http://www.srodso.ru/01.09.05/654.aspx>).

Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 отчета), доля стоимости земельного участка в общей стоимости промышленных объектов составляет 26%.

Таким образом, стоимость нежилого здания (гараж кирпичный на 4 бокса), общая площадь 124,6 м², составляет:

214 600 (Двести четырнадцать тысяч шестьсот) рублей.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости оцениваемого объекта

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

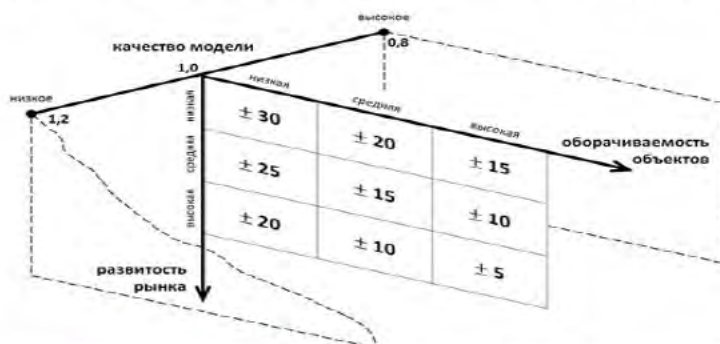


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Рисунок 21

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки составляют (+/-20%)

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости объектов оценки, по состоянию на 19.10.2022 г. составляет:

Таблица 11.1

Объект оценки	Кадастровый номер	Местоположение	Общая площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание	22:71:010416:33	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д. 168, корп. 7	1 018,4	1 983 200
Нежилое здание (гараж кирпичный на 4 бокса)	-	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова	124,6	214 600
ИТОГО				2 197 800 (Два миллиона сто девяносто семь тысяч восемьсот) рублей

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценку провел специалист-оценщик ООО «Митра Групп», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик



Тамбулатова Е.В.

12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

Конституция РФ;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611

Научная литература:

Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», г. Москва, «Финансы и статистика», 2011 г.

Информационно-аналитические материалы:

Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода – Лейфер Л.А., 2021 г.

Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода – Лейфер Л.А., 2021 г.

Прочие источники информации указаны по тексту отчета об оценке.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЛАВГОРОДСКИЙ ЗАВОД РАДИОАППАРАТУРЫ"
(организация)

Форма по ОКУД 0317001
по ОКПО 08614546

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение (подписать и печать)

Вид деятельности: _____

номер: _____

дата: 22.10.2021 г.

Дата начала инвентаризации: _____

Дата окончания инвентаризации: _____

Вид операции: _____

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств
Здания

Основное средство: _____

находящиеся в собственности ОАО "СЗР" _____

Местонахождение: _____ (в собственности, в пользовании, на ответственном хранении, в т.ч. арендованное)

Арендодатель: _____

Номер документа: 5
Дата составления: 27 сентября 2022 г.

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный
управляющий
(подпись)

Щенников О.Е.

(подпись)

(подпись)

(подпись)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Нежилое здание площадью 1018,4 кв.м., 2-этажное кадастровый номер 27:71:010416:33 по адресу г. Славгород, ул. Титова, д.168, корп.7								1	850000	1	0
ИТОГО:									1	850000	1	0

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

Один

б) общее количество единиц фактически

Один

в) на сумму фактически

Восемьсот пятьдесят тысяч рублей 00 копеек

руб. коп.

Итого по описи:

3-я страница формы № ИНВ-1

а) количество порядковых номеров Один (цифрами)

б) общее количество единиц фактически Один

в) на сумму фактически Восемьсот пятьдесят тысяч рублей 00 копеек (прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии: Конкурсный управляющий (подпись) Щенников О.Е. (расшифровка подписи)

Члены комиссии: бухгалтер (подпись) Гаврилова Л.С. (расшифровка подписи)

юрист (подпись) Дорогина Т.А. (расшифровка подписи)

Нач.ОБ (подпись) Панасюк В.О. (расшифровка подписи)

Все основные средства, наименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и вписаны в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил:

(подпись) (подпись) (расшифровка подписи)

(подпись) (подпись) (расшифровка подписи)

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Форма по ОКУД 0317001

по ОКПО 08614346

Вид деятельности

номер

дата

Дата начала инвентаризации

Дата окончания инвентаризации

Вид операции

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЛАВГОРОДСКИЙ ЗАВОД РАДИОАППАРАТУРЫ"

(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации:

(исполнение задания)

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств

Номер документа 7 Дата составления 13 октября 2022 г.

Основные средства

Здания

находящиеся в собственности ОАО "СЗР"Местонахождение (в собственности организации, на балансе которой находится, в т.ч. указывается)

Арендодатель*

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие сованы в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Гараж кирпичный на 4 бокса площадью 124,6 кв.м. (имущество не зарегистрировано в ЕГРП)								1	40000	1	0,00
ИТОГО:									10	40000	1	0,00

Итого по строкам:

а) количество порядковых номеров	Один	(подпись)
б) общее количество единиц фактически	Один	(подпись)
в) на сумму фактически	Сорок тысяч	(подпись)
	руб.	коп.

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Один	(подпись)
б) общее количество единиц фактически	Один	(подпись)
в) на сумму фактически	Сорок тысяч	(подпись)
	руб.	коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии:	Конкурсный управляющий (подпись)	Щезников О.Е. (расшифровка подписи)
Члены комиссии:	бухгалтер (подпись)	Гаврилова Л.С. (расшифровка подписи)
	юрист (подпись)	Доронина Т.А. (расшифровка подписи)
	Нач.ОБ (подпись)	Павлюк В.О. (расшифровка подписи)

Все основные средства, наименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссия проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(подпись)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(подпись)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(подпись)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

(подпись)	(подпись)	(расшифровка подписи)
-----------	-----------	-----------------------

" " г.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Алтайскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.07.2022, поступившего на рассмотрение 21.07.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
21.07.2022г. № КУВИ-001/2022-123459774			
Кадастровый номер:	22:71:010416:33		
Номер кадастрового квартала:	22:71:010416		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.03.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 01-419-004-000015880 Славгородское отделение филиала ФГБУ "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Алтайскому краю		
Местоположение:	Российская Федерация, Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д. 168, корп. 7		
Площадь:	1018,4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1960		
Кадастровая стоимость, руб.:	9103195		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	22:71:010416:31		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	22:71:010416:34, 22:71:010416:35		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 2

Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
21.07.2022г. № КУВИ-001/2022-123459774			
Кадастровый номер:	22:71:010416:33		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о инженерном инженерере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют		
Получатель выписки:	Щенников Олег Евгеньевич		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
21.07.2022г. № КУВН-001/2022-123459774			
Кадастровый номер:		22/71-010416-33	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Открытое акционерное общество "Славгородский завод радиоаппаратуры", ИНН: 2210001942, ОГРН: 1022200863519
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 22-71-010416-33-22/115/2022-1 13.07.2022 07:58:51
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении и оттолении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
21.07.2022г. № КУВН-001/2022-123459774			
Кадастровый номер:		22:71-010416-33	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист №1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 10	
21.07.2022г. № КУВН-001/2022-123459774							
Кадастровый номер:				22:71:010416:33			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат: МСК-22, зона 1							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	562035.28	1243762.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	562021.34	1243761	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	562021.06	1243763.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	562011.15	1243763.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	562010.98	1243764.9	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	561964.88	1243760.55	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	561966.06	1243748.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	561991.25	1243750.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	561991.61	1243746.61	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	562036.36	1243750.81	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	562035.28	1243762.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Лист 6

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист №2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 10	
21.07.2022г. № КУВН-001/2022-123459774							
Кадастровый номер:				22:71:010416:33			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства							
Система координат: МСК-22, зона 1							
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые размеры иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости	
	X	Y		H1	H2		
1	2	3	4	5	6	7	
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 10	
21.07.2022г. № КУВИ-001/2022-123459774							
Кадастровый номер:			22:71:010416:33				
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2	
1	22:71:010416:34	1-й	1	Нежилое помещение	данные отсутствуют	289,4	
2	22:71:010416:35	1-й, 2-й	2, 2	Нежилое помещение	данные отсутствуют	729	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

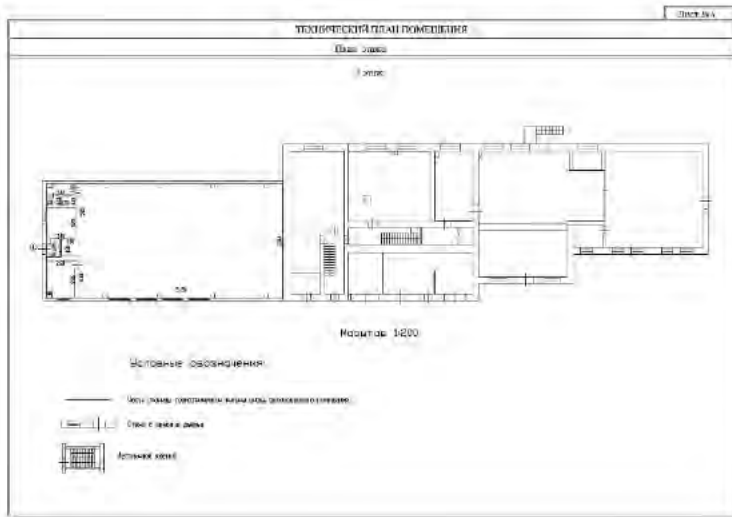
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планах этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
21.07.2022г. № КУВИ-001/2022-123459774			
Кадастровый номер: 22:71:010416:33		Номер этажа (этажей): 1-й	

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

3 этаж



Масштаб: 1:200

Использовано обозначения:

- (линия) — граница помещения, выходящая за пределы помещения
- (линия) — стена с дверью
- (линия) — лестничная клетка

Масштаб 1:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 9

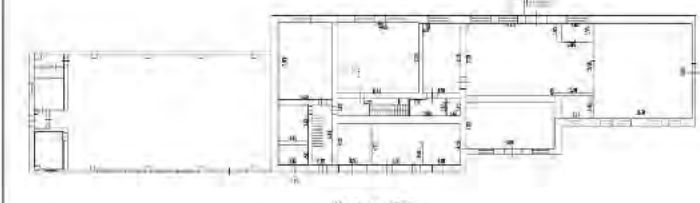
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8 3	Всего разделов 6	Всего листов выписки 10
21.07.2022г. № КУВИ-001/2022-123459774			
Кадастровый номер 22.71.010416.33		Номер этажа (этажей): 1-й	

Лист 9/1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Помещение

1 этаж



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

— Нар. стены (постройки) или меж. разделяющие помещения

— Стены окон и дверей

— Лестничная клетка

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 10

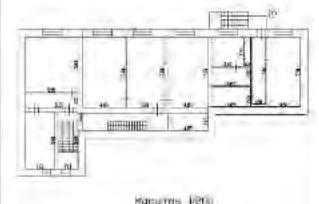
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8 3	Всего разделов 6	Всего листов выписки 10
21.07.2022г. № КУВИ-001/2022-123459774			
Кадастровый номер 22.71.010416.33		Номер этажа (этажей): 2-й	

Лист 10/1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Помещение

2 этаж



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

— Нар. стены (постройки) или меж. разделяющие помещения

— Стены окон и дверей

— Лестничная клетка

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



100000164_1022004

А Р Б И Т Р А Ж Н Ы Й С У Д А Т Л А Й С К О Г О К Р А Я
636015, Барнаул, проспект Ленина, дом 76, телефон: (3832) 29-88-01
http://www.adla.krasaib.ru, e-mail: adla_info@adlaib.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

о признании должника (несостоятельность) банкротом
и об открытии конкурсного производства

г.о.д. Барнаул

Дело № А03-14376/2020

Рассмотрев часть решения объявлена 15 октября 2021 года

Полный текст решения изготовлен 22 октября 2021 года

Арбитражный суд Алтайского края в составе судьи Поповой Ю.М., при вызвании протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Медведевой Д.А., рассмотрев в открытом судебном заседании в деле о несостоятельности (банкротстве) открытого акционерного общества «Славгородский завод радиоаппаратуры» (636023, Алтайский край, город Славгород, улица Титова, дом 168, ОГРН 1022200862519, ИНН 2210001942) ответ временного управляющего о результатах проведения процедуры наблюдения

В судебном заседании по поручением системы веб-конференции участвуют:
от временного управляющего – Доронина Т.А., доверенность от 17.08.2018, паспорт;
от кредитора АО «Концерн «Славнефть» - Стадникова Ю.В., доверенность от 14.01.2021, паспорт;

от должника – Панаев В.О., паспорт.

В судебное заседание явились:

от исполнительного органа – Белогорский И.В., доверенность от 01.02.2021, удостоверение;
от иных лиц – без участия (явки).

У С Т А Н О В И Л

15.10.2020 (судно в организации почтовой связи сошло со штемпеля на конверте 07.10.2020) в Арбитражный суд Алтайского края поступило заявление открытого акционерного общества «Славгородский завод радиоаппаратуры» (636023, Алтайский

2

край, город Славгород, улица Титова, 168, ОГРН 1022200862519, ИНН 2210001942) о признании его несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Алтайского края от 16.10.2020 заявление, поданное с нарушением пункта 2.1 статьи 7, статей 37, 38, 44, 192 Закона о банкротстве, оставлено без движения до 16 ноября 2020 года включительно.

Определением суда от 25.11.2020 заявление принято к производству, необходимо производство по делу о банкротстве должника.

Определением Арбитражного суда Алтайского края от 18.12.2020 (резолуционная часть объявления 17.12.2020) признано обоснованным заявление открытого акционерного общества «Славгородский завод радиоаппаратуры» о признании его несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура, применяемая в деле о банкротстве, - наблюдение, временным управляющим утвержден Шенников Олег Евгеньевич.

Судебное заседание по заслушиванию отчета временного управляющего о результатах процедуры наблюдения назначено на 06.05.2021.

Указанные сведения размещены в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 21.12.2020, сообщение № 5033513, опубликовано в газете «Коммерсантъ» 26.12.2020 № 239(6060), объявление № 37010094531.

Определением суда от 27.04.2021 судебное заседание перенесено на 19.05.2021 в связи с уведомлением на территории Российской Федерации с 04.05.2021 по 07.05.2021 включительно нерабочих дней согласно Указу Президента Российской Федерации от 23.04.2021 № 242.

Определением суда от 19.05.2021, от 17.06.2021 по ходатайству временного управляющего судебное заседание отложено на 15.07.2021.

Определением суда от 15.07.2021 судебное разбирательство отложено на 12.08.2021; приняты обеспечительные меры в виде запрета временному управляющему открытого акционерного общества «Славгородский завод радиоаппаратуры» Шенникову Олегу Евгеньевичу проводить первое собрание кредиторов должника до вступления в законную силу судебного акта, разрешенного по существу заявления акционерного общества «Концерн «Славнефть» о выполнении требований в реестр требований кредиторов открытого акционерного общества «Славгородский завод радиоаппаратуры».

В порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании объявлен перерыв до 16.08.2021.

Определением суда от 16.08.2021 заседание отложено на 16.09.2021.

Судебное заседание от 16.09.2021 по причине технического сбоя при подключении к онлайн-конференции не состоялось, в связи с чем судом в порядке статьи 163



3

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв до 17.09.2021.

Определением суда от 17.09.2021 судебное заседание отложено на 15.10.2021 по ходатайству уполномоченного органа с целью проведения первого собрания кредиторов.

От уполномоченного управленческого института документы оригиналы протокола, ходатайство о приобщении документов собрания кредиторов с приложением согласно перечню, отчет временного управляющего от 07.10.2021, реестр требований кредиторов по состоянию на 07.10.2021.

От Ассоциации «Сибирская палата антикриминал управления» поступили сведения о кандидатуре арбитражного управляющего Щенникова Олега Евгеньевича с приложением протокола заседания экспертного совета, заявления арбитражного управляющего от 07.10.2021.

Налие участвующие в деле лица, надлежащим образом извещенные о времени и месте проведения судебного заседания, в том числе публично посредством публикации в сети интернет в общедоступном информационном ресурсе «картотека арбитражных дел», и арбитражный суд не явились, представителями не направили, что в силу статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в отсутствие неявившихся лиц.

В судебном заседании представитель временного управляющего ходатайствовал о иведении процедуры конкурсного производства, поскольку восстановление платежеспособности должника невозможно.

Представитель должника и представитель уполномоченного органа поддержали позицию временного управляющего.

Представитель кредитора АО «Озон» «Совестное» оставила разрешение вопроса о введении процедуры конкурсного производства на усмотрение суда.

Исследовав и оценив в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в дело доказательства, арбитражный суд приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что открытое акционерное общество «Синтегородский завод радиотехнической аппаратуры» зарегистрировано в качестве юридического лица 20.06.1997 за основным государственным регистрационным номером 1022200865319, должнику присвоен индивидуальный номер налогоплательщика 2210001942.

Должник состоит на налоговом учете в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 9 по Алтайскому краю, зарегистрирован по адресу: 658823, Алтайский край, город Славгород, улица Титова, дом 168.

4

Генеральным директором Общества является Павелков Владимир Олегович, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц от 07.10.2020.

Основным видом деятельности должника по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД) производство радио- и телевизионной передающей аппаратуры (код по ОКВЭД 26.30.17).

Согласно отчету временного управляющего о своей деятельности по состоянию на 07.10.2021 включено в реестр требований кредиторов требования кредиторов на общую сумму 26 992 400 рублей.

07.10.2021 состоялось собрание кредиторов должника, на котором были приняты решения: не образовывать комитет кредиторов, избрать представителем собрания кредиторов Белоцерковец М.В., возложить обязанность по ведению реестра требований кредиторов на коллегия управленческого, об обращении в арбитражный суд о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства; дополнить требования к кандидатуре арбитражного управляющего не устанавливать, определить конкурсную организацию, на членом которой будет избран арбитражный управляющий Ассоциация «Сибирская палата антикриминал управления», решение о выборе формы для посещения собраний кредиторов.

Временным управляющим проведен анализ финансового состояния открытого акционерного общества «Синтегородский завод радиотехнической аппаратуры».

По результатам проведенного финансового анализа, временным управляющим сделаны выводы о невозможности восстановления платежеспособности должника, о целесообразности введения процедуры конкурсного производства, о достоятельности средств должника для покрытия судебных расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

По результатам проверки наличия признаков фактического или предполагаемого банкротства временным управляющим сделаны выводы:

- признаки фактивного банкротства не выявлены;
- выявлены признаки преднамеренного банкротства;
- выявлены подозрительные сделки, не соответствующие законодательству и рыночным условиям;
- выявлены действия (бездействие) органов управления должника, несоответствующие действующему законодательству.

При проведении процедуры наблюдения временным управляющим для обеспечения своей деятельности сведения не предоставлялись.



5

Арбитражным судом Алтайского края жалобы на действия (бездействия) арбитражного управяющего не рассматривались.

Согласно пункту 4 статьи 12 Закона о банкротстве собрание кредиторов правомочно в случае, если на нем присутствуют конкурсные кредиторы и уполномоченные органы, включенные в реестр требований кредиторов и обладающие более чем долейной голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований кредиторов. Повторно созванное собрание кредиторов правомочно в случае, если на нем присутствуют конкурсные кредиторы и уполномоченные органы, включенные в реестр требований кредиторов и обладающие более чем половиной проголосовавших от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований кредиторов, при условии, что о времени и месте проведения собрания кредиторов конкурсные кредиторы и уполномоченные органы были надлежащим образом уведомлены в соответствии с настоящим Федеральным законом.

На момент рассмотрения настоящего заявления заявлений об оспаривании решения кредиторов в суд не поступало.

Пунктом 1 статьи 53 Закона о банкротстве установлено, что решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника. Предусмотренных статьей 3 настоящего Федерального 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.

Основания для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве отсутствуют.

В соответствии со статьей 3 Закона о банкротстве, юридическое лицо считается необходимым удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанности не исполнены им в течение трех месяцев с момента наступления даты их исполнения.

По результатам рассмотрения ответа временного управяющего и представленных по делу документов, судом установлена несостоятельность, то есть, несостоятельность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и обязательным платежам, обязательства должника не

6

исполнены им в течение трех месяцев с момента наступления даты их исполнения, что, согласно статье 53 Закона о банкротстве, является основанием для принятия решения о признании открытого акционерного общества «Славгородский завод радиотехникуры» несостоятельным (банкротом) и, в соответствии с пунктом 1 статьи 124 Закона о банкротстве открытии в отношении него конкурсного производства.

На основании пункта 3 статьи 75 Закона о банкротстве, с даты признания арбитражным судом должника банкротом и открытия конкурсного производства наложение прекращается.

В соответствии с пунктом 1 статьи 127 Закона о банкротстве, при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражным судом утверждает конкурсного управяющего в порядке, предусмотренном статьей 45 Закона о банкротстве.

Пункт 2 статьи 12 Закона о банкротстве относит принятие решения о выборе арбитражного управяющего или саморегулируемой организации, из числа членом которой арбитражным судом утверждается арбитражный управяющий, к исключительной компетенции собрания кредиторов.

Согласно части 2 статьи 15 Закона о банкротстве, решение вопроса о выборе арбитражного управяющего или саморегулируемой организации, из числа которой арбитражный суд утверждает арбитражного управяющего, принимается большинством голосов кредиторов, требования которых включены в реестр требований кредиторов.

На собрании кредиторов от 07.10.2021 кредиторы (100 % голосов) поддержали саморегулируемую организацию Ассоциация «Сибирская гильдия антикризисных управяющих», члены которой будут утверждены в качестве конкурсного управяющего должника.

К судебному заседанию от Ассоциации «Сибирская гильдия антикризисных управяющих» поступили сведения о кандидатуре арбитражного управяющего Щеникова Олега Евгеньевича с приложением согласия арбитражного управяющего.

Докладчиком, представляющих утвержденно Щеникова Олега Евгеньевича применительно к требованиям статьи 20, 20.2 Закона о банкротстве, в материалах дела не представлено, возражений по предложенной кандидатуре арбитражного управяющего не заявлено.

Рассмотрев представленную информацию, с учетом решения собрания кредиторов, арбитражный суд приходит к выводу о соответствии кандидатуры арбитражного управяющего Щеникова Олега Евгеньевича требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве, в связи с чем, утверждает его в качестве конкурсного управяющего



должна.

С принятием судом решения о признании должника банкротом наступают последствия, предусмотренные статьей 126 Закона о банкротстве, процедура наблюдения и полномочия временного управляющего прекращаются, прекращаются полномочия органов управления должника.

В пункте 47 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» разъяснено, что согласно абзацу второму пункта 2 статьи 126 Закона о банкротстве руководитель должника, а также председатели управлений, административный, финансовый, внешний управляющий и прочие лица с даты утверждения конкурсного управляющего обязаны обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.

Руководителем должника является Панафок Владимир Олегович (ИНН 221002462699).

В случае уклонения от указанной обязанности руководителя должника, а также председателей управлений, административный, финансовый, внешний управляющий несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, расходы по уплате государственной пошлины относятся на должника.

Руководствуясь статьями 3, 52, 53, 75, 124-126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 110, 112, 167-170, 176, 180, 181.

223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

признать открытое акционерное общество «Славгородский завод радиопаратур» (658823, Алтайский край, город Славгород, улица Титова, дом 168, ОГРН 102220863519, ИНН 2210001942) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него процедуру, предусмотренную в деле о банкротстве, – конкурсное производство сроком на 6 месяцев, до 15 апреля 2022 года.

Утвердить конкурсным управляющим открытого акционерного общества «Славгородский завод радиопаратура», Алтайский край, город Славгород, Шевникова Олега Евгеньевича (ИНН 372900087160, регистрационный номер в Едином государственном реестре юридических управлений = 7540, адрес для корреспонденции: 153012, Ивановская область, город Иваново, улица Пушкина, дом 32, 3 этаж).

7

являющегося членом Ассоциации «Сибирская гильдия антикризисных управляющих», город Москва

Прекратить полномочия органов управления и руководителей должника.

Обязать руководителя должника в трехдневный срок с момента утверждения конкурсного управляющего должника передать ему бухгалтерскую и иную документацию, печати, штампы и иные материальные ценности должника.

Отнести на должника судебные расходы по делу о банкротстве.

Вызвать с открытого акционерного общества «Славгородский завод радиопаратура» Алтайский край, город Славгород, в поход федерального бюджета 6 000 (шесть тысяч) рублей государственной пошлины.

Судебное заседание по рассмотрению отчета о ходе конкурсного производства назначить на 14 апреля 2022 года на 14 часов 00 минут в помещении арбитражного суда по адресу: г. Барнаул, пр. Ленина, 76, кабинет № 424, телефон (3852) 29-88-59 (покопчик судьи, секретарь).

С даты принятия настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Конкурсному управляющему представить отчет, отвечающий требованиям, предусмотренным постановлением Правительства Российской Федерации от 22.03.2003 № 209 «Об утверждении общих правил подготовки отчетов (заключений) арбитражного управляющего», реестр судебных обязательств должника.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Судебной арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Алтайского края.

Судья

Ю.М. Дюпина

8

Полностью подписать, действителен.

Дунина З.П. Удостоверенный печатью суда арбитражный судья

договор № 120/2021/811/06

Копия выдана: Дюпина Юлия Михайловна

Конкурсный управляющий ОАО "СФ" Компания Смет Ветеринар

15/01/2. Юридический адрес: г.Ишимово, ул.Пушкина, д.12, 3 этаж. Контактный телефон: 8 (921) 010122. E-mail: u20051@yandex.ru

«27» сентября 2022 г.

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА

Сведения о должнике

Наименование организации-должника	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЛАВЯНСКОЕ ЗАВОД РАДИОАППАРАТУРА"
ИНН	2210001942
ОГРН-ОД	26.30.17
Категория должника	должник не связан с официальными источниками должнико-кредиторских инд.
Юридический адрес должника	КРАЙ АЛТАЙСКИЙ, ГОР. СЛАВЯНСКОЕ, УЛИЦА ТИТОВА, Д.168
Почтовый адрес должника	КРАЙ АЛТАЙСКИЙ, ГОР. СЛАВЯНСКОЕ, УЛИЦА ТИТОВА, Д.168

Сведения о процессе банкротства

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	АРБИТРАЖНЫЙ СУД АЛТАЙСКОГО КРАЯ
Номер дела	А/3-14375-2020
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения вынесен 22.10.2021 г. Решательная часть решения обвещана 15.10.2021 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	15.10.2021 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Сибирский национальный управленческий центр"
Номер и дата регистрации в Едином государственном реестре работодателей организации арбитражных управляющих	0009 от 16.07.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "МСТ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№60/21/171/002540 от 28.06.2021г., действителен с 03.07.2021 г. по 02.07.2022 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "МСТ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№60/21/171/012566 от 28.06.2022, действителен с 03.07.2022 г. по 02.07.2023 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о возмещении ущерба в случае причинения убытков	Заключения договоров дополнительного страхования не требуется
Номер договора возмещения ущерба в случае причинения убытков	-
Адрес для направления корреспонденции арбитражного управляющего	153012, край Алтайский, г.Ишимово, ул. Пушкина, 32, 3-й этаж

Решением Арбитражного суда Алтайского края от 22.10.2021 г. (резолютивная часть решения обвещана 15.10.2021г.) по делу № А03-14375-2020 открытое акционерное общество "Славянский завод радиоприборов" (ОГРН 1022200863519, ИНН 2210001942, адрес: 658823, Алтайский край, г. Славянос, ул. Титова, дом 168) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство до 15 апреля 2022 года. Конкурсным управлением утвержден Шенников Олег Евгеньевич (ИНН 37290068760, СНИЛС 068-240-016 38) – член Ассоциации "Сибирская палата антикриминального управления" (ОГРН 1028600516735, ИНН 8601019434, адрес: 628011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ханты-Мансийск, Промышленная, 2, офис 2).

Постановлением Алтайского краевого суда от 31.08.2022 (мотивированное от 01.09.2022) по делу №62-259-2022 (УИД 22180012-01-2021-001352-78) удовлетворен иск ОАО "Славянский завод радиоприборов" к г.р. Варнакову Сергею Владимировичу, в котором суд Обязал Варнакова Сергея Владимировича освободить нежилое помещение № 1, площадью 289,4 м2, кадастровый номер 22:71:010416:34, расположенное по адресу: Алтайский край, город Славянос, улица Титова, 168, корпус 7, а также не чинить препятствий ОАО "Славянский завод радиоприборов" в пользовании имуществом.

13.07.2022 года по заявлению конкурсного управляющего зарегистрировано за ОАО "Славянский завод радиоприборов" нежилое здание, кадастровый номер 22:71:010416:33 (состоящий из помещений кадастровый номер 22:71:010416:34 и кадастровый номер 22:71:010416:35).

В связи с включением в конкурсную массу нежилого здания кадастровый номер 22:71:010416:33 площадью 1018,4 квадратных метров конкурсный управляющий в соответствии со ст. 130 Закона о несостоятельности провел оценку вышеуказанного имущества.

За данные принять здание, принадлежащее ОАО "Славянский завод радиоприборов", ранее оцененное независимым оценщиком ООО «Еврофинанс», ОГРН №01/1022/2631 от 18.03.2022. На основании указанного Отчета определения цены realized стоимость квадратного метра здания с инвентаризацией результатов на дату проведения оценки (ОГРН №01/1022/2631 от 18.03.2022) приведены следующие результаты:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Метраж здания	Расчетная стоимость с учетом НДС, руб.
1.	Нежилое здание, кадастровый № 22:71:010416:34	22:71:010416:34	1014,2	593 000
2.	Гараж, кадастровый № 22:71:010416:38	22:71:010416:38	1613,6	747 000
3.	Здание, кадастровый № 22:71:010416:17	22:71:010416:17	1118	1 826 000
4.	Здание корпус № 3, кадастровый № 22:71:010416:18	22:71:010416:18	2267,2	1 326 000
5.	Здание корпус № 11, кадастровый № 22:71:010416:19	22:71:010416:19	978,7	1 852 000
6.	Здание корпус № 23, кадастровый № 22:71:010416:20	22:71:010416:20	1167,8	772 000
7.	Нежилое помещение, кадастровый № 22:71:010416:21	22:71:010416:21	1135,1	352 000

8	Нежилопомеще- ние здания, находящегося на земле подкапиталь-	22:71:010416:22	642,1	817 000
			9936,7	8259000

Расчет средней рыночной стоимости на квадратный метр: $829500/9936,7 = 834,78$ рублей за кв.м.

Расчет рыночной стоимости объекта «нежилое здание кадастровый номер 22:71:010416:33 площадью 1018,4 кв.м.

1018,4*834,78=850000 рублей (с округлением до тысяч рублей).

Приложение:

1. Выписка из ЕГРН от 21.07.2022 года

2. ОТЧЕТ №01/1022/2631 от 18.03.2022

Компьютерный упр.автоматиз.
ОАО «СЗР»

О.Е. Шевцов

13.2. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ (ПРОДАЖА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ)

Аналог №1

Помещение свободного типа 1050 м² в Славгороде | Продажа коммерческой недвижимости в Славгороде | Авито

3 800 ₽ за м²

3 800 ₽ за м²

8 913 250-81-44

Написать сообщение

Александр
Клиент
На Авито с июня 2013
Закреплено 5 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продажи

Описание: Массивное производственное здание

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1050 м²
Этаж: 1

Мощность системы вентиляции: 380 кВт
Система: автономная
Тип сделки: продажа

Расположение

Алтайский край, Славгород

Посмотреть карту

https://www.avito.ru/slavgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_tipa_1050_m_1890548719

Аналог №2

Купить помещение свободного назначения 358м² Алтайский край, Славгород, 3-й микрорайон, 17 - база ЦИАН, объявление 248862210

358 м²

1 из 1

Свободно

358 м²

1 из 1

Свободно

Продать нежилое помещение в центре г. Славгород микрорайон 3, дом 17, площадь - 358 метров квадратных. Помещение требует ремонта.

1 503 600 ₽

+7 962 796-83-44

ID 66387765

Рохли гидравлические

Уникальный художественный паркет фабричного производства

<https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/248862210/>

Аналог №3

Продажа помещения свободного назначения 111м² ул. Титова, 163, Славгород, Алтайский край - база ЦИАН, объявление: 227732752

31 кв. м, 11.34 • 1977просмотров, 1 закладок

Свободное назначение, 111 м²

Алтайский край, Славгород, ул. Титова, 163 На карте

В избранное



20 фото

111 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Продается хорошее помещение свободного назначения где когда то располагался Сбербанк. Само здание бывшая котельная радио завода (СЗР). Имеется 2 входа, все входные двери железные, установлен тепло узел с прибором учета, имеется с/у. 3 отдельные комнаты от общего зала, где располагалось скорая. Также есть комната - шопинг, где установлены новые современные приборы учета. Все окна застеклены. Есть комната с бронированными окнами. Есть приятный бонус, установленные 6 кондиционеров остаются новому собственнику. Рядом транзитная дорога по которой отъезжающие едут на оз.малое Яровое и не только. Все иные вопросы можно по тел. С реальным покупателем хороший ТОРГ.

400 000 Р

2504 м²/м²

Служить на объекте можно

УСН

+7 983 542-46-37

СМС-сообщения в мессенджеры: WhatsApp, Telegram, Viber, Messenger. В объявлении указаны контактные данные.

Помощники риэлторов: при покупке или объявлении на сайте ЦИАН. Искренне, Ольга Николаевна

ID 22319034

5-к дом 455 м², 3 я Славгород, 22 500 000 Р

Узнать больше

Уникальный художественный паркет фабричного производства

Узнать больше

Хотите продать Б/У станки для окон ПВХ? Звоните нам

Продажа станков и оборудования. Клиентская база, постоянный поток заказов.

<https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/227732752/>

13.3. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Диплом оценщика

Международная общественная организация «Ассоциация строительных высших учебных заведений»
Учебно-методическое объединение Российской Федерации по образованию в области строительства

М И С И

МГСУ

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Действителен при предъявлении диплома о среднем профессиональном образовании или диплома о высшем образовании и о квалификации

Регистрационный номер Д-0394/16

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
АА-1 № 002291

Тихенко

Екатерина Викторовна
(фамилия, имя, отчество)

в период с 23 октября 2015 г. по 30 июня 2016 г.

освоил(а) программу профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Итоговая аттестационная комиссия решением от «30» июня 2016 г. удостоверяет право на ведение нового вида профессиональной деятельности в области

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель итоговой аттестационной комиссии К.Ю. Кулаков /
Руководитель образовательной организации А.В. Федосына /

Город Москва Дата выдачи 30 июня 2016 г.

Свидетельство о заключении брака (смена фамилии Тихенко на Тамбулатова)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Тамбулатов
Константин Анатольевич
Российская Федерация
7 сентября 1993 г.
Волгоградская область, гор. Камышин

Тихенко
Екатерина Викторовна
Российская Федерация
25 февраля 1995 г.
Тверская область, гор. Зубцов

заключен брак
о чем 2020 года 8 июля
составлена запись акта о заключении брака № 120209500004900306001

После заключения брака приписаны фамилии:

мужу Тамбулатов
жене Тамбулатова

Место государственной регистрации 950000649 Реутовский отдел ЗАГС Главного управления ЗАГС Московской области

Место выдачи свидетельства 950000649 Реутовский отдел ЗАГС Главного управления ЗАГС Московской области

Дата выдачи 8 июля 2020 г.

Руководитель государственного учреждения В.В. Солдатова

В-ИК № 532443

Свидетельство о членстве оценщика в СРО



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Тамбулатова Екатерина Викторовна

паспорт: серия 4520 № 843718, выдан 07.08.2020 г.
ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ
Код подразделения: 770-055

включен в реестр СРО «СФСО»:
30.12.2016, регистрационный № 367

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «27» января 2022 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

000794

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029870-1 « 24 » сентября 20 21 г.

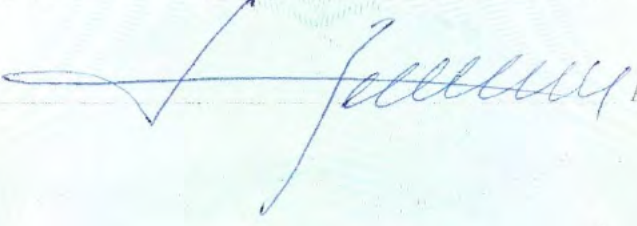
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Тамбулатовой Екатерине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » сентября 20 21 г. № 219

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » сентября 20 24 г.

АО «СПЕЦИОН», Москва, 125141, «Б», 12-й этаж



019084 - KA1

