

ОТЧЕТ № 706-20

об оценке рыночной стоимости имущества принадлежащего ООО «ПТЦ ЯСЕНКИ»

ЗАКАЗЧИК:

ООО «ПТЦ ЯСЕНКИ»

Юр.адрес: 142137, г. Москва, поселение Вороновское, деревня Ясенки

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Экспертно-аналитический центр «БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ»

Юр.адрес: 600009, г. Владимир, ул. Суздальская, д.11,этаж – 3, пом. 30

Факт.адрес: 600009, г.Владимир, ул. Суздальская, д.11, 3-этаж,

пом. 30 оф.29в

тел.: 8(4922)46-23-82, www.expert33.ru, expert33@bk.ru

Дата проведения оценки: 13 марта 2020 г.

Дата составления отчёта: 18 марта 2020 г.

Оглавление

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	8
3. Применяемые стандарты оценки	13
4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (ограничительные условия).....	14
5. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	16
6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	18
7. Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
7.1. Описание Объекта оценки.....	19
7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	34
7.3. Анализ наиболее эффективного использования	35
8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	37
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 (анализ внешних факторов).....	37
8.2. Обзор рынка производственно-складских объектов недвижимости.....	48
8.3. Обзор рынка торгово-офисных объектов недвижимости.	58
8.4. Обзор рынка земельных участков	67
8.5. Обзор рынка машин и оборудования	73
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	73
9.1. Определение стоимости недвижимого имущества	73
9.2. Определение стоимости движимого имущества	107
10. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.....	130
11. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	132
12. Основные определения и понятия	133
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	136

ООО «Экспертно-аналитический центр «БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ»
Юридический адрес: г. Владимир, ул. Суздальская, д. 11, этаж 3, пом. 30
Фактический адрес: г. Владимир, ул. Суздальская, д.11, пом. 30, оф.29в
ИНН/КПП: 3329050219/332801001 ОГРН: 1083340003130
Тел.: 8 (4922) 46-23-82; 8 (903) 832-11-02

р/с № 40702810041000001336
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» г. ВЛАДИМИР
к/с № 30101810600000000772 БИК 041708772
E-mail: expert33@bk.ru
Сайт: www.expert33.ru

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

**Конкурсному управляющему
ООО «ПТЦ ЯСЕНКИ»
Климову Михаилу Сергеевичу**

Уважаемый Михаил Сергеевич!

По Вашему запросу и на основании заключенного договора № 706-20 от 14 февраля 2020 г., специалисты-оценщики ООО «ЭАЦ «БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ» произвели оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «ПТЦ ЯСЕНКИ»:

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта оценки	Балансовая (остаточная) стоимость руб.
Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ПТЦ ЯСЕНКИ»		
1	Объект незавершенного строительства, назначение объекта недвижимости: Классификатор видов назначений объектов, площадь: 88,2 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, кадастровый номер: 77:22:0000000:2677	Сведения отсутствуют
2	Здание, назначение объекта недвижимости: нежилое здание, площадь: 1228,9 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, строен. 48, кадастровый номер: 77:22:0030517:17	154 042,16
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под производственно-торговый центр, площадь: 4310 кв. м, адрес: город Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, кадастровый номер: 50:27:0030517:159	375 711,32
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под производственно-торговый центр, площадь: 3391 кв. м, адрес: город Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, кадастровый номер: 50:27:0030517:15	78 620,34
Движимое имущество, принадлежащее ООО «ПТЦ ЯСЕНКИ»		
5	Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	133 982,02
6	Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	64 681,00
7	Трансформаторная подстанция, электроустановка КТП-63 кВА	426 185,48

Оценка выполнена по состоянию на 13 марта 2020 г.

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости Объектов оценки, для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства.

Оценка произведена в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии со стандартами ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297), ФСО №2 (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298), ФСО №3 (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299), ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611) и другими законодательными и нормативными актами.

При оценке предполагалось отсутствие скрытой информации об Объекте оценки.

Оценка не включала в себя детальную экспертизу, аудиторскую или иную проверку предоставленной собственником имущества информации, используемой в настоящем отчете.

В отчете предполагается, что рассматриваемые права полностью соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

Проведенные исследования и анализ позволили сделать вывод о рекомендуемой величине рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Итоговая величина рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «ПТЦ Ясенки» по состоянию на 13 марта 2020 г. составила (округленно)¹:

52 407 000 (Пятьдесят два миллиона четыреста семь тысяч) рублей, в т.ч.:

Таблица 2

№ п/п	Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	Объект незавершенного строительства, назначение объекта недвижимости: Классификатор видов назначений объектов, площадь: 88,2 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, кадастровый номер: 77:22:0000000:2677;	658 000
2	Здание, назначение объекта недвижимости: нежилое здание, площадь: 1228,9 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, строен. 48, кадастровый номер: 77:22:0030517:17;	21 534 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под производственно-торговый центр, площадь: 4310 кв. м, адрес: город Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, кадастровый номер: 50:27:0030517:159;	16 654 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под производственно-торговый центр, площадь: 3391 кв. м, адрес: город Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, кадастровый номер: 50:27:0030517:15	13 103 000
5	Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	220 000
6	Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	58 000
7	Трансформаторная подстанция, электроустановка КТП-63 кВА	180 000
	ИТОГО:	52 407 000

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Отдельные части отчета не могут рассматриваться и трактоваться отдельно.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям и результатам оценки, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

**С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЭАЦ БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ»**

А. М. Васильев

¹ Без округления, определенная рыночная стоимость подразумевает такую степень точности, которая не существует в действительности

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании заключенного договора № 706-20 от 14 февраля 2020г., специалисты-оценщики ООО «ЭАЦ «БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ» произвели оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «ПТЦ ЯСЕНКИ»:

Таблица 3

№ п/п	Наименование объекта оценки	Балансовая (остаточная) стоимость руб.
Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ПТЦ ЯСЕНКИ»		
1	Объект незавершенного строительства, назначение объекта недвижимости: Классификатор видов назначений объектов, площадь: 88,2 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, кадастровый номер: 77:22:0000000:2677	Сведения отсутствуют
2	Здание, назначение объекта недвижимости: нежилое здание, площадь: 1228,9 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, строен. 48, кадастровый номер: 77:22:0030517:17	154 042,16
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под производственно-торговый центр, площадь: 4310 кв. м, адрес: город Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, кадастровый номер: 50:27:0030517:159	375 711,32
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под производственно-торговый центр, площадь: 3391 кв. м, адрес: город Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, кадастровый номер: 50:27:0030517:15	78 620,34
Движимое имущество, принадлежащее ООО «ПТЦ ЯСЕНКИ»		
5	Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	133 982,02
6	Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	64 681,00
7	Трансформаторная подстанция, электроустановка КТП-63 кВА	426 185,48

Оценка выполнена по состоянию на 19 ноября 2019 г.

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки, для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства.

Оценка произведена в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии со стандартами ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297), ФСО №2 (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298), ФСО №3 (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299), ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611) и другими законодательными и нормативными актами.

При оценке предполагалось отсутствие скрытой информации об Объекте оценки.

Оценка не включала в себя детальную экспертизу, аудиторскую или иную проверку предоставленной собственником имущества информации, используемой в настоящем отчете. В отчете предполагается, что рассматриваемые права полностью соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

В рамках оценки были проанализированы основные подходы определения рыночной стоимости, после чего были сделаны все необходимые расчеты. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в следующей таблице.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Подход к оценке			Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб.
	Результат оценки, полученный при применении затратного подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении доходного подхода, руб.		
Вес подхода	1,00	0,00	0,00		
Объект незавершенного строительства, назначение объекта недвижимости: Классификатор видов назначений объектов, площадь: 88,2 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, кадастровый номер: 77:22:0000000:2677;	Подход не применялся	657 531	Подход не применялся	658 000	658 000
Здание, назначение объекта недвижимости: нежилое здание, площадь: 1228,9 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, строен. 48, кадастровый номер: 77:22:0030517:17;	Подход не применялся	21 534 015	Подход не применялся	21 534 000	21 534 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под производственно-торговый центр, площадь: 4310 кв. м, адрес: город Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, кадастровый номер: 50:27:0030517:159;	Подход не применялся	16 653 840	Подход не применялся	16 654 000	16 654 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под производственно-торговый центр, площадь: 3391 кв. м, адрес: город Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, кадастровый номер: 50:27:0030517:15	Подход не применялся	13 102 824	Подход не применялся	13 103 000	13 103 000
Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	220 064	Подход не применялся	Подход не применялся	220 000	220 000
Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	58 260	Подход не применялся	Подход не применялся	58 000	58 000
Трансформаторная подстанция, электроустановка КТП-63 кВА	179 771	Подход не применялся	Подход не применялся	180 000	180 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (результата): результат оценки может использоваться для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено. Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только в соответствии с целью и задачей оценки, с учётом указанных в отчёте допущений и ограничивающих условий, на которых основывается оценка.

Принимая во внимание все допущения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка, получен следующий результат:

Итоговая величина рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «ПТЦ Ясенки» по состоянию на 13 марта 2020 г. составила (округленно)²:

52 407 000 (Пятьдесят два миллиона четыреста семь тысяч) рублей, в т.ч.:

Таблица 5

№ п/п	Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	Объект незавершенного строительства, назначение объекта недвижимости: Классификатор видов назначений объектов, площадь: 88,2 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, кадастровый номер: 77:22:0000000:2677;	658 000
2	Здание, назначение объекта недвижимости: нежилое здание, площадь: 1228,9 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, строен. 48, кадастровый номер: 77:22:0030517:17;	21 534 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под производственно-торговый центр, площадь: 4310 кв. м, адрес: город Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, кадастровый номер: 50:27:0030517:159;	16 654 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под производственно-торговый центр, площадь: 3391 кв. м, адрес: город Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, кадастровый номер: 50:27:0030517:15	13 103 000
5	Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	220 000
6	Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	58 000
7	Трансформаторная подстанция, электроустановка КТП-63 кВА	180 000
	ИТОГО:	52 407 000

Оценщик:

_____ А.В. Куликов

Дата проведения оценки: 13 марта 2020 г.

Дата составления отчёта: 18 марта 2020 г.

² Без округления, определенная рыночная стоимость подразумевает такую степень точности, которая не существует в действительности

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица 6

Общие сведения	
Порядковый номер отчета:	706-20
Дата составления отчета:	18 марта 2020 г.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 706-20 от 14 февраля 2020г.

Объект оценки (объекты оценки). Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):

№ п/п	Наименование объекта оценки	Балансовая (остаточная) стоимость руб.
Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ПТЦ ЯСЕНКИ»		
1	Объект незавершенного строительства, назначение объекта недвижимости: Классификатор видов назначений объектов, площадь: 88,2 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, кадастровый номер: 77:22:0000000:2677	Сведения отсутствуют
2	Здание, назначение объекта недвижимости: нежилое здание, площадь: 1228,9 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, строен. 48, кадастровый номер: 77:22:0030517:17	154 042,16
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под производственно-торговый центр, площадь: 4310 кв. м, адрес: город Москва, поселение Воровское, д. Ясенки, кадастровый номер: 50:27:0030517:159 ³	375 711,32
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под производственно-торговый центр, площадь: 3391 кв. м, адрес: город Москва, поселение Воровское, д. Ясенки, кадастровый номер: 50:27:0030517:15 ⁴	78 620,34
Движимое имущество, принадлежащее ООО «ПТЦ ЯСЕНКИ»		
5	Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	133 982,02
6	Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	64 681,00
7	Трансформаторная подстанция, электроустановка КТП-63 кВА	426 185,48

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

- Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 33-00-4001/5001/2019-8676 от 02.12.2019 г.;
- Копия Технического паспорта на Здание (Производственно-торговый центр). Инвентарный номер здания: 208:064-1925/А от 23.09.2011 г.;
- Копия справки об остаточной стоимости основных средств;
- Копия инвентаризационной описи основных средств №2 от 05.03.2020 г.;
- Копия инвентарной карточки учета объекта основных средств №200 от 17.02.2020 г.;
- Копия инвентарной карточки учета объекта основных средств №180 от 17.02.2020 г.;
- Копия инвентарной карточки учета объекта основных средств №159 от 14.02.2020 г.

³ Наименование объекта составлено на основании публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru>), т.к. в выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 33-00-4001/5001/2019-8676 от 02.12.2019 г.

⁴ Наименование объекта составлено на основании публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru>), т.к. в выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 33-00-4001/5001/2019-8676 от 02.12.2019 г.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:

Право собственности на объекты капитального строительства, без учета ограничений (обременений)

Цель оценки:

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки (задача проведения оценки) и связанные с этим ограничения (ограничения и пределы применения полученного результата):

Результат оценки может использоваться в качестве наиболее вероятной стоимости объекта оценки при проведении процедуры банкротства.

Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только в соответствии с целью и задачей оценки, с учётом указанных в отчёте допущений и ограничивающих условий на которых основывается оценка.

Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только с учетом следующих ограничений и пределов применения полученного результата:

- итоговая рыночная стоимость рассчитана при рыночных условиях, которые сложились на дату оценки;
- оценка рыночной стоимости произведена при условии, что оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений, претензий или ограничений;
- наличие НДС – с включением НДС в стоимость.
- Итоговая рыночная стоимость рассчитана при условии, что объекты оценки будут реализовываться на рынке целиком (одним лотом).

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", признаётся достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Вид определяемой стоимости:

Рыночная стоимость

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):

13 марта 2020 года

Требования к проведению оценки и результату оценки:

- Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины.
- Оценка объекта оценки проводится полностью на основании данных Заказчика. От оценщика не требуется проведение визуального осмотра объектов оценки и проверки достоверности переданных Заказчиком сведений. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, может использоваться в соответствии с целями и задачами, установленными в задании на оценку, только при условии, что информация относительно объекта оценки переданная Заказчиком, в том числе фотографии, является достоверной и соответствует действительности.

- Информация относительно инженерных систем здания/сооружения, передаточных устройств, рабочих механизмов, измерительных приборов, вычислительной техники и других машин и оборудования относящихся к зданию/сооружению, в т.ч. сведения об их работоспособности и исправности предоставляется Заказчиком.

Иные расчетные величины:

Иные расчетные величины отсутствуют

Требуемые иные расчетные величины, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Отсутствуют

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

- Настоящие допущения и ограничительные условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.
- Все выводы и результаты, содержащиеся в отчете, достоверны в полном объеме лишь с учётом полного содержимого отчёта, для указанных в отчёте цели, задачи и указанных допущений и ограничивающих условий на которых основывается оценка.
- Оценщик исходит из того, что предоставленные ему заказчиком сведения о правах на объекты оценки, техническом состоянии объектов оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными.
- Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество. Оценка рыночной стоимости произведена при условии, что оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений, претензий или ограничений. В случае если при расчете стоимости объекта оценки учитываются какие-либо обременения, претензии и ограничения, на это отдельно указывается в отчете.
- Оценщик не производит юридическую экспертизу документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных документах, является достоверной.
- Оценка не включает в себя детальную экспертизу, аудиторскую или иную проверку предоставленной Заказчиком информации. Оценка произведена из предположения, что вся переданная заказчиком информация считается достоверной.
- Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика, сторонних специалистов, а также из других источников, таких как сборников статистической и аналитической информации, средств массовой информации, интернета, принимается как достоверная. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения достоверности использованной информации.
- Все документы и материалы, в том числе таблицы, справки, фотографии, переданные Заказчиком, являются достоверными. Информация, содержащаяся в вышеперечисленных материалах и документах, считается актуальной на дату оценки и соответствующей действительности.
- Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в результате анализа представленных к оценке документов. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
- Указанные в отчете сведения, относительно количественных и качественных характеристик объектов оценки, которые передал Заказчик, в том числе в устной форме, проверяются Заказчиком до момента

- использования отчета. Использование настоящего отчёта выражает согласие Заказчика с правильностью отображения данной информации в отчете.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная ему исходная информация являлась точной и правдивой, не проводил ее проверки и не дает гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Оценщик не несет ответственности за объективность результатов оценки, основанных на недостоверных или неполных данных, предоставленных для оценки Заказчиком, Собственником, уполномоченными на предоставление такой информации органами, организациями или лицами.
 - В случае предоставления Заказчиком информации в устной форме, в отчёте делается ссылка «по данным заказчика». Использование настоящего отчёта выражает согласие Заказчика на все имеющиеся подобные ссылки.
 - Оценщик не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность владельца объекта. Оценщик не проводил: инвентаризацию имущества, аудиторскую проверку бухгалтерской документации предприятия и юридическую проверку подлинности предоставленных документов. Ответственность за достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
 - Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.
 - Профессиональная точка зрения Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, социальных, физических факторов; изменения федерального и местного законодательства, которые могут произойти после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.
 - Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.
 - Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором. Ни Отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться каким-либо образом без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
 - Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Оценщиком в Отчете.
 - Информация относительно инженерных систем здания/сооружения, передаточных устройств, рабочих механизмов, измерительных приборов, вычислительной техники и других машин и оборудования относящихся к зданию/сооружению, в т.ч. сведения об их работоспособности и исправности предоставляется Заказчиком. Оценщик исходит из того, что предоставленные ему данные являются точными и правдивыми, и не несёт ответственности за объективность результатов, основанных на недостоверных данных. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, может использоваться в соответствии с целями и задачами, установленными в задании на оценку, только при условии, что информация переданная Заказчиком соответствует действительности.
 - Рыночная стоимость определена при условии, что скрытые дефекты на объекте оценки отсутствуют;
 - Сведения, относительно наличия инженерных коммуникаций на земельных участках, предоставлены Заказчиком. Оценщик исходит из того, что предоставленные ему заказчиком сведения, относительно наличия инженерных коммуникаций, являются достоверными. От оценщика не требуется проведение визуального осмотра объектов оценки и проверки достоверности указанных сведений. Указанные в отчете сведения, относительно наличия инженерных коммуникаций, проверяются Заказчиком до момента использования отчета. Использование настоящего отчёта выражает согласие Заказчика с правильностью отображения данной информации в отчете;
 - Сведения, относительно количественных и качественных характеристик земельных участков, предоставлены Заказчиком. Оценщик исходит из того, что предоставленные ему заказчиком сведения являются достоверными. От оценщика не требуется проведение визуального осмотра земельных участков и проверки достоверности указанных сведений. Указанные в отчете сведения, относительно количественных и качественных характеристик земельных участков, проверяются Заказчиком до момента использования

отчета. Использование настоящего отчёта выражает согласие Заказчика с правильностью отображения данной информации в отчете;

- Оценка объектов оценки, к которым оценщику не предоставлен доступ для проведения осмотра, проводится на основании данных Заказчика. Оценщик исходит из того, что предоставленные ему данные являются точными и правдивыми, и не несёт ответственности за объективность результатов, основанных на недостоверных данных. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, может использоваться в соответствии с целями и задачами, установленными в задании на оценку, только при условии, что информация переданная Заказчиком соответствует действительности.

- Оценка объекта оценки проводится полностью на основании данных Заказчика. От оценщика не требуется проведение визуального осмотра объектов оценки и проверки достоверности переданных Заказчиком сведений. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, может использоваться в соответствии с целями и задачами, установленными в задании на оценку, только при условии, что информация относительно объекта оценки переданная Заказчиком, в том числе фотографии, является достоверной и соответствует действительности.

- Информация относительно работоспособности и исправности транспортных средств, тракторов, передаточных устройств, рабочих механизмов, измерительных приборов, вычислительной техники и других машин и оборудования предоставляется Заказчиком. Оценщик исходит из того, что предоставленные ему данные являются точными и правдивыми, и не несёт ответственности за объективность результатов, основанных на недостоверных данных. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, может использоваться в соответствии с целями и задачами, установленными в задании на оценку, только при условии, что информация переданная Заказчиком соответствует действительности.

- Рыночная стоимость определена при условии, что скрытые дефекты на объекте оценки отсутствуют;

- Допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка: для оценки стоимости объектов оценки оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют. Объем работ по анализу рынка определяется оценщиком самостоятельно.

- Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только в соответствии с целью и задачей оценки, с учётом указанных в отчёте допущений и ограничивающих условий на которых основывается оценка.

- Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только с учетом следующих ограничений и пределов применения полученного результата:

- итоговая рыночная стоимость рассчитана при рыночных условиях, которые сложились на дату оценки;

- Итоговая рыночная стоимость рассчитана при условии, что объекты оценки будут реализовываться на рынке пообъектно;

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный закон РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки

Федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности, используемые при проведении оценки объекта оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 – является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 – является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 – является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 – является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328 – является к обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденный Советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010 г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011 г., Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014 г., Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015 г., Протокол № 24/2017 от 06.04.2017 г.) - является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности для членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (ограничительные условия)

ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

- Настоящие допущения и ограничительные условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.
- Все выводы и результаты, содержащиеся в отчете, достоверны в полном объеме лишь с учётом полного содержимого отчёта, для указанных в отчёте цели, задачи и указанных допущений и ограничивающих условий на которых основывается оценка.
- Оценщик исходит из того, что предоставленные ему заказчиком сведения о правах на объекты оценки, техническом состоянии объектов оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными.
- Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество. Оценка рыночной стоимости произведена при условии, что оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений, претензий или ограничений. В случае если при расчете стоимости объекта оценки учитываются какие-либо обременения, претензии и ограничения, на это отдельно указывается в отчете.
- Оценщик не производит юридическую экспертизу документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных документах, является достоверной.
- Оценка не включает в себя детальную экспертизу, аудиторскую или иную проверку предоставленной Заказчиком информации. Оценка произведена из предположения, что вся переданная заказчиком информация считается достоверной.
- Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика, сторонних специалистов, а также из других источников, таких как сборников статистической и аналитической информации, средств массовой информации, интернета, принимается как достоверная. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения достоверности использованной информации.
- Все документы и материалы, в том числе таблицы, справки, фотографии, переданные Заказчиком, являются достоверными. Информация, содержащаяся в вышеперечисленных материалах и документах, считается актуальной на дату оценки и соответствующей действительности.
- Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в результате анализа представленных к оценке документов. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
- Указанные в отчете сведения, относительно количественных и качественных характеристик объектов оценки, которые передал Заказчик, в том числе в устной форме, проверяются Заказчиком до момента использования отчета. Использование настоящего отчёта выражает согласие Заказчика с правильностью отображения данной информации в отчете.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная ему исходная информация являлась точной и правдивой, не проводил ее проверки и не дает гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Оценщик не несет ответственности за объективность результатов оценки, основанных на недостоверных или неполных данных, предоставленных для оценки Заказчиком, Собственником, уполномоченными на предоставление такой информации органами, организациями или лицами.
- В случае предоставления Заказчиком информации в устной форме, в отчёте делается ссылка «по данным заказчика». Использование настоящего отчёта выражает согласие Заказчика на все имеющиеся подобные ссылки.

- Оценщик не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность владельца объекта. Оценщик не проводил: инвентаризацию имущества, аудиторскую проверку бухгалтерской документации предприятия и юридическую проверку подлинности предоставленных документов. Ответственность за достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.
- Профессиональная точка зрения Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, социальных, физических факторов; изменения федерального и местного законодательства, которые могут произойти после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором. Ни Отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться каким-либо образом без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
- Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Оценщиком в Отчете.
- Информация относительно инженерных систем здания/сооружения, передаточных устройств, рабочих механизмов, измерительных приборов, вычислительной техники и других машин и оборудования относящихся к зданию/сооружению, в т.ч. сведения об их работоспособности и исправности предоставляется Заказчиком. Оценщик исходит из того, что предоставленные ему данные являются точными и правдивыми, и не несёт ответственности за объективность результатов, основанных на недостоверных данных. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, может использоваться в соответствии с целями и задачами, установленными в задании на оценку, только при условии, что информация переданная Заказчиком соответствует действительности.
- Рыночная стоимость определена при условии, что скрытые дефекты на объекте оценки отсутствуют;
- Сведения, относительно наличия инженерных коммуникаций на земельных участках, предоставлены Заказчиком. Оценщик исходит из того, что предоставленные ему заказчиком сведения, относительно наличия инженерных коммуникаций, являются достоверными. От оценщика не требуется проведение визуального осмотра объектов оценки и проверки достоверности указанных сведений. Указанные в отчете сведения, относительно наличия инженерных коммуникаций, проверяются Заказчиком до момента использования отчета. Использование настоящего отчёта выражает согласие Заказчика с правильностью отображения данной информации в отчете;
- Сведения, относительно количественных и качественных характеристик земельных участков, предоставлены Заказчиком. Оценщик исходит из того, что предоставленные ему заказчиком сведения являются достоверными. От оценщика не требуется проведение визуального осмотра земельных участков и проверки достоверности указанных сведений. Указанные в отчете сведения, относительно количественных и качественных характеристик земельных участков, проверяются Заказчиком до момента использования отчета. Использование настоящего отчёта выражает согласие Заказчика с правильностью отображения данной информации в отчете;
- Оценка объектов оценки, к которым оценщику не предоставлен доступ для проведения осмотра, проводится на основании данных Заказчика. Оценщик исходит из того, что предоставленные ему данные являются точными и правдивыми, и не несёт ответственности за объективность результатов, основанных на недостоверных данных. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, может использоваться в соответствии с целями и задачами, установленными в задании на оценку, только при условии, что информация переданная Заказчиком соответствует действительности.
- Оценка объекта оценки проводится полностью на основании данных Заказчика. От оценщика не требуется проведение визуального осмотра объектов оценки и проверки достоверности переданных Заказчиком сведений. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, может использоваться в

соответствии с целями и задачами, установленными в задании на оценку, только при условии, что информация относительно объекта оценки переданная Заказчиком, в том числе фотографии, является достоверной и соответствует действительности.

- Информация относительно работоспособности и исправности транспортных средств, тракторов, передаточных устройств, рабочих механизмов, измерительных приборов, вычислительной техники и других машин и оборудования предоставляется Заказчиком. Оценщик исходит из того, что предоставленные ему данные являются точными и правдивыми, и не несёт ответственности за объективность результатов, основанных на недостоверных данных. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, может использоваться в соответствии с целями и задачами, установленными в задании на оценку, только при условии, что информация переданная Заказчиком соответствует действительности.

- Рыночная стоимость определена при условии, что скрытые дефекты на объекте оценки отсутствуют;

- Допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка: для оценки стоимости объектов оценки оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют. Объем работ по анализу рынка определяется оценщиком самостоятельно.

- Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только в соответствии с целью и задачей оценки, с учётом указанных в отчёте допущений и ограничивающих условий на которых основывается оценка.

- Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только с учетом следующих ограничений и пределов применения полученного результата:

- итоговая рыночная стоимость рассчитана при рыночных условиях, которые сложились на дату оценки;

- Итоговая рыночная стоимость рассчитана при условии, что объекты оценки будут реализовываться на рынке пообъектно;

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

Таблица 7

Сведения о Заказчике оценки	
Организационно правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование Заказчика:	Общество с ограниченной ответственностью «ПТЦ ЯСЕНКИ»
Сокращенное наименование:	ООО «ПТЦ ЯСЕНКИ»
Юридический адрес:	142137, город Москва, поселение Вороновское, деревня Ясенки
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения ОГРН:	1035011452893 от 05.02.2003 г.
ИНН / КПП	5074016195 / 775101001

Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора в Обществе с ограниченной ответственностью «Экспертно-аналитический центр «БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ», приведены в таблице:

Сведения об Оценщике, проводившем оценку (подписавшем отчет)	
Ф.И.О.:	Куликов Алексей Валерьевич
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика совпадает с место нахождением юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и которое выступает в роли Исполнителя
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (номер и дата выдачи документов):	<ul style="list-style-type: none"> - Диплом о профессиональной переподготовке № 772402306847, регистрационный номер 050380 от 29.05.2015 г. НОУ ВПО «Московский финансово–промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». - Диплом бакалавра серия: 103324 номер: 0745453 от 30.06.2014 г. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Владимирский государственный университет имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых» г. Владимир, программа «270800 – Строительство», присвоенная квалификация: «бакалавр – инженер». - Повышение квалификации по программе "Проблемы оспаривания кадастровой стоимости недвижимости" (Удостоверение о повышении квалификации по программе «Проблемы оспаривания кадастровой стоимости недвижимости» регистрационный номер: ОЦс-236, дата выдачи: 19 ноября 2015 г., выдано: ЧОУ ДПО Учебный центр «Интеллект Ресурс».)
Сведения о наличии квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №006485-1 от 26.03.2018 г., выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», действует до 26.03.2021; - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №006093-2 от 16.03.2018 г., выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», действует до 16.03.2021
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО):	<p>Ассоциация «Соморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Адрес место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1</p> <p>Документы, подтверждающие членство оценщика в СРО:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Свидетельство № 1877 от 24.05.2017г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	<ul style="list-style-type: none"> - Полис № 1700SB40022166. Срок действия с 01 июня 2017 года по 31 мая 2020 г., выданный Страховым акционерным обществом «ВСК». Страховая сумма 300 000 руб. - Полис № 4091R/776/00007/9. Срок действия с 23 марта 2019 по 22 марта 2020 г., выданный АО «АльфаСтрахование». Страховая сумма 5 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2014 г.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор, и которое выступает в роли Исполнителя, приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 9

Сведения об Исполнителе	
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-аналитический центр «БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ»
Место нахождения:	Юридический адрес: 600000, г. Владимир, ул. 2-я Никольская, д.2/9 Фактический адрес: 600009, г.Владимир, ул. Суздальская, д.11, 3-этаж, оф.29в
Телефон, факс:	8 (4922) 46-23-82
Электронная почта:	expert33@bk.ru
Сайт в Интернете:	http://www.expert33.ru
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1083340003130
Дата присвоения ОГРН	18.06.2008г.

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

Таблица 10

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях:	Организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	Специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

7. Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

7.1. Описание Объекта оценки

На оценку предоставлено имущество со следующими характеристиками:

Имущественные права на объект оценки:	Право собственности без учета ограничений (обременений) объектов оценки.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:	Не учитываются согласно заданию на оценку
Сведения о Собственнике объектов оценки:	
Организационно правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование Заказчика:	Общество с ограниченной ответственностью «ПТЦ ЯСЕНКИ»
Сокращенное наименование:	ООО «ПТЦ ЯСЕНКИ»
Юридический адрес:	142137, город Москва, поселение Вороновское, деревня Ясенки
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения ОГРН:	1035011452893 от 05.02.2003 г.

Анализ правоустанавливающих документов на объект оценки не выявил ограничений прав или обременений объекта оценки, которые могли бы повлиять на стоимость объектов оценки. Оценка произведена исходя из предположения, что рассматриваемые права на объект оценки (их содержание, способ приобретения и т.д.) в объеме, отраженном в предоставленных правоустанавливающих документах, соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации и не обременены каким-либо образом в силу закона и/или договора.

Остальные характеристики представлены ниже:

Описание объекта оценки Описание района расположения объекта оценки⁵:

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 692 466 человек (2020), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации. Центр Русской православной церкви.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

⁵ <http://ru.wikipedia.org>

Административно-территориальное деление.

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

1. Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

2. Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

3. Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года. Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как *поселение* и *городской округ*. Округа находятся под управлением общей префектуры.

Москва, Россия	
Административных округов	12
Районов	125
Поселений	21

Административные округа Москвы:

1. Центральный административный округ;
2. Северный административный округ;
3. Северо-Восточный административный округ;
4. Восточный административный округ;
5. Юго-Восточный административный округ;
6. Южный административный округ;
7. Юго-Западный административный округ;
8. Западный административный округ;
9. Северо-Западный административный округ;
10. Зеленоградский административный округ;
11. Новомосковский административный округ;
12. Троицкий административный округ.

Объекты оценки находятся в дер. Ясенки, расположенной в поселении Вороновское, Троицкого административного округа (ТАО), г. Москва.

Троицкий административный округ (ТАО) — самый большой по площади административный округ города Москвы, который образован 1 июля 2012 года в результате реализации проекта расширения территории города. Наряду с Новомосковским, один из двух новых административных округов Новой Москвы, притом более дальний, несмежный с городскими территориями в границах до 2011 года. Назван по единственному городу на данной территории — Троицку.

ТАО — самый южный и самый большой по площади административный округ Москвы. На северо-востоке граничит с Новомосковским административным округом, на юго-западе с Калужской областью, а на северо-западе и юго-востоке с Московской областью.

Также ТАО имеет эксклав в Московской области — деревня Мачихино поселения Киевский, находится тремя километрами южнее границы округа.

Основной автомобильной магистралью округа является Калужское шоссе. На территории округа находятся остановочные пункты Киевского направления МЖД и Большого кольца МЖД. Относительно устойчивая транспортная связь со «старой» Москвой есть только у западной окраины округа (благодаря Киевскому направлению МЖД и Киевскому шоссе); у города Троицка, а также у территорий вдоль Калужского шоссе до 58 км (регулярные автобусные маршруты). Транспортная связь со «старой» Москвой стала сильно затруднена в результате транспортного коллапса, случившегося на Калужском шоссе с конца 2000-х годов, и отсутствия альтернативы в виде железной дороги или трамвайной линии. В некоторые населённые пункты округа общественным транспортом можно добраться только несколько раз в день. Также многие крупные населённые пункты ТАО (включая его центр — г. Троицк) связаны автобусными маршрутами с городами Наро-Фоминском и Подольском.

В Троицкий административный округ входят 10 поселений:

Таблица 11

№	Поселение	Административный центр
1	Вороновское	ЛМС
2	Киевский	Киевский
3	Клёновское	Клёново
4	Краснопахорское	Красная Пахра
5	Михайлово-Ярцевское	Шишкин Лес
6	Новофёдоровское	Яковлевское
7	Первомайское	Птичное
8	Роговское	Рогово
9	Троицк	Троицк
10	Щаповское	Щапово

Поселение Вороновское — внутригородское муниципальное образование и административная единица со статусом поселения в составе Троицкого административного округа, Москва. Вошло в состав Москвы 1 июля 2012 года. Административным центром бывшего сельского поселения Вороновское был посёлок ЛМС, администрация поселения находится в селе Вороново.

Ясенки — деревня в Троицком административном округе Москвы (до 1 июля 2012 года была в составе Подольского района Московской области). Входит в состав поселения Вороновское.

Деревня Ясенки расположена в южной части Троицкого административного округа, на Варшавском шоссе примерно в 62 км к юго-западу от центра Москвы. В 4 км к западу от деревни проходит Калужское шоссе А130, в 10 км к северу — Московское малое кольцо А107, в 4 км к югу — Большое кольцо Московской железной дороги.

К деревне приписано 2 садоводческих товарищества и 4 дачных партнёрства. Ближайшие населённые пункты — посёлок ЛМС и деревня Сахарово. Связана автобусным сообщением с 5-м микрорайоном Северного Бутова, городом Подольском (маршруты № 1028, 1036, 1050 и 1077) и городом Троицком.

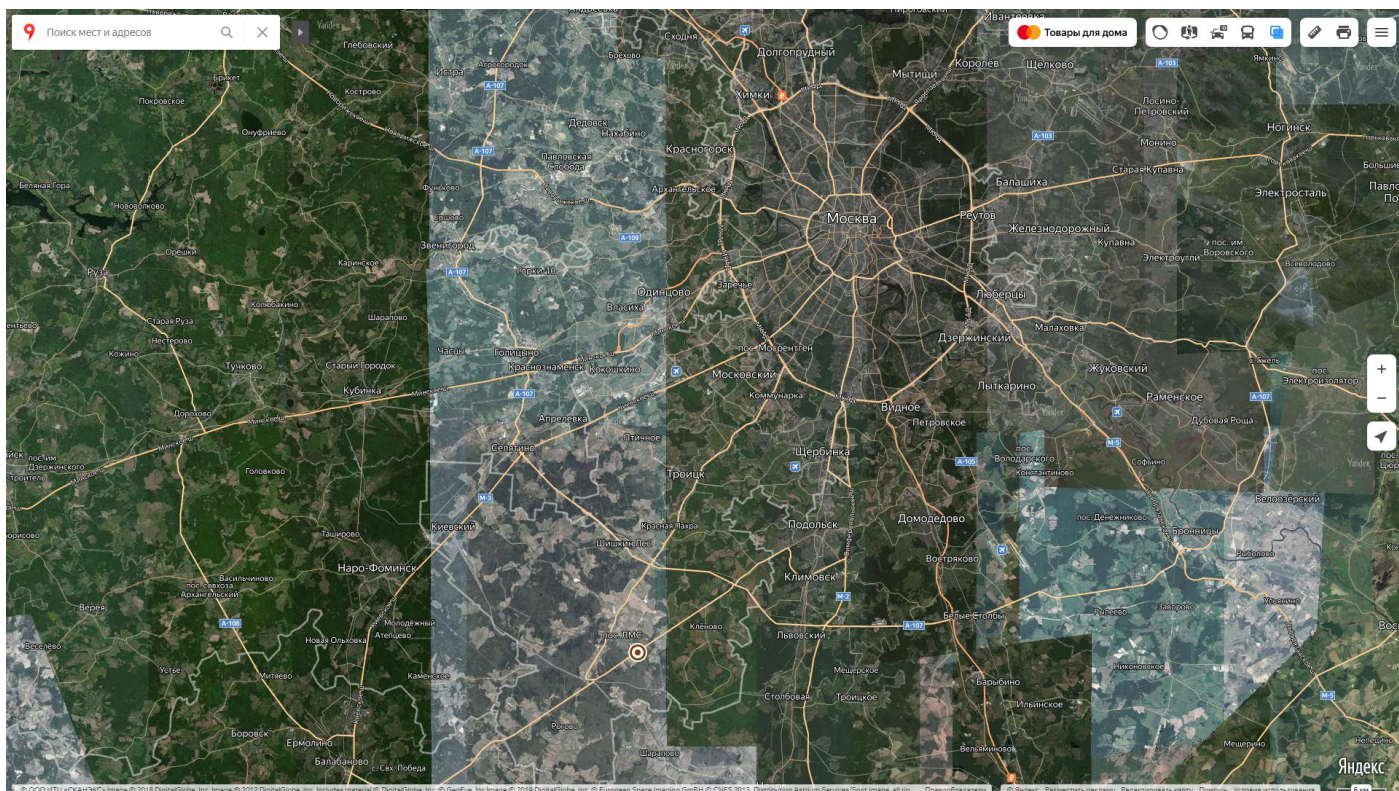


Рис. 1 Местоположение объекта оценки на карте⁶

⁶<https://yandex.ru/maps/213/moscow/?l=sat%2Cskl&ll=37.605395%2C55.563010&mode=usermaps&source=constructorLink&um=constructor%3A79ae6ae5cf56f6766cca654b0f6159db12ffd1cbfb711100800b0d016ef011b5&z=10>

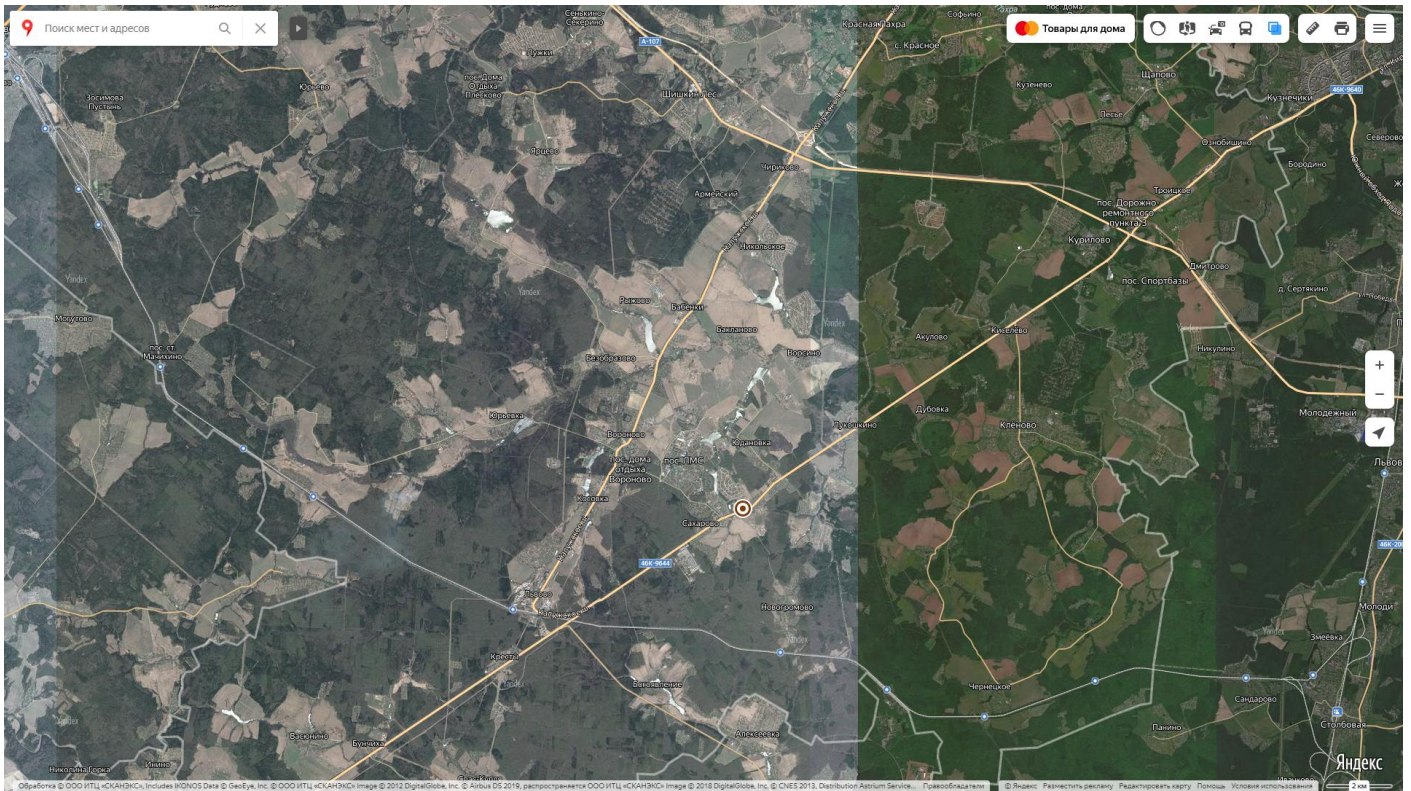


Рис. 2 Местоположение объектов оценки на карте ⁷



Рис. 3 Местоположение объектов оценки на карте ⁸

⁷<https://yandex.ru/maps/213/moscow/?l=sat%2Cskl&ll=37.260356%2C55.330593&mode=usermaps&source=constructorLink&um=constructor%3A79ae6ae5cf5f66766cca654b0f6159db12ffd1cbfb711100800b0d016ef011b5&z=12>

⁸<https://yandex.ru/maps/213/moscow/?l=sat%2Cskl&ll=37.216518%2C55.302840&mode=usermaps&source=constructorLink&um=constructor%3A79ae6ae5cf5f66766cca654b0f6159db12ffd1cbfb711100800b0d016ef011b5&z=16>

Описание и характеристика района расположения объектов оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 12

Показатель	Описание или характеристика показателя
Город, Округ,	г. Москва, Троицкий административный округ
Местоположение	г. Москва, Троицкий административный округ, поселение Вороновское, деревня Ясенки
Преобладающая застройка	Малоэтажная индивидуальная жилая застройка, Зеленые насаждения, объекты социальной инфраструктуры
Транспортная доступность	Хорошая
Качество подъезда	Хорошее (асфальтовая дорога)
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Удаленность от МКАД составляет \approx 52 км

Описание объектов оценки.

Краткая характеристика оцениваемого сооружения была составлена на основании данных представленных Заказчиком и приведена в таблице ниже:

Таблица 13

Характеристики объекта оценки №1	
Наименование объекта	Объект незавершенного строительства
Наименование объекта в соответствии со справочной информацией Росреестра	Сооружение (Классификатор видов назначений объектов, Незавершенное строительством здание базы отделения №7 ТЦМС-22)
Местоположение	г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки
Назначение	Производственно-складское
Общая площадь, кв.м.	88,2
Экспликация помещений и конструктивные элементы	Сведения отсутствуют
Вид имеющегося права/вид оцениваемого права	Собственность/Собственность
Субъект права	ООО «ПТЦ ЯСЕНКИ»
Кадастровый номер	77:22:0000000:2677
Фактическое использование	Используется в качестве здания производственно-складского здания
Существующие ограничения (обременения) права	- Ипотека № 77:22:0000000:2677-77/017/2017-1 от 03.02.2017
Балансовая стоимость, руб.	Сведения отсутствуют
Общее техническое состояние	Хорошее (Функционально востребованное здание в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом)
Кадастровый номер земельного участка, на котором располагается объект оценки	50:27:0030517:15
Дополнительная существенная информация	- Фактически объект незавершенного строительства представляет собой складской объект недвижимости общей площадью 88,2 кв.м. - На основании фотографий объекта оценки представленных заказчиком можно предположить, что фактически объект оценки по общей площади составляет приблизительно 150 кв.м., но т.к. зарегистрированной площадью является 88,2 кв.м.,

	то дальнейшая оценка объекта недвижимости производится на основании зарегистрированной площади.
Благоустройство территории	
Транспортная доступность	Хорошая
Качество дорог	Хорошее, асфальтированное
Состояние дорог	Хорошее (частично удовлетворительное)
Дополнительная существенная информация	-

Источник информации: Данные предоставленные Заказчиком, Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 33-00-4001/5001/2019-8676 от 02.12.2019 г.

Фотографии объекта оценки №1

Объект незавершенного строительства, назначение объекта недвижимости: Классификатор видов назначений объектов, площадь: 88,2 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, кадастровый номер: 77:22:0000000:2677



Фотография №1



Фотография №2



Фотография №3



Фотография №4

Характеристики объекта оценки №2	
Наименование объекта	Нежилое здание
Наименование объекта в соответствии с технической документацией	Здание (Нежилое здание, Производственно-торговый центр)
Местоположение	Г. Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, строение 48
Назначение	Административно-торговое здание свободного назначения
Общая площадь, кв.м.	1 228,9
Экспликация помещений и конструктивные элементы	Описание представлено в копии технического паспорта в приложении 1 к отчету
Вид имеющегося права/вид оцениваемого права	Собственность/Собственность
Субъект права	ООО «ПТЦ ЯСЕНКИ»
Кадастровый номер	77:22:0030517:17
Фактическое использование	Используется в качестве здания административно-торгового назначения
Существующие ограничения (обременения) права	- Аренда № 77-77-17/091/2013-398 от 26.07.2013; - Ипотека № 77-77-17/046/2014-467 от 23.12.2014; - Ипотека № 77-77-17/088/2014-244 от 25.09.2014.
Балансовая стоимость, руб.	154 042,16
Общее техническое состояние	Хорошее (Функционально востребованное здание в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом)
Кадастровый номер земельного участка, на котором располагается объект оценки	50:27:0030517:159
Дополнительная существенная информация	В здании произведена реконструкция в связи с чем площадь с 305,4 кв.м увеличилась до 1228,9 кв.м
Благоустройство территории	
Транспортная доступность	Хорошая
Качество дорог	Хорошее, асфальтированное
Состояние дорог	Хорошее (частично удовлетворительное)
Дополнительная существенная информация	-

Источник информации: Данные предоставленные Заказчиком, Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 33-00-4001/5001/2019-8676 от 02.12.2019 г., Технический паспорт на Здание (Производственно-торговый центр). Инвентарный номер здания: 208:064-1925/А от 23.09.2011 г.

Фотографии объекта оценки №2

Здание, назначение объекта недвижимости: нежилое здание, площадь: 1228,9 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, строен. 48, кадастровый номер: 77:22:0030517:17



Фотография №1



Фотография №2



Фотография №3



Фотография №4



Фотография №5



Фотография №6



Фотография №7



Фотография №8

Краткая характеристика земельного участка, на котором располагается оцениваемый объект недвижимости была составлена на основании данных представленных Заказчиком и приведена в таблице ниже:

Таблица 15

Наименование объекта оценки	Земельный участок	
Местоположение (адрес)	Город Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки	
Кадастровый номер	50:27:0030517:15	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	По производственно-торговый центр	
Текущее использование	Для размещения торговых объектов недвижимости	
Физические свойства объекта		
- площадь, кв.м.	3391	
- форма участка	Многоугольная, эффективная для застройки	
- рельеф участка	Ровный	
Транспортная доступность (Обеспеченность проездной автодорогой)	Есть	
- качество подъезда	Хорошая (подъездные пути - Асфальтированная дорога)	
- обеспечение инженерными коммуникациями	электричество	Есть
	газоснабжение	Есть
	водоснабжение, канализация	Есть
- преимущественное окружение земельного участка	Малозэтажная индивидуальная жилая застройка, Зеленые насаждения, объекты социальной инфраструктуры	
- улучшения земельного участка	Объект незавершенного строительства, площадь: 88,2 кв.м, Кадастровый номер: 77:22:0000000:2677	
- удельный показатель кадастровой стоимости руб./кв.м.	1778,02	
- кадастровая стоимость объекта оценки, руб.	6 029 265, 82	
Балансовая стоимость, руб.	78 620,34	

Существующие ограничения (обременения) права	- Ипотека № 50:27:0030517:15-77/017/2017-1 от 03.02.2017 г.; - Ипотека № 77-77-17/090/2014-565 от 23.12.2014 г.; - Ипотека № 77-77-17/088/2014-263 от 25.09.2014 г.
Дополнительная существенная информация	-

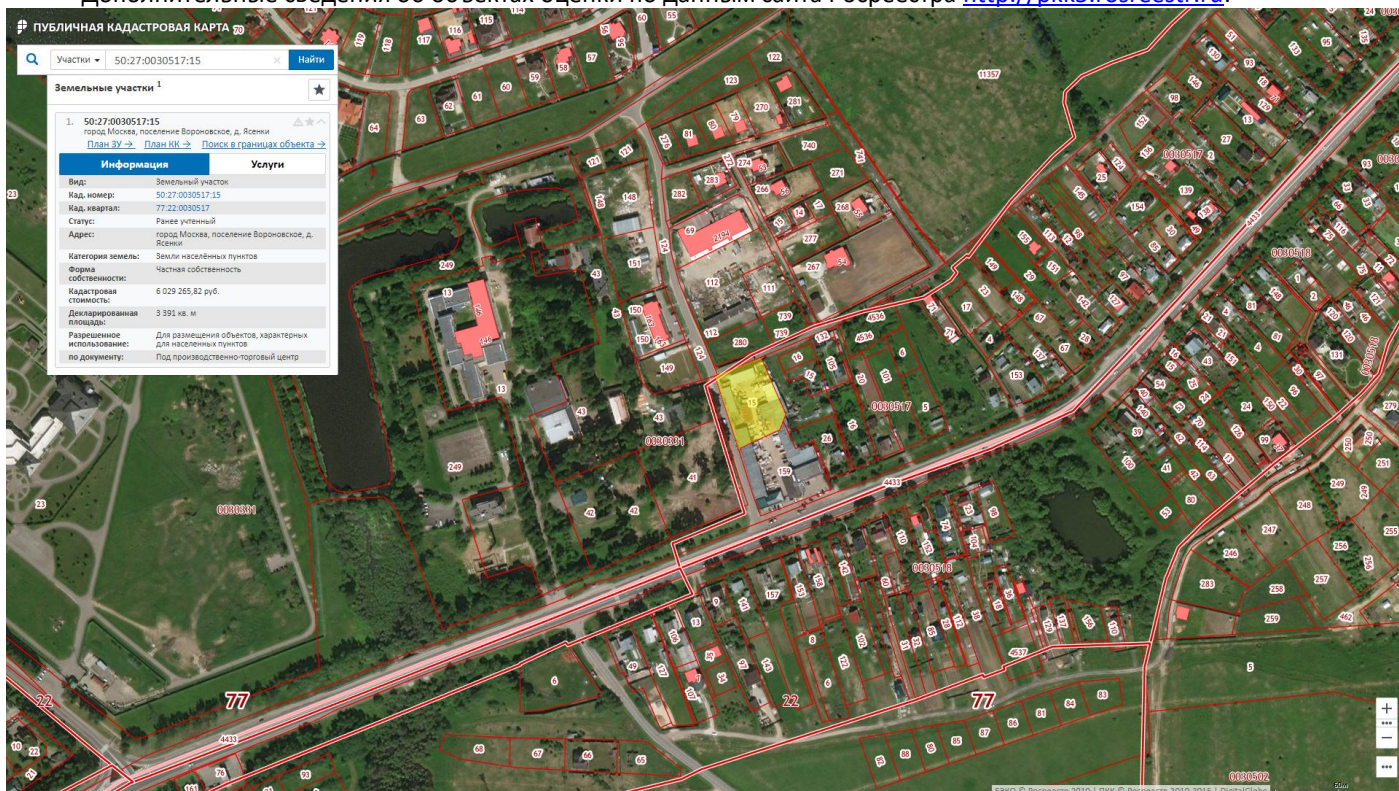
Источник информации: Данные предоставленные Заказчиком

Таблица 16

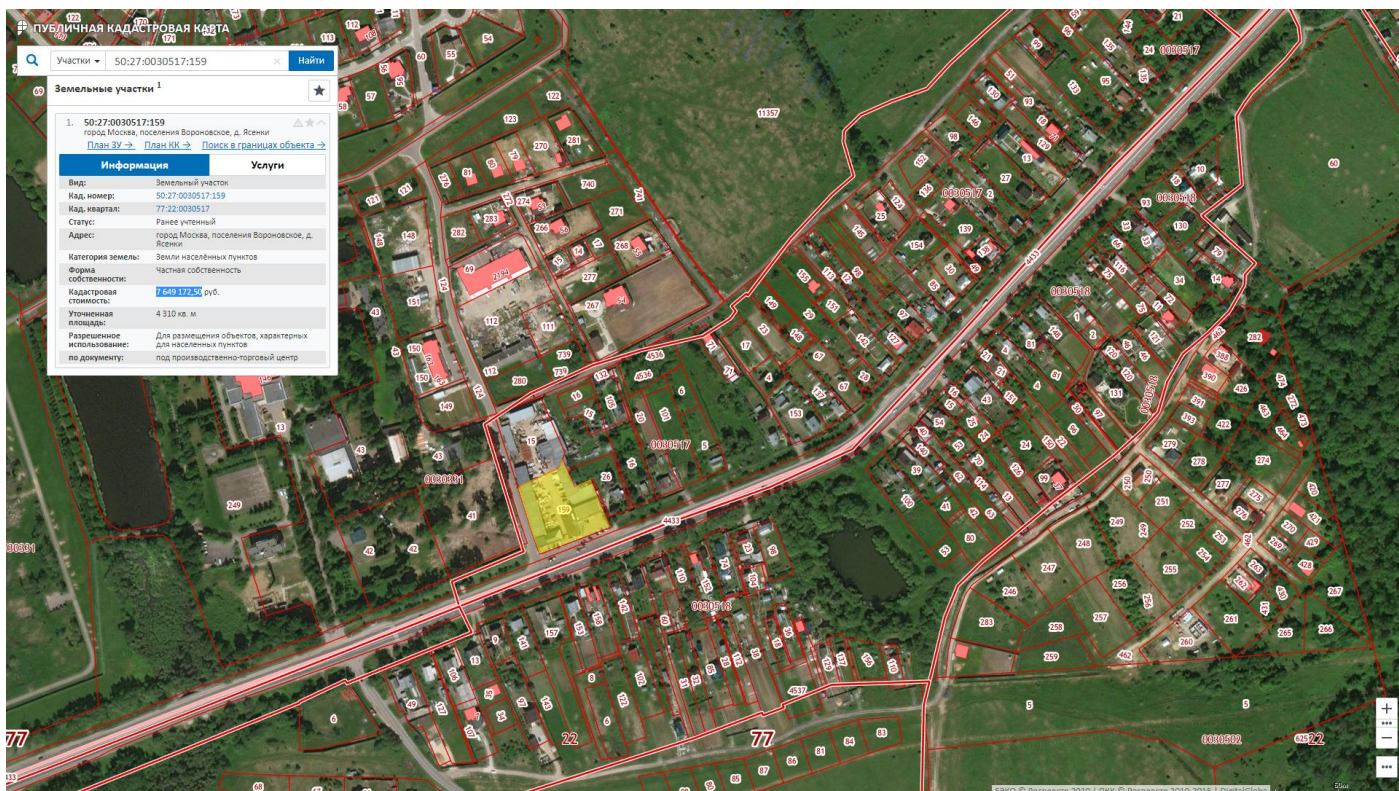
Наименование объекта оценки	Земельный участок	
Местоположение (адрес)	город Москва, поселении Вороновское, д. Ясенки	
Кадастровый номер	50:27:0030517:159	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	По производственно-торговый центр	
Текущее использование	Для размещения торговых объектов недвижимости	
Физические свойства объекта		
- площадь, кв.м.	4310	
- форма участка	Многоугольная, эффективная для застройки	
- рельеф участка	Ровный	
Транспортная доступность (Обеспеченность проездой автодорогой)	Есть	
- качество подъезда	Хорошая (подъездные пути - Асфальтированная дорога)	
- обеспечение инженерными коммуникациями	электричество	Есть
	газоснабжение	Есть
	водоснабжение, канализация	Есть
- преимущественное окружение земельного участка	Малоэтажная индивидуальная жилая застройка, Зеленые насаждения, объекты социальной инфраструктуры	
- улучшения земельного участка	Здание, назначение объекта недвижимости: нежилое здание, площадь: 1228,9 кв.м, кадастровый номер: 77:22:0030517:17	
- удельный показатель кадастровой стоимости руб./кв.м.	1 774,75	
- кадастровая стоимость объекта оценки, руб.	7 649 172,50	
Балансовая стоимость, руб.	375 711,32	
Существующие ограничения (обременения) права	- Ипотека № 50:27:0030517:15-77/017/2017-1 от 03.02.2017 г.; - Ипотека № 77-77-17/090/2014-565 от 23.12.2014 г.; - Ипотека № 77-77-17/088/2014-263 от 25.09.2014 г.	
Дополнительная существенная информация	-	

Источник информации: Данные предоставленные Заказчиком

Дополнительные сведения об объектах оценки по данным сайта Росреестра <http://pkk5.rosreestr.ru>:



Сведения по земельным участкам, на которых располагается оцениваемые объекты недвижимости.



Сведения по земельным участкам, на которых располагается оцениваемые объекты недвижимости.

Краткая характеристика оборудования входящего в состав оцениваемого объекта недвижимости была составлена на основании данных представленных Заказчиком и приведена в таблице ниже:

Таблица 17

№ п/п	Наименование объекта оценки в соответствии с инвентаризационной описью основных средств №1 от 03.02.2020 г.	Местоположение	Кол-во, шт.	Год выпуска	Первоначальная стоимость объекта оценки, руб.	Дата первоначальной/востановительной стоимости	Балансовая стоимость (остаточная стоимость) без учета НДС, руб.	Сведения об износе и устареваниях
1	Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	г. Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки	1		274 500,00	12.05.16	133 982,02	Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный в хорошем состоянии
2	Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	г. Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки	1		81 990,00	01.10.16	64 681,00	Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный в хорошем состоянии
3	Трансформаторная подстанция, электроустановка КТП-63 кВА	г. Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки	1		516 588,80	31.12.12	426 185,48	Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный в хорошем состоянии

Фотографии движимого имущества принадлежащего ООО «ПТЦ ЯСЕНКИ»

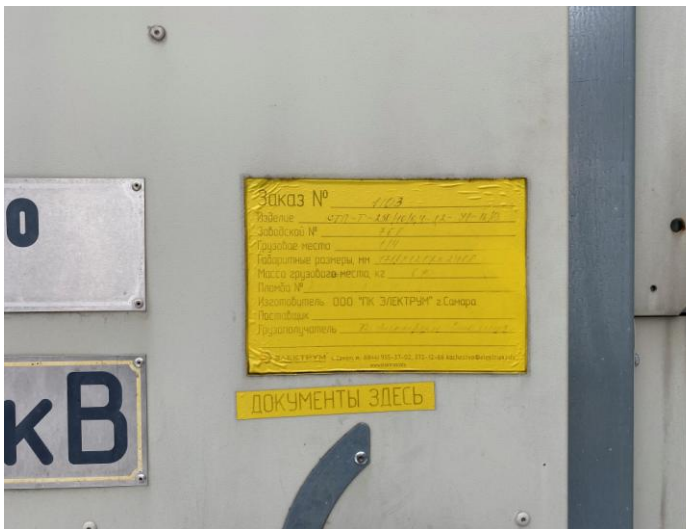




Фотография №3



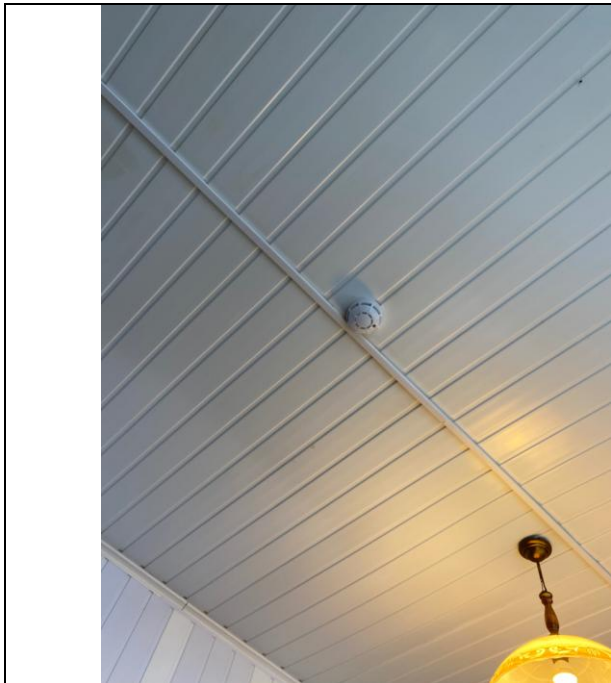
Фотография №4



Фотография №5



Фотография №6



Фотография №7



Фотография №8



Фотография №9

Иных характеристик, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, не обнаружено.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки⁹:

Таблица 18

Характеристика объекта оценки (данные):	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (источники получения данных объекта оценки)
Имущественные права на объект оценки	- Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 33-00-4001/5001/2019-8676 от 02.12.2019 г.; - Копия Технического паспорта на Здание (Производственно-торговый центр). Инвентарный номер здания: 208:064-1925/А от 23.09.2011 г.; - Копия справки об остаточной стоимости основных средств; - Копия инвентаризационной описи основных средств №2 от 05.03.2020 г.; - Копия инвентарной карточки учета объекта основных средств №200 от 17.02.2020 г.; - Копия инвентарной карточки учета объекта основных средств №180 от 17.02.2020 г.; - Копия инвентарной карточки учета объекта основных средств №159 от 14.02.2020 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	
Сведения о Собственнике объекта оценки	
Наименование объекта оценки	
Кадастровый номер	
Физические свойства и характеристики объекта	

7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки¹⁰

Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных, указанных в таблицах выше с указанием источников их получения, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объектов оценки¹¹ и доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки:

- Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 33-00-4001/5001/2019-8676 от 02.12.2019 г.;
- Копия Технического паспорта на Здание (Производственно-торговый центр). Инвентарный номер здания: 208:064-1925/А от 23.09.2011 г.;
- Копия справки об остаточной стоимости основных средств;
- Копия инвентаризационной описи основных средств №2 от 05.03.2020 г.;
- Копия инвентарной карточки учета объекта основных средств №200 от 17.02.2020 г.;
- Копия инвентарной карточки учета объекта основных средств №180 от 17.02.2020 г.;
- Копия инвентарной карточки учета объекта основных средств №159 от 14.02.2020 г.

Документы предоставлены заказчиком, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

⁹ Копии документов представлены в приложении

¹⁰ Копии документов представлены в приложении к отчету

¹¹ Копии документов представлены в Приложении 1 к отчету

7.3. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

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

Согласно п.16 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Согласно п.17 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Согласно п.18 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Законодательно разрешенное использование

Законодательно разрешенные варианты использования объекта оценки №1 – в качестве нежилого здания складского назначения; объекта оценки №2 – в качестве нежилого здания производственно-торгового назначения. Таким образом, вид разрешенного использования объекта оценки совпадает с законодательно разрешенными вариантами использования и принимается за наиболее эффективное использование.

Варианты использования земельного участка: под производственно-торговый центр т.е. законодательный вариант использования относится к сегменту рынка для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения (под объекты коммерческо-торгового назначения, под офисную недвижимость, под административную недвижимость, под другие подобные коммерческие объекты).

Таким образом, законодательно разрешенным вариантом использования земельного участка является: использования земельного участка для размещения коммерческих объектов для общественно-делового значения (под объекты коммерческо-торгового назначения, под офисную недвижимость, под административную недвижимость, под другие подобные коммерческие объекты).

Физически возможные варианты использования

Учитывая физические характеристики объектов, возможные варианты использования объекта оценки №1 – в качестве здания склада (сегмент рынка производственно-складские здания); объекта оценки №2 – в качестве нежилого административно-торгового здания (сегмент рынка здания торгово-офисного, торгового, торгово-складского назначения). Варианты использования земельного участка как застроенного, так и незастроенного – для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения (под объекты коммерческо-торгового назначения, под офисную недвижимость, под административную недвижимость, под другие подобные коммерческие объекты).

Финансово-целесообразные варианты использования

Критерием финансовой осуществимости является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или превышающий расходы на компенсацию затрат на содержание, финансовые обязательства и возврат самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения, месторасположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д.

Учитывая законодательно разрешенные, физически возможные варианты использования, а также анализ рынка, среди экономически оправданных вариантов вероятны: текущее использование объектов оценки: объекта оценки №1 – в качестве здания склада (сегмент рынка производственно-складские здания); объекта оценки №2 – в качестве нежилого административно-торгового здания (сегмент рынка здания торгово-офисного, торгового, торгово-складского назначения). Варианты использования земельного участка как застроенного, так и незастроенного – для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения (под объекты коммерческо-торгового назначения, под офисную недвижимость, под административную недвижимость, под другие подобные коммерческие объекты).

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Учитывая ограниченное количество законодательно разрешенных, физически возможных и финансово-целесообразных вариантов использования, вариантом, обеспечивающим максимальную доходность, является текущее использование: объекта оценки №1 – в качестве здания склада (сегмент рынка производственно-складские здания); объекта оценки №2 – в качестве нежилого административно-торгового здания (сегмент рынка здания торгово-офисного, торгового, торгово-складского назначения). Варианты использования земельного участка как застроенного, так и незастроенного – для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения (под объекты коммерческо-торгового назначения, под офисную недвижимость, под административную недвижимость, под другие подобные коммерческие объекты).

ВЫВОД: На основании вышесказанного, за наиболее эффективное использование объекта оценки принято текущее использование объекта оценки №1 – в качестве здания склада (сегмент рынка производственно-складские здания); объекта оценки №2 – в качестве нежилого административно-торгового здания (сегмент рынка здания торгово-офисного, торгового, торгово-складского назначения). Варианты использования земельного участка как застроенного, так и незастроенного – для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения (под объекты коммерческо-торгового назначения, под офисную недвижимость, под административную недвижимость, под другие подобные коммерческие объекты).

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, 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 (анализ внешних факторов)

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.
Основные экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах)

	Ноябрь 2019 г.	В % к		Январь-ноябрь 2019 г. в % к январю-ноябрю 2018 г.	Справочно		
		ноябрю 2018 г.	октябрю 2019 г.		ноябрь 2018 г. в % к ноябрю 2017 г.	октябрю 2018 г.	январь-ноябрь 2018 г. в % к январю-ноябрю 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	78675,6 ¹⁾			101,1 ²⁾			102,1 ²⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,5	95,6	101,9	101,8	97,1	103,2
Индекс промышленного производства ³⁾		100,3	97,5	102,4	102,4	99,8	102,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	488,8	105,8	58,2	104,1	94,5	57,9	99,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	467,9	98,5	95,6	100,7	102,3	97,0	102,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,2	96,7	95,9	100,4	104,5	99,1	104,4
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	149,6	98,2	100,4	99,2	101,0	101,2	100,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2924,5	102,3	100,5	101,6	103,3	99,9	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	862,7	99,4	101,3	99,2	101,1	101,6	101,4
Внешнеторговый оборот ⁴⁾ , млрд долларов США	59,8 ⁵⁾	95,2 ⁶⁾	106,9 ⁷⁾	96,7 ⁸⁾	118,2 ⁶⁾	107,5 ⁷⁾	119,5 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	36,1	87,4	103,0	94,5	130,8	106,9	128,2
импорт товаров	23,7	110,2	113,3	100,7	99,8	108,6	106,7
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7 ⁹⁾			100,7 ²⁾			105,1 ²⁾
Индекс потребительских цен		103,5	100,3	104,6	103,8	100,5	102,7
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾		93,7	99,2	103,6	116,8	100,7	111,9
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				100,8 ¹¹⁾			100,4 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	46549 ⁵⁾	107,7 ⁶⁾	102,1 ⁷⁾	107,3 ⁸⁾	108,9 ⁶⁾	101,5 ⁷⁾	110,5 ⁸⁾
реальная		103,8 ⁶⁾	102,0 ⁷⁾	102,5 ⁸⁾	105,2 ⁶⁾	101,1 ⁷⁾	107,7 ⁸⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5	96,0	100,9	94,8	94,0	101,2	91,9

1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка). 2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 3) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической

энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 4) В фактически действовавших ценах. 5) Данные за октябрь 2019 года. 6) Октябрь 2019 г. и октябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 7) Октябрь 2019 г. и октябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу. 8) Январь-октябрь 2019 г. и январь-октябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 9) Данные за январь-сентябрь 2019 года. 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчёту показателей денежных доходов и расходов населения (утверждёнными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018). 11) Данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными с учётом годовых расчётов за 2018 год.

Темпы роста **ВВП** за период январь-сентябрь 2019г. к аналогичному периоду 2018г. снизились с +2,1 до +1,1%.

Динамика изменения показателей по итогам января-ноября 2019/2018гг. в сопоставимых ценах:

- **положительная динамика в производстве продукции сельского хозяйства**: с -0,2 до +4,1%;
- **снижение** темпов роста (ухудшение показателей):
 - Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: с +3,2% до +1,9%,
 - производства **промышленной продукции**: с +2,9 до +2,4%,
 - **объема грузооборота**: с +2,8 до +0,7%,
 - **внешнеторгового оборота**: с +19,5 до -3,1% (при значительном **профиците** +12,4 млрд. долл. США в месяц),
 - **оборота розничной торговли**: с +2,8 до +0,5%,
 - **объема платных услуг населению**: с +1,4 до -0,8%,
 - **инвестиций в основной капитал**: с +5,1 до +0,7%,
 - **реальной заработной платы** (средней по стране с учетом инфляции): с +7,7 до +2,5%.
 - уровень безработицы по методологии Международной организации труда в ноябре составил 4,6%

Ключевая ставка Банка России с 16.12.2019г. - 6,25% годовых.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам декабря 2019/2018гг. составила +3,0%.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.12.2019 г. составили 63,85 трлн. руб. (+18,9% к 01.01.2018г., +5,2% к 01.01.2019), в том числе **депозиты физических лиц** – 29,6 трлн. руб. (+13,8% к 01.01.2018г., +4,0% к 01.01.2019г.).

Кредиты нефинансовым организациям на 01.12.2019 года: – 34,06 трлн. руб. (+12,8% по сравнению с 01.01.2018г, +2,1% к 01.01.2019г.), в т. ч. просроченная задолженность - 2,677 трлн. руб. (7,9% от задолженности).

Кредиты **физическим лицам** - 17,475 трлн. руб. (+43,5% к 01.01.2018г., +17,3% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная задолженность - 0,783 трлн. руб. (+4,5 % от задолженности).

Прибыль банковского сектора текущего года на 01.12.2019г. возросла до 1,871 млрд. руб. (+136,9% к уровню на 01.01.2018г., +39,2% к уровню на 01.01.2019г.).

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) **организаций** (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-октябре 2019г. составил +13 001,9 млрд руб. (35,2 тыс. организаций получили прибыль в размере 14565,6 млрд руб., 14,2 тыс. организаций имели убыток на сумму 1563,7 млрд руб.). Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельны.

Суммарная задолженность организаций по обязательствам на конец октября 2019г. составила 115 575,0 млрд рублей (+8,1% 2019/2018), из неё просроченная - 4627,8 млрд рублей - 4,0% от общей суммы задолженности (рост за год +16,8% 2019/2018). Рост задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам.

Такая в целом негативная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний, может отрицательно отразиться на их финансовой устойчивости в ближайшем будущем.

При значительном росте прибыли отдельных организаций и банков рост **инвестиций в основной капитал** в январе-сентябре 2019 г. составил всего 0,7% (+5,1% в январе-сентябре 2018г.), что отражает ухудшение финансового положения большинства компаний.

Рост **реальной среднемесячной заработной платы** снизился с +7,7% в январе-октябре 2018 г. до +2,5% в январе-октябре 2019г., что предполагает ухудшение перспектив спроса населения.

Профицит исполнения консолидированного бюджета РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов за период январь-октябрь 2019г. составил 5 224 млрд. руб.

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 27.12.2019г. составили 549,8 млрд долл. США (+17,5% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

В строительстве. Объем СМР в январе-ноябре 2019 г. составил 7897,4 млрд рублей (в сопоставимых ценах) (+0,4%). Возведено 6,8 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 231,6 тыс. частных жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 5,7 тысячи. Всего построено 835,1 тыс. новых квартир, введено в эксплуатацию 62,9 млн. кв.м. общей площади жилых помещений, что на +8,2% больше, чем в январе-ноябре 2018 года.

Для поддержки строительной отрасли в соответствии с федеральной программой на 2019 г. выделены ассигнования в размере 686,4 млрд рублей на строительство 1521 объекта капитального строительства и приобретение объектов недвижимости.

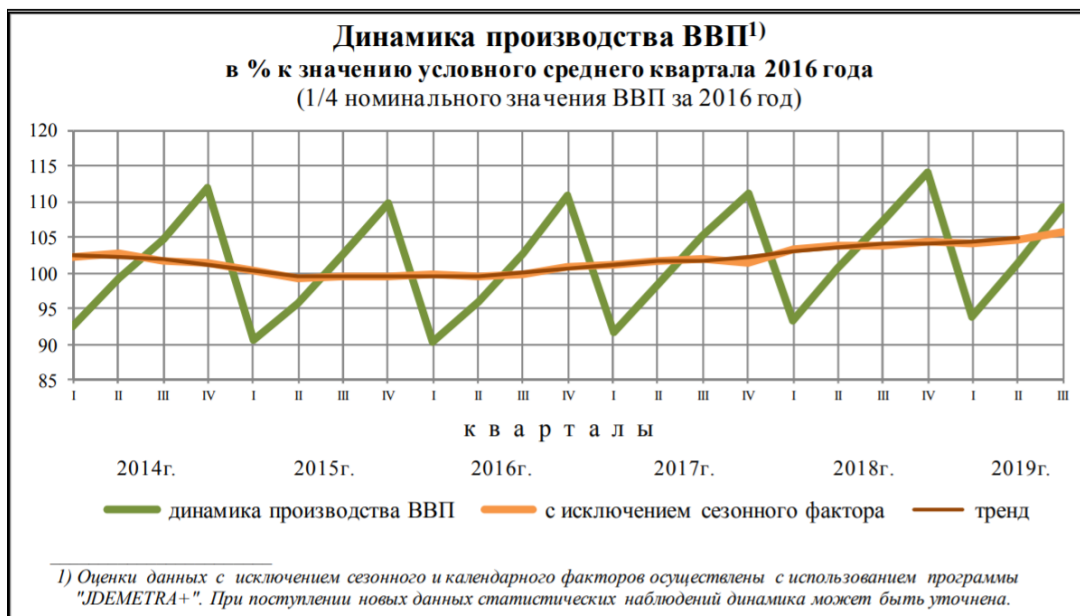
Развивается **транспортная и инженерная инфраструктуры**: ведется строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это кроме объектов ВПК.

Во внешнеэкономической сфере: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента.

Наиболее значимые объекты, сравнимые со стройками первых пятилеток индустриализации, запланированные к вводу в действие в 2019-2025 годах:

- газопровод «Сила Сибири» (пущен в эксплуатацию 02 декабря 2019 года),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод был запланирован на декабрь 2019г., но сроки перенесены на 2020 год из-за американских санкций на швейцарского субподрядчика),
- газопровод «Турецкий поток» (введён в эксплуатацию 08.01.2020г.),
- железнодорожная часть Крымского моста (введён 23.12.2019г.),
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции (пуск намечен на январь 2020г.),
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён в 2019 году),
- автомобильный мост через р. Амур в Китай (29 ноября 2019 года объявлено об окончании строительства, ввод – в апреле 2020 года),
- Амурский газоперерабатывающий завод в г. Свободный (будет извлекать из природного газа сопутствующие метану газы: этан, пропан, бутан и другие более тяжёлые фракции углеводородов, а также гелий),
- «Запсибнефтехим» в Тобольске – крупнейший нефтехимический проект России (сейчас ведутся пусконаладочные работы),
- «Арктик СПГ-2» мощностью 19,8 млн. т. сжиженного природного газа в год,
- «Ямал СПГ (4-я очередь),
- Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь),
- Тайшетский алюминиевый металлургический завод,
- Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой Камень),
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Выводы и перспективы российской экономики



ВВП РФ (в сопоставимых ценах) после существенного снижения в период 2014-2016гг. показывал незначительный рост в 2017-2019 годах. **Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля и услуги, растут средства на счетах организаций и населения укрепился банковский сектор, растут международные золотовалютные резервы.** Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок **ухудшается финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Это может привести к обвальному падению производства многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса.**

Сложившиеся в последние 30 лет в стране отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, наряду с характерными для любого капиталистического общества пороками (коррупция, расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития производственной науки и технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров.

Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая

экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики развивается международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники и автомобилей) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за высокие технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу определенной экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны резкие инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение доходов населения и спроса, рост безработицы).

Таким образом, главными сложившимися условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост России, являются:

- сложившаяся система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития.

Перспективы рынка недвижимости

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости была причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность всех рынков и, особенно, рынка недвижимости. Коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня можно утверждать, что рынок жилой и нежилой недвижимости сбалансирован, стабильно и неуклонно развивается и активизируется. Сейчас цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные и в дальнейшем будут постепенно расти, поскольку есть предпосылки общеэкономического роста и роста доходов населения. Рост спроса на объекты капитального строительства в дальнейшем активизирует рынок земли.

Следовательно, пришло время спокойно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Источники:

1. <https://gks.ru/storage/mediabank/osn-11-2019.pdf>;
2. https://cbr.ru/Collection/Collection/File/25668/obs_207.pdf;
3. https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/;
4. <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzheto/federalnyj-byudzheto/1020/>;
5. Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт», <https://statrielt.ru>.

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

Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-сентябре 2019 года

	В фактических ценах	Январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г., в сопоставимой оценке	Сентябрь 2019г. в % к сентябрю 2018г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-сентябрь 2018 г. в % к январю-сентябрю 2017 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	x	107,2 ¹⁾	104,2 ¹⁾	109,6 ¹⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	629811,9	102,4	85,3	96,1
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м	3636,9 ²⁾	в 2,0 р. ³⁾	69,7 ³⁾	127,6
Оборот розничной торговли, млн. руб.	3622986,3	100,9	100,9	102,1
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	16,8	109,9	109,5	104,1
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника за январь-август, руб.	90924	108,7 ⁴⁾	107,8 ⁵⁾	113,0 ⁶⁾
Реальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-август, %	x	103,6 ⁷⁾	103,3 ⁸⁾	109,4 ⁹⁾
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	104,8	104,1	103,4

	В фактических ценах	Январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г., в сопоставимой оценке	Сентябрь 2019г. в % к сентябрю 2018г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-сентябрь 2018 г. в % к январю-сентябрю 2017 г., в сопоставимой оценке
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец сентября), руб.	5041,74	103,2 ¹⁰⁾	103,2 ¹⁰⁾	103,5 ¹¹⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец сентября), тыс. человек	27,4	111,0 ¹²⁾	111,0 ¹²⁾	89,2 ¹³⁾

¹⁾ Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

²⁾ Данные приведены с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Ранее, до августа 2019 г., такие дома не учитывались. Изменения связаны с тем, что в полном объеме начали действовать нормы Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

³⁾ В целях обеспечения сопоставимости с предыдущими периодами относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

⁴⁾ Январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

⁵⁾ Август 2019 г. в % к августу 2018 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

⁶⁾ Январь-август 2018 г. в % к январю-августу 2017 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

⁷⁾ Январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г. в сопоставимой оценке.

⁸⁾ Август 2019 г. в % к августу 2018 г. в сопоставимой оценке.

⁹⁾ Январь-август 2018 г. в % к январю-августу 2017 г. в сопоставимой оценке.

¹⁰⁾ Сентябрь 2019 г. в % к декабрю 2018 г. в фактических ценах.

¹¹⁾ Сентябрь 2018 г. в % к декабрю 2017 г. в фактических ценах.

¹²⁾ Сентябрь 2019 г. в % к сентябрю 2018 г.

¹³⁾ Сентябрь 2018 г. в % к сентябрю 2017 г.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве, ведущегося Мосстатом, по состоянию на 1 октября 2019 г. насчитывалось 1097 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, объединения, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие, но зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 353 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы с видами деятельности в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (27,5% от общего числа предпринимателей), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (13,6%), операции с недвижимым имуществом (10,3%), транспортировка и хранение (10,2%), деятельность в области информации и связи (7,7%), обрабатывающие производства (4,7%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 октября 2019 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (35,8%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (12,5%), строительства (11,7%), операции с недвижимым имуществом (5,9%), обрабатывающих производств (5,5%).

Из общего числа предприятий 89,8% - частные, 1,6% - в собственности общественных организаций, 0,3% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,6% - в иностранной собственности, 0,4% - в смешанной российской собственности и 1,9% - в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы предприятий и организаций

За январь-август 2019 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 2826,7 млрд. рублей прибыли (за январь-август 2018 г. по сопоставимому кругу предприятий - 2527,9 млрд. рублей прибыли), что составило 111,8% от прибыли за соответствующий период 2018 года.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-август 2019 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 317,2 млрд. рублей прибыли (в январе-августе 2018 г. прибыль составила 458,9 млрд. рублей); в строительстве - 21,2 млрд. рублей прибыли (в январе-августе 2018 г. - 24,1 млрд. рублей прибыли); в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 999,0 млрд. рублей прибыли (в январе-августе 2018 г. - 982,6 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-август 2019 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2018 г. увеличилась на 1,5 процентных пункта и составила 29,0%. Сумма их убытка на 1 сентября 2019 г. составила 380,0 млрд. рублей, на 1 сентября 2018 г. убыток составлял 490,4 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 30,8 млрд. рублей (на 1 сентября 2018 г. - 106,2 млрд. рублей), в строительстве - 32,5 млрд. рублей (на 1 сентября 2018 г. - 26,4 млрд. рублей), в торговле - 109,7 млрд. рублей (на 1 сентября 2018 г. - 81,9 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 сентября 2019 г. составила 18714,3 млрд. рублей, из которых 8,2% или 1542,7 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 сентября 2018 г. кредиторская задолженность составляла 17911,3 млрд. рублей, в том числе просроченная - 1413,2 млрд. рублей (7,9%). На 1 сентября 2019 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 13,0% (на 1 сентября 2018 г. - 12,3%), в строительстве - 9,4% (на 1 сентября 2018 г. - 1,6%), в торговле - 7,5% (на 1 сентября 2018 г. - 8,0%).

Дебиторская задолженность на 1 сентября 2019 г. сложилась в сумме 18271,7 млрд. рублей, из нее 5,0% или 916,7 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 сентября 2018 г. дебиторская задолженность составляла 16856,7 млрд. рублей, в том числе просроченная - 902,4 млрд. рублей (5,4%). На 1 сентября 2019 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 2,8% (на 1 сентября 2018 г. - 2,1%), в строительстве - 7,5% (на 1 сентября 2018 г. - 2,2%), в торговле - 6,8% (на 1 сентября 2018 г. - 6,8%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 сентября 2019 г. составила 26879,7 млрд. рублей, что на 16,5% больше задолженности на 1 сентября 2018 года.

Промышленное производство

(виды деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»)

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2019 г. по сравнению с январем-сентябрем 2018 г. составил 107,2%, в том числе по обрабатывающим производствам - 111,3%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 103,8%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 87,5%.

В январе-сентябре 2019 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству прочих транспортных средств и оборудования - в 2,0 раза, компьютеров, электронных и оптических изделий - на 64,4%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования - на 48,7%, бумаги и бумажных изделий - на 43,2%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - на 38,8%,

резиновых и пластмассовых изделий - на 34,1%, электрического оборудования - на 33,6%, текстильных изделий - на 23,1%, машин и оборудования, не включенных в другие группировки - на 21,7%, по ремонту и монтажу машин и оборудования - на 18,4%, металлургического производства - на 17,0%, кожи и изделий из кожи - на 14,0%, по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - на 3,8%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 0,3%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: производство прочих готовых изделий (на 33,9%), обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (на 29,8%), производство мебели (на 29,7%), производство химических веществ и химических продуктов (на 26,2%), производство одежды (на 22,8%), водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (на 12,5%), деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (на 12,2%), производство пищевых продуктов (на 6,9%), производство прочей неметаллической минеральной продукции (на 3,1%), производство кокса и нефтепродуктов (на 1,0%), производство напитков (на 0,5%).

В январе-сентябре 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск кондитерских изделий, сыров, прочих безалкогольных напитков. Снизились объемы производства мясных (мясосодержащих) охлажденных, замороженных полуфабрикатов, пива, чая зеленого (неферментированного), чая черного (ферментированного) и чая, частично ферментированного, в упаковках массой не более 3 кг, хлеба и хлебобулочных изделий недлительного хранения, колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания, майонезов, молока жидкого обработанного, включая молоко для детского питания, кисломолочных продуктов, переработанной и консервированной рыбы.

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи за январь-сентябрь 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск плащей из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, платьев женских или для девочек из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, одеял и дорожных пледов (кроме электрических одеял), обуви.

Снижено производство готовых тканей, постельного белья, курток из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, анорак, ветровок, штормовок и аналогичных изделий из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, юбок, юбок-брюк женских или для девочек из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, трикотажных или вязаных изделий, костюмов и комплектов из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, пальто, полупальто из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, брюк, бриджей и шорт из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, головных уборов.

Московские предприятия в январе-сентябре 2019 г. по сравнению с январем-сентябрем 2018 г. увеличили выпуск оборудования и установок для фильтрации или очистки жидкостей, оборудования для кондиционирования воздуха, счетчиков производства и потребления электроэнергии, мебели для сидения, преимущественно с деревянным каркасом, лекарственных препаратов.

За этот период было снижено производство лифтов, компьютеров, светильников и осветительных устройств, кухонной мебели, деревянной мебели для спальни, шкафов кухонных, для спальни, столовой и гостиной, диванов, соф, кушеток с деревянным каркасом, трансформируемых в кровати, ювелирных изделий, канцелярских бумажных принадлежностей.

Предприятиями г. Москвы в январе-сентябре 2019 г. выработано 37,4 млрд. кВт.ч электроэнергии (106,4% к январю-сентябрю 2018 г.), 40,7 млн. Гкал пара и горячей воды (95,2%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2019 г. составил 629,8 млрд. рублей, или 102,4% к уровню января-сентября 2018 года.

На территории г. Москвы в январе-сентябре 2019 г. введены в действие жилые дома, включая дома, построенные на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, общей площадью 3636,9 тыс. кв. метров, что в 2,0 раза больше, чем в январе-сентябре 2018 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-сентябре 2019 г. введены в эксплуатацию 20 дошкольных образовательных организаций на 2831 место, 5 общеобразовательных организации, 1 блок начальных классов и 1 пристройка к школе всего на 5825 ученических мест, больничная организация на 15 коек.

Транспорт

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-сентябре 2019 г. перевезено 16,8 млн. тонн грузов, что на 9,9 % больше, чем в январе-сентябре 2018 г.; грузооборот составил 4,6 млрд. тонно-километров и по сравнению с уровнем января-сентября 2018 г. уменьшился на 0,5%.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-сентябрь 2019 г. перевезено 856,2 млн. человек, что составило 90,3% к январю-сентябрю 2018 года.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-сентябрь 2019 г. составил 3623,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 0,9% больше, чем за январь-сентябрь 2018 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 91,6% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 8,4% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-сентябре 2018 г. - 91,2% и 8,8% соответственно). Торгующие организации за январь-сентябрь 2019 г. по сравнению с январем-сентябрем 2018 г. повысили оборот розничной торговли на 1,3%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 3,4%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки и табачные изделия, приходилось 54,1% общего объема, на непродовольственные товары - 45,9%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 1,3%, непродовольственных товаров - на 0,4%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 октября 2019 г. возросли по сравнению с запасами на эту же дату 2018 г. на 0,6% и составили 29 дней.

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2019 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. в сопоставимых ценах на 6,2% и составил 146,5 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-сентябрь 2019 г. оказано на 1443,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня января-сентября 2018 г. на 0,7%. Услуг бытового характера оказано на 53,0 млрд. рублей, или 91,4% к уровню января-сентября 2018 года.

Рынок труда

Численность рабочей силы (экономически активного населения) в возрасте 15 лет и старше по оценке, в июле-сентябре 2019 г. составила 7276 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7175 тыс. человек или 98,6% от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в августе 2019 г. было занято: в организациях, осуществляющих оптовую и розничную торговлю - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность, в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг, в финансовых и страховых организациях - по 9%, в обрабатывающих производствах - 7%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 6%, в строительстве - 4%.

На конец сентября 2019 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 38,7 тыс. человек, из них 27,4 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с сентябрем 2018 г. увеличилась на 3 тыс. человек, или на 8,3%, по сравнению с августом 2019 г. их численность увеличилась на 0,4 тыс. человек, или на 1,2%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. увеличилась на 2,7 тыс. человек, или на 11,0%. По сравнению с августом 2019 г. их численность практически не изменилась.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в сентябре 2019 г. составил 0,4%. Итоги проведенного в городе Москве обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,5%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец сентября 2019 г. составила 115,1 тыс. человек, из них 71,5 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 34 человека, что на 50,8% больше, чем в сентябре 2018 года.

ИСТОЧНИК ПОЛУЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ:

1. Министерство Экономики и финансов Московской области, <http://mef.mosreg.ru>;
2. Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области, <https://mosstat.gks.ru/folder/65045>;
3. Федеральная служба государственной статистики, <http://www.gks.ru>.

8.2. Обзор рынка производственно-складских объектов недвижимости.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

Для определения стоимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения стоимости.

Недвижимость в России традиционно принято делить на две больших категории - **жилую** и **коммерческую**. Под коммерческой недвижимостью понимается любой нежилой объект, который может приносить доход своему владельцу. Данная категория имеет свою градацию.

Условно можно выделить четыре группы коммерческой недвижимости:¹²

- производственная;
- торговая;
- складская;
- офисная.

Коммерческая производственная недвижимость

Объекты, входящие в данную группу, относят к специфическому сектору рынка недвижимости. Особенно это касается капитальных объектов, построенных несколько десятилетий назад. Из-за стагнации отрасли они простаивали, и долгий период являлись невостребованными. Однако в последнее время наблюдается рост производства и повышенный интерес к отрасли. В связи с этим спрос на промышленные коммерческие объекты: цеха, ангары, технические здания значительно вырос и продолжает расти.

Коммерческая торговая недвижимость

Из названия понятно, что данные объекты используются для организации оптовых и розничных продаж услуг и товаров. Сейчас можно наблюдать пересечение торговых объектов с развлекательными. Поэтому таким спросом пользуются торгово-развлекательные центры со сложной многоуровневой структурой. Такие участки коммерческого назначения сейчас популярны, но в данный момент их распространение ограничено дефицитом земельных площадок под строительство в центральных районах города.

Основное предназначение торговой недвижимости - организация розничной и мелкооптовой продажи различных товаров и услуг. Этот сегмент включает в себя магазины, торговые центры, аутлеты, формат street-retail, палатки, павильоны, киоски и пр.

Единой классификации всех объектов торговой недвижимости не существует. Однако в отношении торговых центров в мировой практике применяется европейская классификация. Согласно ей выделяют:

- **Микрорайонный торговый центр**

В нем продаются товары повседневного спроса (продукты питания, лекарства, средства гигиены и пр.). Также в них реализуются бытовые услуги (химчистка, салон красоты, фотоуслуги и др.). Размер торговой площади обычно не превышает 3000 кв. метров. Якорный арендатор может отсутствовать или им становится супермаркет. Расположен такой торговый центр вдали от центральных магистралей. Основными его посетителями являются жители конкретного микрорайона.

- **Районный торговый центр**

Его торговая площадь варьируется в пределах 3000-10000 кв. метров. Здесь также продаются товары первой необходимости и оказываются наиболее популярные бытовые услуги. Основное отличие от предыдущего формата - размер.

- **Окружной торговый центр**

¹² Источник информации: АН «КалугаХаус» http://www.kalugahouse.ru/articles/news/Vidy_kommercheskoy_nedvizhimosti/, Интернет-портал «Квадратный метр»: <http://www.kvmetr.ru/articles/179625.html>

Обычно располагается вблизи от центральных магистралей. Его площадь может достигать 20000 кв. метров. В таком торговом центре может быть сразу несколько якорных арендаторов, например, супермаркет, детский магазин, промышленный универмаг и пр. Здесь представлен более широкий ассортимент продукции в широком ценовом диапазоне.

- **Региональный торговый центр**

Площадь регионального торгового центра - 30000-45000 кв. метров. Зона его охвата покрывает сразу несколько районов. Аудитория может достигать более 150000 человек. Помимо товаров и услуг здесь созданы условия для развлечений и организации досуга.

- **Суперрегиональный торговый центр**

Типовая площадь суперрегионального ТЦ - 80000 кв.метров. В некоторых случаях она может достигать и 200000 кв. метров. Ассортимент предлагаемой продукции также очень широк.

Помимо этого существуют специализированные торговые центры, которые невозможно отнести ни к одному из вышеперечисленных видов. Например, аутлет, street-retail, дискаунт-центр, фестивальныи центр и пр.

На сегодняшний день формат торговой недвижимости наиболее востребован. В частности, в Москве в торговом секторе наблюдается крайне низкая доля свободных площадей, высокие арендные ставки и постоянное появление новых предложений. Эксперты рынка прогнозируют дальнейший рост интереса к данной категории недвижимости и вливание серьезных инвестиций как со стороны российских, так и европейских девелоперов.

Коммерческая офисная недвижимость

Самая востребованная в данное время недвижимость — рынок развивается, появляются новые компании, личный офис для которых — прямая необходимость. Распространенная форма взаимоотношений — аренда офисных помещений. Огромный спрос на подобный вид недвижимости влияет на цену. Поэтому новые участки коммерческого назначения используются под строительство офисных объектов: это выгодно и владельцам, и арендаторам.

К данному типу недвижимости относятся помещения, в которых организуются офисы для сотрудников различных компаний. Они могут быть созданы при торговых центрах, входят в состав отдельного офисного комплекса или располагаться в зданиях бывших НИИ, промышленных предприятий и пр.

На столичном рынке существует определенная классификация, согласно которой все офисные здания подразделяются на категории А, В, С и D.

- **Бизнес-центры А класса** считаются самыми престижными. Преимущественно они расположены в самом центре Москвы, в непосредственной близости от метро. Такие здания отличаются хорошей транспортной доступностью. Как правило, речь идет о новых строениях, выполненных в рамках единой архитектурной концепции. При их проектировании применяются высококлассные инженерные коммуникации, в отделке используются современные дорогостоящие материалы. Отличительным преимуществом бизнес-центра А класса является развитая внутренняя инфраструктура. Здесь могут быть расположены торговые павильоны, рестораны, фитнес-клубы, конференц-залы. А класс имеет подкатегории: А1, А2, А3. Они обладают незначительными отличиями в системе вентиляции, планировки этажей, системе охраны и управления зданием.
- К категории **бизнес-центров класса В** относятся как новые, так и реконструированные здания. В них сделана недорогая, но качественная отделка внутренних помещений. Спектр предоставляемых услуг здесь не так широк, как в случае с А классом. Основные арендаторы - банки, издательские дома, иностранные представительства небольших компаний, посольства.
- **Бизнес-центры категории С** несколько схожи со зданиями В класса. Однако они отличаются низкой транспортной доступностью. Парковка здесь небольшая, инфраструктура довольно скудная. Бизнес-центры С класса подразделяются на С1 и С2. В первом случае речь идет о реконструируемых зданиях, оснащенных сплит-системами или системой предварительного охлаждения приточного воздуха. Внутри помещений произведена качественная недорогая отделка по западным стандартам. В зданиях класса С2 установлена принудительная вентиляция, централизованное управление зданием практически отсутствует.

- В столице также существуют **бизнес-центры D категории**. К ним относятся здания бывших заводов или НИИ. Их отличает непрезентабельный внешний вид, слабое качество внутренней отделки.

На региональных рынках градация бизнес-центров упрощена. Как правило, большой популярностью пользуются бизнес-центры, расположенные в историческом ядре города, а также вдоль основных крупных магистралей города – в местах с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. На привлекательность бизнес-центра также влияет и техническое оснащение – камеры видеонаблюдения, кондиционеры, сейф, оргтехника. Стоит отметить еще один важный факт - наличие удобной и просторной парковки для арендаторов и посетителей бизнес-центров, а также расположение вблизи остановок общественного транспорта (для пеших посетителей).

Коммерческая складская недвижимость

Различные склады и складские комплексы относят к молодому сектору рынка бизнес-недвижимости. Тем не менее, его одновременно можно назвать и самым перспективным сегментом: прирост торговых операций и развитие бизнеса стимулируют немалый спрос на здания для хранения товаров. Мало того — правила торговли запрещают вести операции, не имея склада. Поэтому выгодно новые участки коммерческого назначения использовать для строительства современных складских комплексов — особенно, если они находятся в черте города или близко от него.

К данной категории можно отнести помещения, предназначенные для хранения различных товаров. Основной доход владельцев складской недвижимости складывается не только от сдачи площадей в аренду, но и от услуг логистики, а также от повышения требований к условиям хранения продукции. Как правило, целевая аудитория складских помещений - это крупные ритейлеры и логистические операторы. В основном они заинтересованы в больших площадях - от 10000 кв. метров.

Единой международной классификации складской недвижимости нет. Но игрокам рынка свойственно выделять следующие категории:

- **Складские помещения класса А+**

Представляют собой одноэтажное здание прямоугольной формы из сэндвич-панелей и металлоконструкций. Большое расстояние между пролетами, высокие потолки, регулируемый температурный режим, система вентиляции, система противопожарной безопасности, охрана и видеонаблюдение, автономная электроподстанция, профессиональная система управления. Такие склады обычно расположены вблизи центральных транспортных магистралей.

- **Складские помещения класса А**

Обладают тем же характеристиками, что и первая категория. Однако они меньше по площади.

- **Складские помещения класса В+**

Это может быть как новое, так и реконструируемое здание. Преимущественно одноэтажное, прямоугольной формы. Высота потолков от 8 м. Автоматические ворота докового типа, система пожарной сигнализации, регулируемый температурный режим, охрана, видеонаблюдение, близость к центральным магистралям.

- **Складские помещения класса В**

Это может быть как одно-, так и двухэтажное здание. Высота потолков от 6 метров, система отопления, охрана по периметру, пожарная сигнализация, система вентиляции.

- **Складские помещения класса С**

К данной категории можно отнести утепленный ангар или капитальное производственное помещение с высотой потолков от 4 метров. Ворота на нулевой отметке, пожарная сигнализация, система вентиляции и отопления.

- **Складские помещения класса D**

Под данную категорию подпадают подвальные помещения, неотапливаемые ангара и производственные помещения. Охрана осуществляется по периметру, имеется пожарная сигнализация, система вентиляции, офисные помещения при складе.

Сегмент складской недвижимости на рынке в основном отличается стабильностью. Арендные ставки здесь держатся на высоком уровне, доля свободных площадей не велика. В случае появления новых площадей они мгновенно разбираются различными компаниями.

Рынок коммерческой недвижимости можно назвать самым насыщенным, динамичным и перспективным одновременно: повышения интереса к строительству, продаже, покупке и аренде объектов коммерческой недвижимости стимулирует развитие данного направления.

Дефицит площадей следует восполнять реализацией новых проектов — в том числе и инициированным властям переносом промплощадки за территорию города. Освободится место для новых проектов, которые со временем покроют растущий спрос на недвижимость различного типа: от небольшого торгового помещения до склада.

Спрос на коммерческую недвижимость сейчас удовлетворяют только торговые помещения — в этой отрасли реализовано уже много проектов. А вот нехватка складов и офисных помещений пока сказывается на бизнесе — поэтому ее нужно оперативно восполнять.

Мировой экономический кризис не смог не затронуть рынок коммерческой недвижимости. Спрос на нее снизился в несколько раз, а предложение увеличилось вдвое. Это не могло не сказаться на цене, ставки на арендуемые объекты коммерческой недвижимости были снижены. Самыми невостребованными оказались площади в бизнес-центрах и наиболее дорогих офисных зданий, т.к. в условиях экономии средств качество - не самый важный фактор.

За наиболее эффективное использование объекта оценки №1 принято использование в качестве нежилого здания склада (производственно-складские здания).¹³

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости г. Москва и Московской области по данным следующих источников: интернет-портал <http://www.cian.ru/>, официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, www.avito.ru, Из рук в руки <https://irr.ru>, <https://country.realtor.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://avaho.ru> и др., оценщиком были определены следующие выводы:

- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: *объект оценки относится к числу **низкокласных производственно-складских объектов недвижимости**.*

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.

Анализ 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 проводился на основании следующих источников:

1. Интернет-портал <http://www.cian.ru/>, официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, www.avito.ru, Из рук в руки <https://irr.ru>, <https://country.realtor.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://avaho.ru> и др.;
2. Наиболее популярные в Российской Федерации поисковые системы сети Интернет: Яндекс, Google;
3. Данные Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии <https://portal.rosreestr.ru>.

Проанализировав вышеперечисленные источники информации, оценщиком были определены следующие выводы: предложения о продаже аналогичных объектов отсутствуют или они все отличаются друг от друга (двух идентичных объектов на рынке найти практически невозможно).

При анализе рынка объектов оценки и его ценообразующих факторов был отобран ряд фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относятся данные объекты. Оценщик выяснил, что при определении удельного показателя стоимости учитывается стоимость 1

¹³ п.7.3 настоящего отчета

кв.м объекта. Формат предоставления данных: стоимость руб./кв.м., источник получения информации - объявления о продаже объектов-аналогов. (принт-скрины фактических данных о ценах предложений (цены сделок отсутствуют) представлены в Приложении 2 к отчету).

Отображение в отчете всей доступной информации, представленной во всех источниках не имеет смысла, т.к. это приведет к загромождению отчета. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности).

При выборе объектов-аналогов оценщик использовал открытые источники информации. Срок экспозиции аналогичной недвижимости для отдельных объектов достаточной большой - примерно 1 год.

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, позволил определить следующие интервалы значения цен:

Диапазоны стоимости (интервалы значения цен) руб./кв.м

Таблица 19

Тип объекта	Стоимость, руб./кв.м в экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (Юго-западное направление)
Низкокласные производственно-складские объектов недвижимости	4 500 – 44 000

Источник: Анализ Оценщика, Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам IV квартала 2019 года, www.pfagroup.ru

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.

Проведя анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости необходимо отметить, что приведенные выше цены сильно усреднены.

На сегодняшний день аналогичные объекты имеют гораздо больший срок экспозиции, нежели другая недвижимость. В некоторых случаях он достигает нескольких лет. Ликвидность объектов низкая, количество предложений ограничено, однако они превышают спрос.

В условиях текущей экономической и политической ситуации в стране достоверно и обоснованно определить ставки доходности и периоды окупаемости на рынке аналогичной недвижимости невозможно, а существующие методики и данные имеют большую погрешность.

Оценщик выделил ряд существенных факторов (ценообразующих), оказывающих влияние на формирование стоимости. К таким факторам можно отнести следующие факторы:

- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, перевод цены предложения в цену сделки);
- Дата предложения/продажи;
- Местоположение;
- Площадь (фактор масштаба);
- Коммуникации (отопление);
- Материал стен (Конструктивная система здания);
- Наличие грузоподъемных механизмов;
- Физическое состояние объекта (износ).

Условия продажи (нетипичные для рынка условия; перевод цены предложения в цену сделки)

Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Условия продажи должны исходить из понятия рыночной стоимости: наиболее вероятная цена, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные 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 каждая в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки предполагается в денежной форме.

Цены предложений на открытом рынке, обычно несколько превышают цену реальной продажи, так как допускают торг между продавцом и покупателем.

Анализ рынка недвижимости показал, что на рынке недвижимости Владимирской области наблюдаются такие же тенденции и подтверждаются научным исследованием, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 361 с. (с.301)):

Таблица 20

Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%

Условия продажи у представленных на рынке предложений, как и у объекта оценки - рыночные (по данным Заказчика объект оценивается при рыночных условиях).

Дата предложения/продажи

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.¹⁴

Если дата продажи/предложения объекта-аналога была существенно раньше, чем дата оценки, тогда необходимо вводить корректировку, учитывающую изменение стоимости объекта на рынке. Срок экспозиции аналогичных объекту оценки достаточно большой. Изменения стоимости на рынке происходит не чаще, чем год после даты первой оферты.

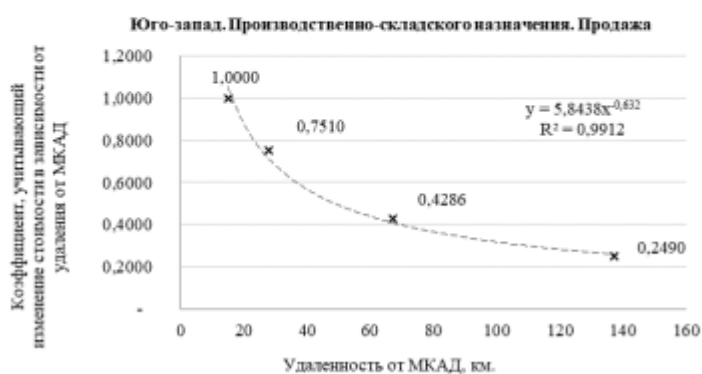
¹⁴ Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 736 с.; стр.100

Месторасположение

Местоположение существенно влияет на стоимость недвижимости. Так, наибольшую стоимость имеют объекты, расположенные в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД). По мере удаления от МКАД стоимость уменьшается. Это, скорее всего, связано с уменьшением инфраструктуры и снижением привлекательности местоположения.

Приведенная выше тенденция подтверждается научным исследованием, приведенным специалистами компании ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», <https://pfagroup.ru> и приведенном в «Обосновании поправки на местоположение для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД. Выпуск 5. Москва 2019. 45 с. (36 с.)»:

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	51 800	1,0000
28	38 900	0,7510
67	22 200	0,4286
137	12 900	0,2490



Тип объекта.

В зависимости от типа объекта. Отдельно-стоящее здание для инвестора имеет более привлекательный вид, следовательно, стоит дороже, в то время когда встроенное помещение менее привлекательны и стоят дешевле.

Анализ рынка недвижимости показал, что на рынке коммерческой недвижимости г. Москва и Московской области наблюдаются такие же тенденции и подтверждаются научным исследованием приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 361 с. (с.193)):

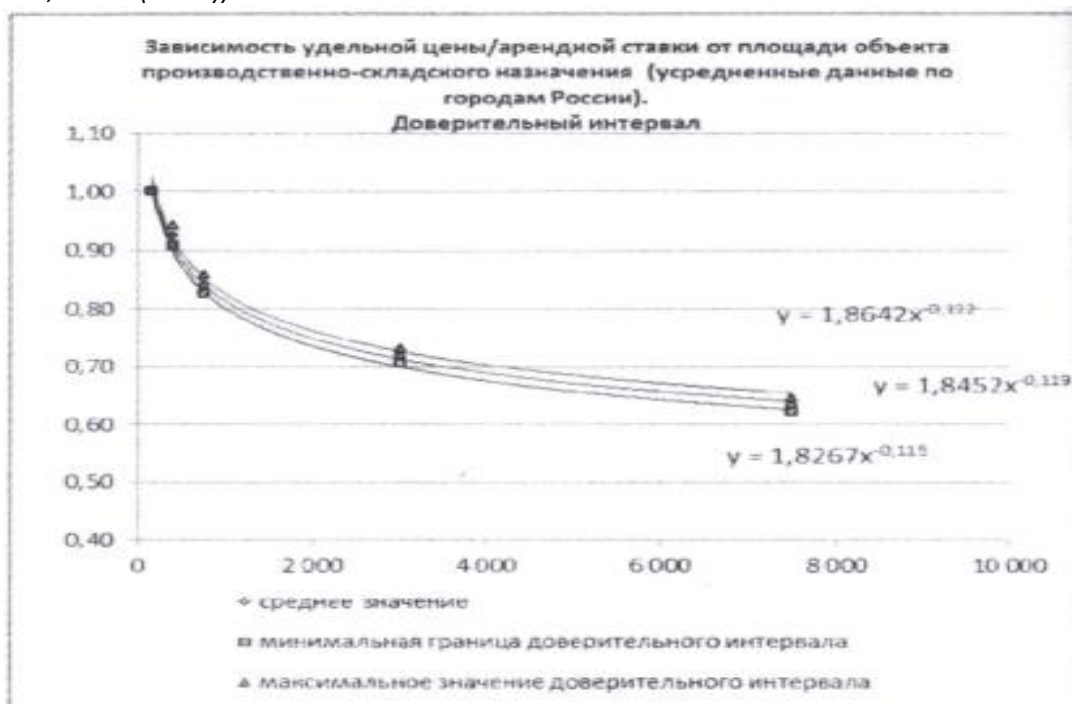
Таблица 21

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение, удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95

Площадь (фактор масштаба)

Анализ зависимости стоимости от площади показывает, что объекты с малой площадью имеют, как правило, большую стоимость и наоборот. Приведенная тенденция, подтверждаются научным исследованием, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для

сравнительного подхода, Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 361 с. (с.184)):



Коммуникации (отопление)

Наличие коммуникаций (для производственно-складских зданий особое значение представляет отопление) существенно увеличивает стоимость объекта. По данным научного исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 361 с. (с.198) существует такая зависимость:

Таблица 22

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставки) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83

Материал стен (конструктивная система)

Капитальные объекты недвижимости имеют большой срок службы и как правило стоимость их выше, чем объекты выполненные из легких быстровозводимых конструкций или дерева. По данным научного исследования, приведенного на сайте Ассоциация «СтатРиелт» (Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации) <https://statrielt.ru/> существует такая зависимость стоимости от капиталности объекта¹⁵:

¹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-ryнка/statistika-na-01-10-2019g>

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – железобетонные	1,00	1,07	1,03
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,04	1,16	1,09
4	Быстровозводимые здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,71	1,01	0,85
5	Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия – деревянные.	0,39	0,71	0,54

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных

Класс конструкций можно определить по данным Справочника оценщика «КО-ИНВЕСТ»

С. А. Табакова, А. В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. — 518 с.

ISBN 978-5-903734-38-2

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2016

ЗДАНИЯ			СООРУЖЕНИЯ	
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ	С преимущественным применением:	Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1	нерудных и бетона	КС-8
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а	монолитного железобетона	КС-9
Кирпич	Древесина	КС-2	сборного железобетона	КС-10
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3	конструкционной стали	КС-11
	Железобетон в каркасных системах	КС-4	стальных труб	КС-12
	Сталь	КС-5	древесины	КС-13
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6	кабелей и проводов	КС-14
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	КС-15
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б		
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7		

По каждому из объектов-аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения.

Единицей измерения может выступать 1 м², 1 м³, или иной проектный параметр.

Показатели приведены на единицу измерения по сооружениям — в целом в рублях, по зданиям — в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Полная классификация конструктивных систем КО-ИНВЕСТ зданий, сооружений, комплексов работ и комплексных составных объектов публикуется на сайте www.coinvest.ru.

Наличие грузоподъемных механизмов.

Объекты производственно-складского назначения с грузоподъемными механизмами стоят дороже по сравнению с объектами без них, что существенно снижает привлекательность объекта в целом.

Данная зависимость подтверждается научным исследованием, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 361 с. (с.215)):

Таблица 24

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94

Физическое состояние объекта (износ)

Как правило объекты недвижимости с более худшим техническим состоянием стоят значительно дешевле объектов недвижимости находящихся в хорошем техническом состоянии. Приведенная тенденция подтверждается данными научного исследования, приведенного на сайте Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g>:

Таблица 25

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,87	0,95	0,91
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,59	0,83	0,70
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,32	0,50	0,40

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

- Объекты оценки относятся к числу **низкокласных производственно-складских объектов недвижимости**;
- Сегмент рынка **низкокласных производственно-складских объектов недвижимости** в г. Москве и Московской области развит хорошо, активность рынка низкая, данные по объему продаж отсутствуют.
- Диапазон стоимости **низкокласных производственно-складских объектов недвижимости** в экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (Юго-западное направление) составляет: 4 500 – 44 000 руб.
- Данные по емкости рынка отсутствуют.

8.3. Обзор рынка торгово-офисных объектов недвижимости.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

Для определения стоимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения стоимости.

Недвижимость в России традиционно принято делить на две больших категории - **жилую** и **коммерческую**. Под коммерческой недвижимостью понимается любой нежилой объект, который может приносить доход своему владельцу. Данная категория имеет свою градацию.

Условно можно выделить четыре группы коммерческой недвижимости:¹⁶

- производственная;
- торговая;
- складская;
- офисная.

Коммерческая производственная недвижимость

Объекты, входящие в данную группу, относят к специфическому сектору рынка недвижимости. Особенно это касается капитальных объектов, построенных несколько десятилетий назад. Из-за стагнации отрасли они простаивали, и долгий период являлись невостребованными. Однако в последнее время наблюдается рост производства и повышенный интерес к отрасли. В связи с этим спрос на промышленные коммерческие объекты: цеха, ангары, технические здания значительно вырос и продолжает расти.

Коммерческая торговая недвижимость

Из названия понятно, что данные объекты используются для организации оптовых и розничных продаж услуг и товаров. Сейчас можно наблюдать пересечение торговых объектов с развлекательными. Поэтому таким спросом пользуются торгово-развлекательные центры со сложной многоуровневой структурой. Такие участки коммерческого назначения сейчас популярны, но в данный момент их распространение ограничено дефицитом земельных площадок под строительство в центральных районах города.

Основное предназначение торговой недвижимости - организация розничной и мелкооптовой продажи различных товаров и услуг. Этот сегмент включает в себя магазины, торговые центры, аутлеты, формат street-retail, палатки, павильоны, киоски и пр.

Единой классификации всех объектов торговой недвижимости не существует. Однако в отношении торговых центров в мировой практике применяется европейская классификация. Согласно ей выделяют:

- **Микрорайонный торговый центр**

В нем продаются товары повседневного спроса (продукты питания, лекарства, средства гигиены и пр.). Также в них реализуются бытовые услуги (химчистка, салон красоты, фотоуслуги и др.). Размер торговой площади обычно не превышает 3000 кв. метров. Якорный арендатор может отсутствовать или им становится супермаркет. Расположен такой торговый центр вдали от центральных магистралей. Основными его посетителями являются жители конкретного микрорайона.

- **Районный торговый центр**

Его торговая площадь варьируется в пределах 3000-10000 кв. метров. Здесь также продаются товары первой необходимости и оказываются наиболее популярные бытовые услуги. Основное отличие от предыдущего формата - размер.

- **Окружной торговый центр**

¹⁶ Источник информации: АН «КалугаХаус» http://www.kalugahouse.ru/articles/news/Vidy_kommercheskoy_nedvizhimosti/, Интернет-портал «Квадратный метр»: <http://www.kvmeter.ru/articles/179625.html>

Обычно располагается вблизи от центральных магистралей. Его площадь может достигать 20000 кв. метров. В таком торговом центре может быть сразу несколько якорных арендаторов, например, супермаркет, детский магазин, промышленный универмаг и пр. Здесь представлен более широкий ассортимент продукции в широком ценовом диапазоне.

- **Региональный торговый центр**

Площадь регионального торгового центра - 30000-45000 кв. метров. Зона его охвата покрывает сразу несколько районов. Аудитория может достигать более 150000 человек. Помимо товаров и услуг здесь созданы условия для развлечений и организации досуга.

- **Суперрегиональный торговый центр**

Типовая площадь суперрегионального ТЦ - 80000 кв.метров. В некоторых случаях она может достигать и 200000 кв. метров. Ассортимент предлагаемой продукции также очень широк.

Помимо этого существуют специализированные торговые центры, которые невозможно отнести ни к одному из вышеперечисленных видов. Например, аутлет, street-retail, дискаунт-центр, фестивальныи центр и пр.

На сегодняшний день формат торговой недвижимости наиболее востребован. В частности, в Москве в торговом секторе наблюдается крайне низкая доля свободных площадей, высокие арендные ставки и постоянное появление новых предложений. Эксперты рынка прогнозируют дальнейший рост интереса к данной категории недвижимости и вливание серьезных инвестиций как со стороны российских, так и европейских девелоперов.

Коммерческая офисная недвижимость

Самая востребованная в данное время недвижимость — рынок развивается, появляются новые компании, личный офис для которых — прямая необходимость. Распространенная форма взаимоотношений — аренда офисных помещений. Огромный спрос на подобный вид недвижимости влияет на цену. Поэтому новые участки коммерческого назначения используются под строительство офисных объектов: это выгодно и владельцам, и арендаторам.

К данному типу недвижимости относятся помещения, в которых организуются офисы для сотрудников различных компаний. Они могут быть созданы при торговых центрах, входить в состав отдельного офисного комплекса или располагаться в зданиях бывших НИИ, промышленных предприятий и пр.

На столичном рынке существует определенная классификация, согласно которой все офисные здания подразделяются на категории А, В, С и D.

- **Бизнес-центры А класса** считаются самыми престижными. Преимущественно они расположены в самом центре Москвы, в непосредственной близости от метро. Такие здания отличаются хорошей транспортной доступностью. Как правило, речь идет о новых строениях, выполненных в рамках единой архитектурной концепции. При их проектировании применяются высококлассные инженерные коммуникации, в отделке используются современные дорогостоящие материалы. Отличительным преимуществом бизнес-центра А класса является развитая внутренняя инфраструктура. Здесь могут быть расположены торговые павильоны, рестораны, фитнес-клубы, конференц-залы. А класс имеет подкатегории: А1, А2, А3. Они обладают незначительными отличиями в системе вентиляции, планировки этажей, системе охраны и управления зданием.
- К категории **бизнес-центров класса В** относятся как новые, так и реконструированные здания. В них сделана недорогая, но качественная отделка внутренних помещений. Спектр предоставляемых услуг здесь не так широк, как в случае с А классом. Основные арендаторы - банки, издательские дома, иностранные представительства небольших компаний, посольства.
- **Бизнес-центры категории С** несколько схожи со зданиями В класса. Однако они отличаются низкой транспортной доступностью. Парковка здесь небольшая, инфраструктура довольно скудная. Бизнес-центры С класса подразделяются на С1 и С2. В первом случае речь идет о реконструируемых зданиях, оснащенных сплит-системами или системой предварительного охлаждения приточного воздуха. Внутри помещений произведена качественная недорогая отделка по западным стандартам. В зданиях класса С2 установлена принудительная вентиляция, централизованное управление зданием практически отсутствует.

- В столице также существуют **бизнес-центры D категории**. К ним относятся здания бывших заводов или НИИ. Их отличает непрезентабельный внешний вид, слабое качество внутренней отделки.

На региональных рынках градация бизнес-центров упрощена. Как правило, большой популярностью пользуются бизнес-центры, расположенные в историческом ядре города, а также вдоль основных крупных магистралей города – в местах с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. На привлекательность бизнес-центра также влияет и техническое оснащение – камеры видеонаблюдения, кондиционеры, сейф, оргтехника. Стоит отметить еще один важный факт - наличие удобной и просторной парковки для арендаторов и посетителей бизнес-центров, а также расположение вблизи остановок общественного транспорта (для пеших посетителей).

Коммерческая складская недвижимость

Различные склады и складские комплексы относят к молодому сектору рынка бизнес-недвижимости. Тем не менее, его одновременно можно назвать и самым перспективным сегментом: прирост торговых операций и развитие бизнеса стимулируют немалый спрос на здания для хранения товаров. Мало того — правила торговли запрещают вести операции, не имея склада. Поэтому выгодно новые участки коммерческого назначения использовать для строительства современных складских комплексов — особенно, если они находятся в черте города или близко от него.

К данной категории можно отнести помещения, предназначенные для хранения различных товаров. Основной доход владельцев складской недвижимости складывается не только от сдачи площадей в аренду, но и от услуг логистики, а также от повышения требований к условиям хранения продукции. Как правило, целевая аудитория складских помещений - это крупные ритейлеры и логистические операторы. В основном они заинтересованы в больших площадях - от 10000 кв. метров.

Единой международной классификации складской недвижимости нет. Но игрокам рынка свойственно выделять следующие категории:

- **Складские помещения класса А+**

Представляют собой одноэтажное здание прямоугольной формы из сэндвич-панелей и металлоконструкций. Большое расстояние между пролетами, высокие потолки, регулируемый температурный режим, система вентиляции, система противопожарной безопасности, охрана и видеонаблюдение, автономная электроподстанция, профессиональная система управления. Такие склады обычно расположены вблизи центральных транспортных магистралей.

- **Складские помещения класса А**

Обладают тем же характеристиками, что и первая категория. Однако они меньше по площади.

- **Складские помещения класса В+**

Это может быть как новое, так и реконструируемое здание. Преимущественно одноэтажное, прямоугольной формы. Высота потолков от 8 м. Автоматические ворота докового типа, система пожарной сигнализации, регулируемый температурный режим, охрана, видеонаблюдение, близость к центральным магистралям.

- **Складские помещения класса В**

Это может быть как одно-, так и двухэтажное здание. Высота потолков от 6 метров, система отопления, охрана по периметру, пожарная сигнализация, система вентиляции.

- **Складские помещения класса С**

К данной категории можно отнести утепленный ангар или капитальное производственное помещение с высотой потолков от 4 метров. Ворота на нулевой отметке, пожарная сигнализация, система вентиляции и отопления.

- **Складские помещения класса D**

Под данную категорию подпадают подвальные помещения, неотапливаемые ангара и производственные помещения. Охрана осуществляется по периметру, имеется пожарная сигнализация, система вентиляции, офисные помещения при складе.

Сегмент складской недвижимости на рынке в основном отличается стабильностью. Арендные ставки здесь держатся на высоком уровне, доля свободных площадей не велика. В случае появления новых площадей они мгновенно разбираются различными компаниями.

Рынок коммерческой недвижимости можно назвать самым насыщенным, динамичным и перспективным одновременно: повышения интереса к строительству, продаже, покупке и аренде объектов коммерческой недвижимости стимулирует развитие данного направления.

Дефицит площадей следует восполнять реализацией новых проектов — в том числе и инициированным властям переносом промплощадки за территорию города. Освободится место для новых проектов, которые со временем покроют растущий спрос на недвижимость различного типа: от небольшого торгового помещения до склада.

Спрос на коммерческую недвижимость сейчас удовлетворяют только торговые помещения — в этой отрасли реализовано уже много проектов. А вот нехватка складов и офисных помещений пока сказывается на бизнесе — поэтому ее нужно оперативно восполнять.

Мировой экономический кризис не смог не затронуть рынок коммерческой недвижимости. Спрос на нее снизился в несколько раз, а предложение увеличилось вдвое. Это не могло не сказаться на цене, ставки на арендуемые объекты коммерческой недвижимости были снижены. Самыми невостребованными оказались площади в бизнес-центрах и наиболее дорогих офисных зданий, т.к. в условиях экономии средств качество - не самый важный фактор.

За наиболее эффективное использование объекта оценки №2 принято использование в качестве нежилого торгово-офисного здания (сегмент рынка здания административно-офисного, торгового, торгово-складского назначения).¹⁷

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости г. Москва и Московской области по данным следующих источников: интернет-портал <http://www.cian.ru/>, официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, www.avito.ru, Из рук в руки <https://irr.ru>, <https://country.realtor.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://avaho.ru> и др., оценщиком были определены следующие выводы:

- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: *объект оценки относится к коммерческой недвижимости административно-офисного, торгового, торгово-складского назначения.*

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.

Анализ 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 проводился на основании следующих источников:

1. Интернет-портал <http://www.cian.ru/>, официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, www.avito.ru, Из рук в руки <https://irr.ru>, <https://country.realtor.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://avaho.ru> и др.;
2. Наиболее популярные в Российской Федерации поисковые системы сети Интернет: Яндекс, Google;
3. Данные Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии <https://portal.rosreestr.ru>.

Проанализировав вышеперечисленные источники информации, оценщиком были определены следующие выводы: предложения о продаже аналогичных объектов отсутствуют или они все отличаются друг от друга (двух идентичных объектов на рынке найти практически невозможно).

¹⁷ п.7.3 настоящего отчета

При анализе рынка объектов оценки и его ценообразующих факторов был отобран ряд фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относятся данные объекты. Оценщик выяснил, что при определении удельного показателя стоимости учитывается стоимость 1 кв.м объекта. Формат предоставления данных: стоимость руб./кв.м., источник получения информации - объявления о продаже объектов-аналогов. (принт-скрины фактических данных о ценах предложений (цены сделок отсутствуют) представлены в Приложении 2 к отчету).

Отображение в отчете всей доступной информации, представленной во всех источниках не имеет смысла, т.к. это приведет к загромождению отчета. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности).

При выборе объектов-аналогов оценщик использовал открытые источники информации. Срок экспозиции аналогичной недвижимости для отдельных объектов достаточной большой - примерно 1 год.

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, позволил определить следующие интервалы значения цен:

Диапазоны стоимости (интервалы значения цен) руб./кв.м

Таблица 26

Тип объекта	Стоимость, руб./кв.м в экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (Юго-западное направление)
<i>Коммерческая недвижимость административно-офисного, торгового, торгово-складского назначения (Помещения свободного назначения)</i>	16500 - 95200

Источник: Анализ Оценщика, Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам IV квартала 2019 года, www.pfagroup.ru

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

Проведя анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости необходимо отметить, что приведенные выше цены сильно усреднены.

На сегодняшний день аналогичные объекты имеют гораздо больший срок экспозиции, нежели другая недвижимость. В некоторых случаях он достигает нескольких лет. Ликвидность объектов низкая, количество предложений ограничено, однако они превышают спрос.

В условиях текущей экономической и политической ситуации в стране достоверно и обоснованно определить ставки доходности и периоды окупаемости на рынке аналогичной недвижимости невозможно, а существующие методики и данные имеют большую погрешность.

Оценщик выделил ряд существенных факторов (ценообразующих), оказывающих влияние на формирование стоимости. К таким факторам можно отнести следующие факторы:

- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, перевод цены предложения в цену сделки);
- Дата предложения/продажи;
- Местоположение;
- Тип объекта;
- Площадь (фактор масштаба);
- Материал стен (конструктивная система);
- Состояние отделки помещений.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия; перевод цены предложения в цену сделки)

Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Условия продажи должны исходить из понятия рыночной стоимости: наиболее вероятная цена, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные 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 каждая в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки предполагается в денежной форме.

Цены предложений на открытом рынке, обычно несколько превышают цену реальной продажи, так как допускают торг между продавцом и покупателем.

Анализ рынка недвижимости показал, что на рынке коммерческой недвижимости г. Москва и Московской области наблюдаются такие же тенденции и подтверждаются научным исследованием, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 357 с. (с.279)):

Таблица 27

Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%
4. Недвижимость, предназначенная дл ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2%	26,3%

Условия продажи у представленных на рынке предложений, как и у объекта оценки - рыночные (по данным Заказчика объект оценивается при рыночных условиях).

Дата предложения/продажи

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.¹⁸

Если дата продажи/предложения объекта-аналога была существенно раньше, чем дата оценки, тогда необходимо вводить корректировку, учитывающую изменение стоимости объекта на рынке. Срок экспозиции аналогичных объекту оценки достаточно большой. Изменения стоимости на рынке происходит не чаще, чем год после даты первой оферты.

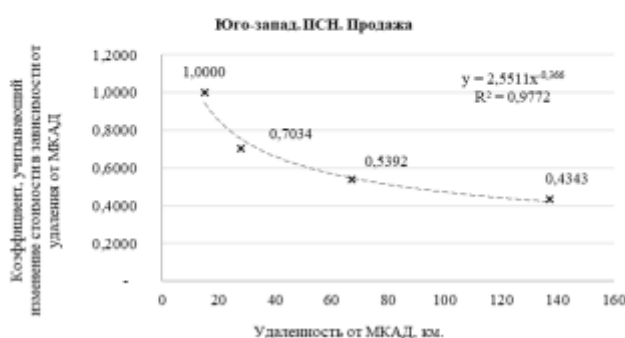
¹⁸ Оценка стоимости имущества: учеб.пособие / О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 736 с.; стр.100

Месторасположение

Местоположение существенно влияет на стоимость недвижимости. Так, наибольшую стоимость имеют объекты, расположенные в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД). По мере удаления от МКАД стоимость уменьшается. Это, скорее всего, связано с уменьшением инфраструктуры и снижением привлекательности местоположения.

Приведенная выше тенденция подтверждается научным исследованием, приведенным специалистами компании ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», <https://pfagroup.ru> и приведенном в «Обосновании поправки на местоположение для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД. Выпуск 5. Москва 2019. 45 с. (36 с.)»:

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	94 400	1,0000
28	66 400	0,7034
67	50 900	0,5392
137	41 000	0,4343



Тип объекта.

В зависимости от типа объекта. Отдельно-стоящее здание для инвестора имеет более привлекательный вид, следовательно, стоит дороже, в то время когда встроенное помещение менее привлекательны и стоят дешевле.

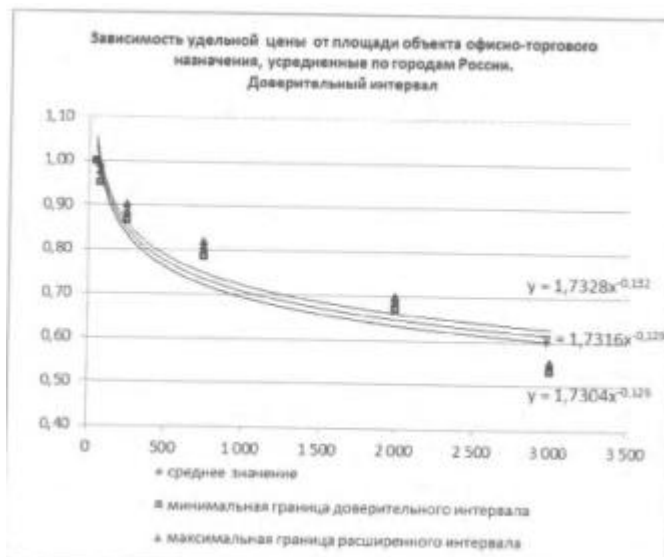
Анализ рынка недвижимости показал, что на рынке коммерческой недвижимости г. Москва и Московской области наблюдаются такие же тенденции и подтверждаются научным исследованием приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 357 с. (с.206)»:

Таблица 28

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение, удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83	0,95

Площадь (фактор масштаба)

Анализ зависимости стоимости от площади показывает, что объекты с малой площадью имеют, как правило, большую стоимость и наоборот. Приведенная тенденция, подтверждаются научным исследованием, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 357 с. (с 187))»:



Материал стен (конструктивная система)

Капитальные объекты недвижимости имеют большой срок службы и как правило стоимость их выше, чем объекты выполненные из легких быстровозводимых конструкций или дерева. По данным научного исследования, приведенного на сайте Ассоциация «СтатРиелт» (Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации) <https://statrielt.ru/> существует такая зависимость стоимости от капитальности объекта¹⁹:

Таблица 29

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – железобетонные	1,00	1,07	1,03
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,04	1,16	1,09
4	Быстровозводимые здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,71	1,01	0,85
5	Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия – деревянные.	0,39	0,71	0,54

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных

Класс конструкций можно определить по данным Справочника оценщика «КО-ИНВЕСТ»

С. А. Табакова, А. В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. — 518 с.
ISBN 978-5-903734-38-2

¹⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g>

ЗДАНИЯ			СООРУЖЕНИЯ	
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ	С преимущественным применением:	Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1	нерудных и бетона	КС-8
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а	монолитного железобетона	КС-9
Кирпич	Древесина	КС-2	сборного железобетона	КС-10
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3	конструкционной стали	КС-11
	Железобетон в каркасных системах	КС-4	стальных труб	КС-12
	Сталь	КС-5	древесины	КС-13
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6	кабелей и проводов	КС-14
	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)		КС-6а	благоустройство прилегающей территории (озеленение)
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а		
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б		
	Древесина и др. конструктивные материалы		КС-7	

По каждому из объектов-аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения.

Единицей измерения может выступать 1 м², 1 м³, или иной проектный параметр.

Показатели приведены на единицу измерения по сооружениям — в целом в рублях, по зданиям — в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Полная классификация конструктивных систем КО-ИНВЕСТ зданий, сооружений, комплексов работ и комплексных составных объектов публикуется на сайте www.coinvest.ru.

Физическое состояние объекта (износ)

Как правило объекты недвижимости с более худшим техническим состоянием стоят значительно дешевле объектов недвижимости находящихся в хорошем техническом состоянии. Приведенная тенденция подтверждается данными научного исследования, приведенного на сайте Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g>:

Таблица 30

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,87	0,95	0,91
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,59	0,83	0,70
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,32	0,50	0,40

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

- Объекты оценки относятся к числу *коммерческой недвижимости административно-офисного, торгового, торгово-складского назначения*;
- Сегмент рынка *коммерческой недвижимости административно-офисного, торгового, торгово-складского назначения* в г. Москве и Московской области развит хорошо, активность рынка низкая, данные по объему продаж отсутствуют.
- Диапазон стоимости *коммерческой недвижимости административно-офисного, торгового, торгово-складского назначения (Помещения свободного назначения)* в экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (Юго-западное направление) составляет: 16 500 – 95 200 руб.
- Данные по емкости рынка отсутствуют.

8.4. Обзор рынка земельных участков

Для определения стоимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения стоимости.

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости г. Москва и Московской области по данным следующих источников: интернет-портал <http://www.cian.ru/>, официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, www.avito.ru, Из рук в руки <https://irr.ru>, <https://country.realtor.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://avaho.ru> и др., оценщиком были определены следующие выводы:

- определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты: *объекты оценки относятся к числу земельных участков для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения (под объекты коммерческо-торгового назначения, под офисную недвижимость, под административную недвижимость, под другие подобные коммерческие объекты).*

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

Анализ 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 проводился на основании следующих источников: интернет-портал <http://www.cian.ru/>, официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, www.avito.ru, Из рук в руки <https://irr.ru>, <https://country.realtor.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://avaho.ru> и др.;

Проанализировав вышеперечисленные источники информации, оценщиком были определены следующие выводы: предложения о продаже аналогичных объектов отсутствуют или они все отличаются друг от друга (двух идентичных объектов на рынке найти практически невозможно).

При анализе рынка земельных участков и его ценообразующих факторов был отобран ряд фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится данный объект. Оценщик выяснил, что при определении удельного показателя стоимости учитывается стоимость 1 кв.м объекта. Формат предоставления данных: стоимость руб./кв.м., источник получения информации - объявления о продаже объектов-аналогов. (принт-скрины фактических данных о ценах предложений (цены сделок отсутствуют) представлены в Приложении 2 к отчету).

Отображение в отчете всей доступной информации, представленной во всех источниках не имеет смысла, т.к. это приведет к загромождению отчета. При составлении отчета об оценке оценщик должен

придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности).

При выборе объектов-аналогов оценщик использовал открытые источники информации. Срок экспозиции аналогичной недвижимости для отдельных объектов достаточной большой – примерно 1 год.

Данные, использованные в расчётах, актуальны на дату оценки.

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, позволил определить следующие интервалы значения цен:

Диапазоны стоимости (интервалы значения цен) земельных участков, руб./кв.м.

Таблица 31

Тип земли	Стоимость, руб./кв.м в экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (Юго-западное направление)
Земельные участки для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения (под объекты коммерческо-торгового назначения, под офисную недвижимость, под административную недвижимость, под другие подобные коммерческие объекты)	3900 – 6800

Источник: Анализ Оценщика

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

Проведя анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости необходимо отметить, что приведенные выше цены сильно усреднены, так как стоимость объекта сильно варьируется в зависимости от размера участка, его местоположения, разрешенного использования и т.д. Учитывая то, что рынок земли во Владимирской области развит недостаточно, как, впрочем, и во всей России, привести интервалы значений вышерассмотренных факторов оценщику не представляется возможным.

На сегодняшний день земельные участки имеют гораздо больший срок экспозиции, нежели другая недвижимость. В некоторых случаях он достигает полутора лет.

Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки:

В результате выше указанного анализа оценщик выделил ряд существенных факторов (ценообразующих), оказывающих влияние на формирование стоимости земельного участка. К таким факторам можно отнести следующие факторы:

- Условия продажи (нетипичные для рынка условия);
- Дата предложения/продажи;
- Передаваемые имущественные права;
- Местоположение;
- Площадь (масштабность);
- Инженерные коммуникации (наличие электроснабжения, наличие газоснабжения, наличие водоснабжения и канализации);
- Вид разрешенного использования;
- Транспортная доступность (Обеспеченность проездной автодорогой).

Условия продажи (нетипичные для рынка условия; перевод цены предложения в цену сделки).

Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Условия продажи должны исходить из понятия рыночной стоимости: наиболее вероятная цена, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные 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 каждая в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки предполагается в денежной форме.

Цены предложений на открытом рынке, обычно несколько превышают цену реальной продажи, так как допускают торг между продавцом и покупателем.

Анализ рынка недвижимости показал, что на рынке недвижимости Владимирской области наблюдаются такие же тенденции и подтверждаются научным исследованием, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 254 с. (с.352)):

Таблица 32

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

Дата предложения/продажи.

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.²⁰

Если дата продажи/предложения объекта-аналога была существенно раньше, чем дата оценки, тогда необходимо вводить корректировку, учитывающую изменение стоимости земельных участков на рынке. Типичный срок экспозиции земельных участков из сегмента рынка к которому относится объект оценки составляет до 1 года. Изменения стоимости на рынке земельных участков происходит примерно раз в 1-1,5 года.

²⁰ Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 736 с.; стр.100

Передаваемые имущественные права.

Наличие тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Разница между объектом оценки и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Анализ рынка недвижимости показал, что на рынке недвижимости г. Москва и Московской области наблюдаются такие же тенденции и подтверждаются научным исследованием, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 74 с. (с. 352)):

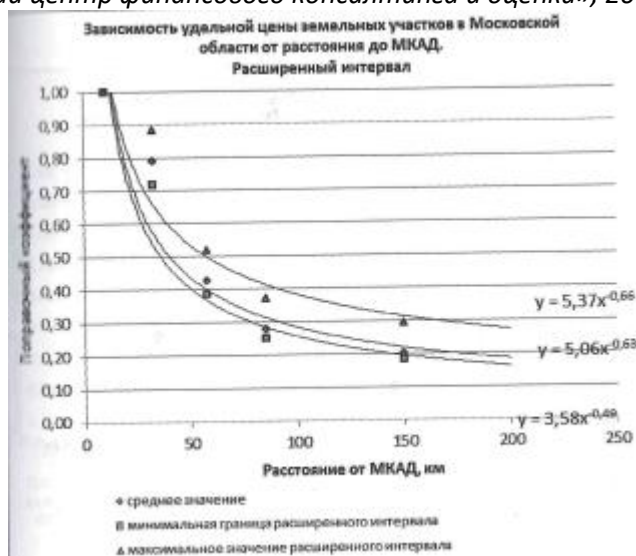
Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,68	0,85

Местоположение.

Местоположение существенно влияет на стоимость недвижимости. Так, наибольшую стоимость имеют объекты, расположенные в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД). По мере удаления от МКАД стоимость уменьшается. Это, скорее всего, связано с уменьшением инфраструктуры и снижением привлекательности местоположения.

Приведенная выше тенденция подтверждается научным исследованием, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 285 с. (с.149)):



Расположение относительно «Красной линии»

Как правило, объекты недвижимости, имеющие выход на красную линию (расположенные в местах с высоким трафиком) намного привлекательнее для инвесторов, чем недвижимость, расположенная за пределами красной линии (в местах с низким трафиком).

Приведенная выше тенденция подтверждается научным исследованием, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 225 с. (с.285)):

Таблица 34

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,28	1,26	1,31

Площадь (масштабность).

Для предложений, присутствующих на рынке земли г. Москва и Московской области, расположенных либо в областном центре, либо в районных центрах, либо в городах районного подчинения, либо в сельских населенных пунктах, существует зависимость между ценой и площадью земельного участка. Для них характерна следующая зависимость: большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов необходимо вводить корректировки.

Приведенная выше тенденция подтверждается научным исследованием, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 101с. (с.352)):

Таблица 35

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		Аналог				
		<1500	1500 – 3000	3000 – 6000	6000 – 10000	>10000
Объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500 – 3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000 – 6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000 – 10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Инженерные коммуникации.

Полная обеспеченность земельного участка коммуникациями (электричество, газ, вода и канализация) делает привлекательность данного участка наивысшей. Частичное или полное отсутствие коммуникаций существенно понижает инвестиционную привлекательность земельного участка.

По данным исследования, приведенным в «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 169 с. (с.352)) корректировка стоимости земельного участка в зависимости от наличия или отсутствия инженерных коммуникаций производится в следующем процентном соотношении:

- Электроэнергия – 7-33%;
- Газоснабжение – 3-40%;
- Водоснабжение – 3-29%.

Вид разрешенного использования (или зонирование) земельного участка.

Существенно влияет на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земельные участки с разрешенным использованием «строительство (содержание) коммерческой (общественно-деловой) недвижимости», далее располагаются земельные участки, предназначенные для содержания производственных объектов, и замыкают данный перечень земельные участки с разрешенным использованием «для ведения сельского хозяйства».

Анализ рынка недвижимости показал, что на рынке недвижимости г. Москва и Московской области наблюдаются такие же тенденции и подтверждаются научным исследованием, приведенным на сайте <https://statielt.ru>²¹: В исследовании были использованы рыночные данные 56943 земельных участков различных видов разрешенного использования, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам. Наименование видов разрешенного использования приведены в соответствии с Классификатором, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 г. № 540

Транспортная доступность (Обеспеченность проездой автодорогой)

Хорошая транспортная доступность существенно увеличивает стоимость объекта, в противном случае, стоимость снижается.

Анализ рынка недвижимости показал, что на рынке недвижимости г. Москва и Московской области наблюдаются такие же тенденции и подтверждаются научным исследованием рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складское использование) проведенным на интернет портале <https://statielt.ru>

Таблица 36

Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Обеспечение проездой автодорогой (в зависимости от качества)	1,08	1,18	1,13

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

- Объект оценки относится к числу земельных участков для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения (под объекты коммерческо-торгового назначения, под офисную недвижимость, под административную недвижимость, под другие подобные коммерческие объекты).

- Сектор общественно-делового назначения рынка земли во Владимирской области развит недостаточно, активность рынка низкая.

- На сегодняшний день земельные участки имеют гораздо больший срок экспозиции, нежели другая недвижимость. В некоторых случаях он достигает полутора лет.

- Диапазон стоимости земли населенных пунктов, для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения в экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (Юго-западное направление) г. Москва и Московской области составляет: 3900 – 6800 руб.

- Данные по емкости рынка:

²¹ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g>

8.5. Обзор рынка машин и оборудования

Согласно п. 10 ФСО №10: «Для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют».

Т. к. реализация оборудования представленного на оценку имущества будет производиться, в составе единого имущественного комплекса и наибольшую долю комплекса составляют объекты недвижимости и земельные участки, то в данном случае обзор рынка машин и оборудования не производился.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

Процесс оценки включает в себя следующие этапы (последовательность определения стоимости объекта оценки):

- 1 Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2 Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3 Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4 Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5 Составление отчета об оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании затратного, доходного и сравнительного подходов, исходя из принципа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки на дату оценки.

9.1. Определение стоимости недвижимого имущества Оценка с применением затратного подхода

Согласно Федерального стандарта ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению 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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Главным методообразующим принципом затратного подхода является принцип замещения. Согласно этому принципу, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той денежной суммы, которая необходима для покупки аналогичного участка и строительства здания с эквивалентной полезностью без неоправданной задержки с учетом справедливой финансовой компенсации за время, потраченное на строительство.

Согласно ст.24 ФСО №7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Заказчиком не была представлена проектная документация на все здания и сооружения, поэтому использовать в расчетах информацию для типовых объектов некорректно, так же проведя анализ рынка объектов оценки было собрано необходимое количество информации по объектам-аналогам, необходимой для применения сравнительного подхода. Оценщик пришел к выводу в отсутствии необходимости применения затратного подхода.

Вывод по затратному подходу: Подход не применялся.

Оценка с применением сравнительного подхода

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

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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении объектов, по которым эти сделки проводились с оцениваемым объектом недвижимости. Данный метод оценки недвижимости основан на принципе замещения, который гласит: покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость будет превышать затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке недвижимости состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Согласно ст.22 ФСО 7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразны...

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

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

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

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

Проанализировав рынок, к которому относятся объекты оценки, а также руководствуясь анализом наиболее эффективного использования, оценщик пришел к выводу, что на рынке доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, поэтому учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, оценщик **пришел к выводу о возможности и необходимости применения сравнительного подхода для расчета стоимости объекта оценки.**

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта таким образом, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. После корректировки цен объектов-аналогов их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При использовании сравнительного подхода предпринимаются следующие шаги:

- Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт).
- Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки.
- Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.
- Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.
- Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Проанализировав методы и возможность их использования, в данном случае нами выбран метод сравнения продаж, как наиболее точный и обоснованный, так как в распоряжении оценщика имеется

достаточно достоверная информация о сделках (предложениях) купли-продажи права собственности на жилую недвижимость

В качестве удельного показателя стоимости (единицы сравнения) выбрана стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости, как наиболее распространенная мера стоимости при купле-продаже аналогичной недвижимости.

Метод прямого сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении объектов, по которым эти сделки проводились с оцениваемым объектом недвижимости. Данный метод оценки недвижимости основан на принципе замещения, который гласит: покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость будет превышать затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке недвижимости состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости и их характеристики.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и использованы в отчёте.

В рамках сравнительного подхода использовался **метод корректировок или качественного (прямого сравнительного) анализа продаж.**

Последовательность определения стоимости объекта:

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

Метод корректировок или качественного анализа продаж имеет следующие основные этапы:

1-й этап. Изучается состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются объекты недвижимости сопоставимые с оцениваемым объектом, проданные относительно недавно;

2-й этап. Собирается и проверяется информация по сопоставимым объектам. Анализируется собранная информация и каждый сопоставимый объект сравнивается с оцениваемым объектом. Из сопоставимых объектов по минимуму различий выбираются объекты-аналоги;

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках объектов-аналогов с оцениваемым объектом вносятся поправки в цены продаж аналогов;

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, полученного в рамках метода сравнения продаж сравнительного подхода;

Определение рыночной стоимости земельных участков

По данным анализа рынка существуют следующие основные элементы сравнения, которые следует учитывать в методе корректировок или качественного анализа продаж:

- Условия продажи (нетипичные для рынка условия);
- Дата предложения/продажи;
- Передаваемые имущественные права;
- Местоположение;
- Площадь (масштабность);
- Инженерные коммуникации (наличие электроснабжения, наличие газоснабжения, наличие водоснабжения и канализации);
- Вид разрешенного использования;
- Транспортная доступность (Обеспеченность проездной автодорогой).

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости земельного участка. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

Обоснование выбора объектов – аналогов

При выборе аналогов учитывалось, что зачастую при оформлении сделок купли-продажи, сторонами часто применяются различные «схемы оптимизации налогообложения» при которых суммы, обозначенные в договоре, не соответствуют реально выплачиваемым. С другой стороны, конкурентность рынка земельных участков не позволяет в случае публичной оферты в значительной степени исказить уровень предполагаемых цен, как в большую, так и в меньшую сторону. Отсюда следует, что данные по публичным предложениям о продаже, являются достаточно достоверными (часто более достоверными, чем данные из зарегистрированных договоров).

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов: доступные оценщику рыночные данные об объектах-аналогах имеются в следующих источниках информации: интернет-портал <http://www.cian.ru/>, официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, www.avito.ru, Из рук в руки <https://irr.ru>, <https://country.realtor.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://avaho.ru> и др. На разных сайтах и у разных агентств недвижимости объявления чаще всего дублируют друг друга (отображение всей доступной информации, представленной во всех источниках, не имеет смысла, т.к. копии займут множество страниц отчета). При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности).

Правила отбора объектов-аналогов: объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам и отобраны с учетом результатов анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из факторов единообразно.

В результате проведенного исследования рынка был выделен ряд объектов аналогов. (см. прил. 2)

Данные аналоги наиболее сопоставимы по своим экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом среди тех аналогов, которые доступны оценщику на дату оценки. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов обосновывается тем, что их количества достаточно для определения наиболее вероятной цены объекта оценки.

Таким образом, были выбраны следующие объекты-аналоги, представленные ниже:

Таблица 37

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источники получения информации и описание объекта	Интернет-портал объявлений "AVITO.RU", https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_320961338#/	Интернет-портал объявлений "DOMOFOND.RU" https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selyatino-2109066543	Интернет-портал объявлений "DOMOFOND.RU" https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-aprelevka-1926307992
Источник получения информации №2	Контактное лицо: Павел, Контактный тел.: +7(925)500-92-09, Кадастровый номер: 50:27:0030638:37 Все ценообразующие параметры, стоимость и актуальность информации уточнены по телефону, указанному в объявлении	АН "Резидент", Контактный тел.: +7(964)-500-88-28, Кадастровый номер: 50:26:0151412:42 Все ценообразующие параметры, стоимость и актуальность информации уточнены по телефону, указанному в объявлении	АН "REAL ESTATE CITY COMPANY", Контактный тел.: +7(926)-404-05-00, Кадастровый номер: 50:26:0160603:400 Все ценообразующие параметры, стоимость и актуальность информации уточнены по телефону, указанному в объявлении
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, рублей	11 000 000	49 750 000	5 950 000
Площадь, кв.м.	1 800	7 369	1 500
Цена предложения, руб./кв. м	6111	6751	3967
Дата размещения информации в открытых источниках	19.02.2020	18.02.2020	25.02.2020
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Месторасположение, удаленность от МКАД	обл. Московская, р-н Подольский, с/о Лаговский, д. Малое Толбино, 37 км от МКАД (Прочие населенные пункты)	Московская область, г Наро-Фоминск, аал Селятино, вблизи раб.пос. Селятино, 52 км Федеральной автодороги "Украина" (М3) (левая сторона), 33 км от МКАД (прочие населенные пункты)	Московская область, Наро-Фоминский район, д. Алабино за домом №31, 30 км от МКАД (прочие населенные пункты)
Расположение относительно "Красной линии"	Внутри квартала	Первая линия	Внутри квартала
Наличие электроснабжения	да	да	да
Наличие газоснабжения	да	да	да
Наличие водоснабжения, канализации	да	да	нет
Наличие железнодорожной ветки	нет	нет	нет
Вид разрешенного использования	Для предпринимательской деятельности	Под строительство торгово-складского комплекса	Для объектов общественно-делового значения
Сегмент рынка	Для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения	Для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения	Для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения
Транспортная доступность (Обеспеченность проездной автодорогой)	Есть	Есть	Есть

При подборе аналогов особое внимание уделялось таким параметрам как категория земельного участка и разрешенное использование.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в данном случае - цена за единицу площади (рублей за кв.м.).

Обоснование величины применяемых корректировок (поправок)

Все ценообразующие параметры, по которым осуществляется корректировка объектов-аналогов, уточнены у продавца по телефону, указанному в объявлении, и отображены в таблице выше.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия)

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина поправки на условия продажи (другое название – корректировка на перевод цены предложения в цену сделки) определена на основании данных анализа рынка (раздел п.8.3 данного отчета) и подтверждается научным исследованием «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 254 с. (с.352)):

Таблица 38

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

Все подобранные объекты-аналоги относятся к числу земель неактивного рынка под офисно-торговую застройку (т.е. земельные участки под коммерческие объекты). Т.к. активность рынка низкая, объекты аналоги продаются продолжительный срок, то оценщик пришел к выводу, что величина корректировки на условия продажи составит (-18,0%).

Корректировка на дату продажи/предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация (с даты первичной оферты объектов-аналогов прошло менее года), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на имущественные права

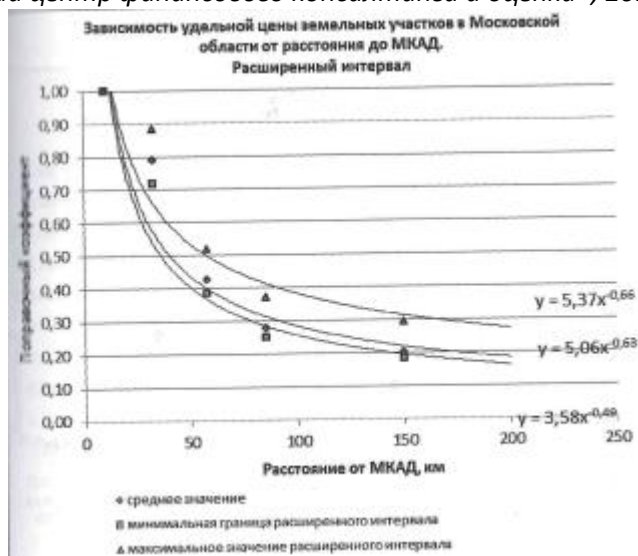
Наличие тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Разница между объектом оценки и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировку на имущественные права не требует ни один аналог, так как все они отчуждаются на праве собственности, соответствующему праву на объект оценки.

Корректировка на местоположение

Местоположение существенно влияет на стоимость недвижимости. Так, наибольшую стоимость имеют объекты, расположенные в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД). По мере удаления от МКАД стоимость уменьшается. Это, скорее всего, связано с уменьшением инфраструктуры и снижением привлекательности местоположения.

Приведенная выше тенденция подтверждается научным исследованием, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 285 с. (с.149)):



Тогда величина корректировки для объектов аналогов рассчитывается по ниже приведенным формулам в следующем порядке:

1. Первоначально рассчитывается величина поправочного коэффициента:

$$y = 5,06 \times x^{-0,63}, \text{ где}$$

y – коэффициент поправки;

x – расстояние объектов оценки и объектов аналогов до МКАД

2. Рассчитывается величина корректировки для объектов аналогов:

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{y_{00}}{y_{0a}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где}$$

y_{00} – коэффициент поправки для объекта оценки;

y_{0a} – коэффициент поправки для объекта аналога;

Расчет величины корректировок на площадь приведен в таблицах ниже:

Таблица 39

Расчет корректировки на местоположение для земельного участка				
Характеристики	Оцениваемые земельные участки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от МКАД, км	52	37	33	30
Коэффициент поправки	0,4198	0,5202	0,5591	0,5937
Корректировка, %		-19,30%	-24,92%	-29,29%

Корректировка на расположение относительно «Красной линии»

Как правило, объекты недвижимости, имеющие выход на красную линию (расположенные в местах с высоким трафиком) намного привлекательнее для инвесторов, чем недвижимость, расположенная за пределами красной линии (в местах с низким трафиком).

Размер корректировки был установлен на основании исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 225 с. (с.285)): Величина корректировки для тех объектов, для которых она необходима, приведена в таблице ниже:

Таблица 40

Характеристики	Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение относительно "Красной линии"	Первая линия	Внутри квартала	Первая линия	Внутри квартала
Корректировка,%		28,00%	0,00%	28,00%

Корректировка на площадь (масштабность) земельного участка

Для предложений, присутствующих на рынке земли во Владимирской области, расположенных либо в районных центрах, либо в городах районного подчинения, либо в сельских населенных пунктах, существует зависимость между ценой и площадью земельного участка. Для них характерна следующая зависимость: большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов необходимо вводить корректировки.

Приведенная выше тенденция подтверждается научным исследованием, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 101с. (с.352)).

Величина корректировки определена на основании матрицы коэффициентов приведенной в Таблице 15 приведенной в разделе 8.4 данного отчета.

Таблица 41

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	4310 3 391	1 800	7 369	1 500
Диапазон площадей, кв.м	3000 – 6000	1500 – 3000	6000 – 10000	1500 – 3000
Корректировка, %		-11,00%	10,00%	-11,00%

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Полная обеспеченность земельного участка коммуникациями (электричество, газ) делает привлекательность данного участка наивысшей. Частичное или полное отсутствие коммуникаций существенно понижает инвестиционную привлекательность и стоимость земельного участка.

Размер корректировки на наличие или отсутствие тех или иных коммуникаций был установлен на основании исследования, приведенного в «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 166 с. (с.352)). Корректировка стоимости земельного участка в зависимости от наличия или отсутствия инженерных коммуникаций производится в следующем процентном соотношении (взяты средние величины диапазона):

- Электроэнергия – 19%;
- Газоснабжение – 20%;
- Водоснабжение – 15%.

Таким образом, если у объекта оценки имеются какие-либо коммуникации на участке или по границе, а у объекта-аналога они отсутствуют, то к объекту-аналогу применяется повышающая поправка, рассчитанная как сумма указанных выше значений, в зависимости от наличия или отсутствия тех или иных коммуникаций. В противном случае, применяется понижающая поправка.

Для того чтобы рассчитать понижающую корректировку необходимо применить ниже приведенную формулу:

$$\text{Величина понижающей корректировки} = \left(\frac{1}{K_p} - 1 \right)$$

Где K_p - величина повышающей корректировки.

Таблица 42

Характеристики	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие электроснабжения	да	да	да	да
Корректировка,%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие газоснабжения	да	да	да	да
Корректировка,%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие водоснабжения	да	да	да	нет
Корректировка,%		0,00%	0,00%	15,00%

Корректировка на вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования существенно влияет на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земельные участки с разрешенным использованием под «строительство (содержание) коммерческой недвижимости», далее располагаются земельные участки, предназначенные для содержания производственно-складских объектов, замыкают данный перечень земельные участки с разрешенным использованием «для ведения сельского хозяйства».

Объект оценки, так же как и все объекты-аналоги, имеет вид разрешенного использования, которой относится к рыночному сегменту для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения. Корректировка на вид разрешенного использования не требуется.

Транспортная доступность (Обеспеченность проездной автодорогой)

Все подобранные объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют хорошую транспортную доступность (имеются хорошие подъездные пути), корректировка не требуется.

Согласование скорректированных цен объектов аналогов.

На дальнейшем этапе осуществляется согласование полученных результатов. Для обоснованного. Когда по сравниваемым объектам-аналогам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных результатов. В этой связи каждому объекту аналогу присваивается весовой коэффициент.

Удельный вес может быть рассчитан на основании количества внесенных поправок, так как каждая внесенная поправка снижает точность расчетов. Поэтому наиболее близким аналогам, к которым было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес.

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

$$Уд.вес = \frac{1}{\sum \frac{1}{n_i}}$$

где: $Уд.вес$ - удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;
 n_i - количество внесенных поправок в стоимость i -того сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Умножив скорректированную стоимость 1 кв.м. аналога на его вес и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость 1 кв.м. оцениваемого земельного участка. Чтобы найти стоимость всего объекта, умножаем скорректированную стоимость 1 кв.м. на площадь участка.

Расчет стоимости оцениваемого права земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0030517:159 представлен в таблице:

Таблица 43

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источники получения информации и описание объекта		Интернет-портал объявлений "AVITO.RU", https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_320961338#/	Интернет-портал объявлений "DOMOFOND.RU" https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selyatino-2109066543	Интернет-портал объявлений "DOMOFOND.RU" https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-aprelevka-1926307992
Источник получения информации №2		Контактное лицо: Павел, Контактный тел.: +7(925)500-92-09, Кадастровый номер: 50:27:0030638:37 Все ценообразующие параметры, стоимость и актуальность информации уточнены по телефону, указанному в объявлении	АН "Резидент", Контактный тел.: +7(964)-500-88-28, Кадастровый номер: 50:26:0151412:42 Все ценообразующие параметры, стоимость и актуальность информации уточнены по телефону, указанному в объявлении	АН "REAL ESTATE CITY COMPANY", Контактный тел.: +7(926)-404-05-00, Кадастровый номер: 50:26:0160603:400 Все ценообразующие параметры, стоимость и актуальность информации уточнены по телефону, указанному в объявлении
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, рублей		11 000 000	49 750 000	5 950 000
Площадь, кв.м.	4 310	1 800	7 369	1 500
Цена предложения, руб./кв. м		6111	6751	3967
Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки		-18,00%	-18,00%	-18,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5011	5536	3253
Дата размещения информации в открытых источниках		19.02.2020	18.02.2020	25.02.2020
Корректировка на дату предложения/продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5011	5536	3253
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5011	5536	3253
Месторасположение, удаленность от МКАД	город Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, 52 км от МКАД (Прочие населенные пункты)	обл. Московская, р-н Подольский, с/о Лаговский, д. Малое Толбино, 37 км от МКАД (Прочие населенные пункты)	Московская область, г Наро-Фоминск, аал Селятино, вблизи раб.пос. Селятино, 52 км Федеральной автодороги "Украина" (М3) (левая сторона), 33 км от МКАД (прочие населенные пункты)	Московская область, Наро-Фоминский район, д. Алабино за домом №31, 30 км от МКАД (прочие населенные пункты)
Корректировка,%		-19,30%	-24,92%	-29,29%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		4044	4156	2300
Расположение относительно "Красной линии"	Первая линия	Внутри квартала	Первая линия	Внутри квартала
Корректировка,%		28,00%	0,00%	28,00%

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5176	4156	2944
Площадь, кв.м.	4 310	1 800	7 369	1 500
Данные для расчета корректировки на площадь	3000 - 6000	1500 - 3000	6000 - 10000	1500 - 3000
Корректировка,%		-11,00%	10,00%	-11,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3599	4572	2620
Наличие электроснабжения	да	да	да	да
Корректировка,%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3599	4572	2620
Наличие газоснабжения	да	да	да	да
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3599	4572	2620
Наличие водоснабжения, канализации	да	да	да	нет
Корректировка,%		0,00%	0,00%	15,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3599	4572	3013
Вид разрешенного использования	Под производственно-торговый центр	Для предпринимательской деятельности	Под строительство торгово-складского комплекса	Для объектов общественно-делового значения
Сегмент рынка	Для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения	Для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения	Для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения	Для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения
Корректировка,%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3599	4572	3013
Транспортная доступность (Обеспеченность проездной автодорогой)	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка,%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3599	4572	3013
Количество корректировок:		4,00	3,00	5,00
Вес аналога		0,319	0,426	0,255
Скорректированная цена продажи, рублей за кв.м.	3864			
Стоимость объекта, рублей	16 653 840			

Расчет стоимости оцениваемого права земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0030517:15 представлен в таблице:

Таблица 44

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источники получения информации и описание объекта		Интернет-портал объявлений "AVITO.RU", https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_320961338#/	Интернет-портал объявлений "DOMOFOND.RU" https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selyatino-2109066543	Интернет-портал объявлений "DOMOFOND.RU" https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-aprelevka-1926307992
Источник получения информации №2		Контактное лицо: Павел, Контактный тел.: +7(925)500-92-09, Кадастровый номер: 50:27:0030638:37 Все ценообразующие параметры, стоимость и актуальность информации уточнены по телефону, указанному в объявлении	АН "Резидент", Контактный тел.: +7(964)-500-88-28, Кадастровый номер: 50:26:0151412:42 Все ценообразующие параметры, стоимость и актуальность информации уточнены по телефону, указанному в объявлении	АН "REAL ESTATE CITY COMPANY", Контактный тел.: +7(926)-404-05-00, Кадастровый номер: 50:26:0160603:400 Все ценообразующие параметры, стоимость и актуальность информации уточнены по телефону, указанному в объявлении
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, рублей		11 000 000	49 750 000	5 950 000
Площадь, кв.м.	3 391	1 800	7 369	1 500
Цена предложения, руб./кв. м		6111	6751	3967
Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки		-18,00%	-18,00%	-18,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5011	5536	3253
Дата размещения информации в открытых источниках		19.02.2020	18.02.2020	25.02.2020
Корректировка на дату предложения/продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5011	5536	3253
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5011	5536	3253
Месторасположение, удаленность от МКАД	город Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, 52 км от МКАД (Прочие населенные пункты)	обл. Московская, р-н Подольский, с/о Лаговский, д. Малое Толбино, 37 км от МКАД (Прочие населенные пункты)	Московская область, г Наро-Фоминск, аал Селятино, вблизи раб.пос. Селятино, 52 км Федеральной автодороги "Украина" (М3) (левая сторона), 33 км от МКАД (прочие населенные пункты)	Московская область, Наро-Фоминский район, д. Алабино за домом №31, 30 км от МКАД (прочие населенные пункты)
Корректировка,%		-19,30%	-24,92%	-29,29%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		4044	4156	2300
Расположение относительно "Красной линии"	Первая линия	Внутри квартала	Первая линия	Внутри квартала
Корректировка,%		28,00%	0,00%	28,00%

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5176	4156	2944
Площадь, кв.м.	3 391	1 800	7 369	1 500
Данные для расчета корректировки на площадь	3000 - 6000	1500 - 3000	6000 - 10000	1500 - 3000
Корректировка,%		-11,00%	10,00%	-11,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3599	4572	2620
Наличие электроснабжения	да	да	да	да
Корректировка,%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3599	4572	2620
Наличие газоснабжения	да	да	да	да
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3599	4572	2620
Наличие водоснабжения, канализации	да	да	да	нет
Корректировка,%		0,00%	0,00%	15,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3599	4572	3013
Вид разрешенного использования	Под производственно-торговый центр	Для предпринимательской деятельности	Под строительство торгово-складского комплекса	Для объектов общественно-делового значения
Сегмент рынка	Для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения	Для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения	Для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения	Для размещения коммерческих объектов общественно-делового значения
Корректировка,%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3599	4572	3013
Транспортная доступность (Обеспеченность проездой автодорогой)	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка,%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3599	4572	3013
Количество корректировок:		4,00	3,00	5,00
Вес аналога		0,319	0,426	0,255
Скорректированная цена продажи, рублей за кв.м.	3864			
Стоимость объекта, рублей	13 102 824			

Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, назначение объекта недвижимости: Классификатор видов назначений объектов, площадь: 88,2 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, кадастровый номер: 77:22:0000000:2677

По данным анализа рынка существуют следующие основные элементы сравнения, которые следует учитывать в методе корректировок или качественного анализа продаж:

- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, перевод цены предложения в цену сделки);
- Дата предложения/продажи;
- Передаваемые имущественные права;
- Условия финансирования;
- Местоположение;
- Площадь (фактор масштаба);
- Коммуникации (отопление);
- Материал стен (Конструктивная система здания);
- Наличие грузоподъемных механизмов;
- Физическое состояние объекта (износ).

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости объекта оценки. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

Обоснование выбора объектов – аналогов

При выборе аналогов учитывалось, что зачастую при оформлении сделок купли-продажи, сторонами часто применяются различные «схемы оптимизации налогообложения» при которых суммы, обозначенные в договоре, не соответствуют реально выплачиваемым. С другой стороны, конкурентность рынка не позволяет в случае публичной оферты в значительной степени исказить уровень предполагаемых цен, как в большую, так и в меньшую сторону. Отсюда следует, что данные по публичным предложениям о продаже, являются достаточно достоверными (часто более достоверными, чем данные из зарегистрированных договоров).

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов: доступные оценщику рыночные данные об объектах-аналогах имеются в следующих источниках информации: интернет-портал <http://www.cian.ru/>, официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, www.avito.ru, Из рук в руки <https://irr.ru>, <https://country.realtor.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://avaho.ru> и др. На разных сайтах и у разных агентств недвижимости объявления чаще всего дублируют друг друга (отображение всей доступной информации, представленной во всех источниках, не имеет смысла, т.к. копии займут множество страниц отчета). При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности).

Правила отбора объектов-аналогов: объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам и отобраны с учетом результатов анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из факторов единообразно.

В результате проведенного исследования рынка был выделен ряд объектов (см. прил. 2). Данные аналоги наиболее сопоставимы по своим экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом среди тех аналогов, которые доступны оценщику на дату оценки.

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов обосновывается тем, что их количества достаточно для определения наиболее вероятной цены объекта оценки.

Таким образом, были выбраны следующие объекты-аналоги, представленные ниже:

Таблица 45

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источники информации и описание объекта		Интернет портал "AVITO.RU" https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_293_m_1175044908	Интернет портал "AVITO.RU" https://www.avito.ru/stolbovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_123_m_1874690320	Интернет портал "AVITO.RU" https://www.avito.ru/brovnitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_64_m_920742344
Источник получения информации №2		Контактное лицо: Артемий, Контактный тел.: +7(977)519-31-59	АО "Ростелеком", Контактное лицо: Кальчугина Елена, Контактный тел.: +7(991)310-70-76	Контактное лицо: Андрей, Контактный тел.: +7(910)406-40-45
Наименование объекта	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект
Цена предложения, рублей		4 900 000	1 200 000	610 000
Площадь земельного участка на котором располагаются объекты недвижимости, кв.м		1 700	152,6	100
Стоимость земельного участка, руб.		2 550 000	228 900	150 000
Цена объекта недвижимости без учета стоимости земельного участка, руб.		2 350 000	971 100	460 000
Общая площадь объектов капитального строительства, кв.м	88,2	293,1	123,0	64,0
Цена объекта капитального строительства, руб./кв.м.		8 018	7 895	7 188
Дата предложения		12.03.2020 г.	14.02.2020 г.	17.02.2020 г.
Местоположение	г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки (Прочие населенные пункты), 52 км от МКАД	Московская область, Городской округ Чехов, деревня Перхурово (Прочие населенные пункты), 59 км от МКАД	Московская (обл), Чеховский (р-н), Любучанское С.П. , Детково (д.) (Прочие населенные пункты), 52 км от МКАД	Московская область, Раменский район, сельское поселение Никоновское, д. Косякино (Прочие населенные пункты), 52 км от МКАД
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Наличие отопления	Нет	Нет	Нет	Нет
Конструктивная система здания	Бескаркасные здания. Фундамент – сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков	Быстровозводимые здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	Бескаркасные здания. Фундамент – сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков	Быстровозводимые здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в данном случае - цена за единицу площади (рублей за кв.м.).

Величина рыночной стоимости земельных участков объектов аналогов была определена на основании анализа рынка и подтверждается информационно-аналитическим порталом о недвижимости <http://rway.ru>.

Таблица 46

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Московская область, Городской округ Чехов, деревня Перхурово (Прочие населенные пункты), 59 км от МКАД	Московская (обл.), Чеховский (р-н), Любучанское С.П., Детково (д.) (Прочие населенные пункты), 52 км от МКАД	Московская область, Раменский район, сельское поселение Никоновское, д. Косякино (Прочие населенные пункты), 52 км от МКАД
Площадь земельного участка на котором располагается объект недвижимости, кв.м	1 700	152,6	100
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка	1500		
Стоимость земельного участка на котором располагается объект недвижимости, руб.	2 550 000	228 900	150 000

Обоснование величины применяемых корректировок (поправок)

Все ценообразующие параметры, по которым осуществляется корректировка объектов-аналогов, уточнены у продавца по телефону, указанному в объявлении, и отображены в таблице выше.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия)

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина поправки на условия продажи (другое название – корректировка на перевод цены предложения в цену сделки) определена на основании данных анализа рынка и подтверждается научным исследованием приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 361 с. (с.301)):

Скидка на торг, %	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%

Все подобранные объекты-аналоги относятся к числу универсальных производственно-складских объектов недвижимости с земельными участками. Так как активность рынка низкая, срок экспозиции данных объектов достаточно большой и при общении с продавцами оценщик пришел к выводу, что необходимо использовать среднее значение скидки на торг. Корректировка цены предложения в цену сделки составит (-17,4%).

Корректировка на дату продажи/предложения

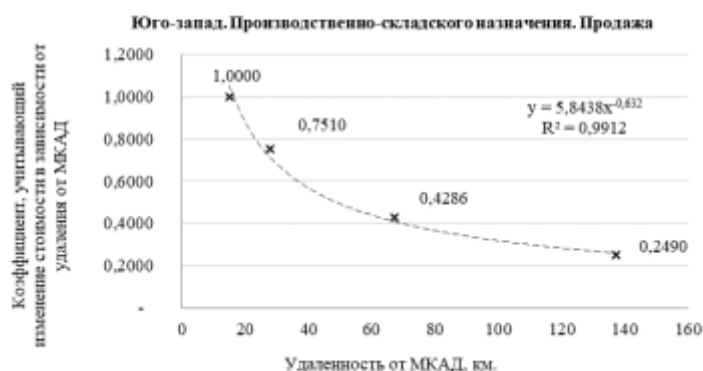
Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация (с даты первичной оферты объектов-аналогов прошло менее года), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Местоположение существенно влияет на стоимость недвижимости. Так, наибольшую стоимость имеют объекты, расположенные в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД). По мере удаления от МКАД стоимость уменьшается. Это, скорее всего, связано с уменьшением инфраструктуры и снижением привлекательности местоположения.

Приведенная выше тенденция подтверждается научным исследованием, приведенным специалистами компании ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», <https://pfagroup.ru> и приведенном в «Обосновании поправки на местоположение для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД. Выпуск 5. Москва 2019. 45 с. (35 с.)»:

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	51 800	1,0000
28	38 900	0,7510
67	22 200	0,4286
137	12 900	0,2490



Тогда величина корректировки для объектов аналогов рассчитывается по ниже приведенным формулам в следующем порядке:

1. Первоначально рассчитывается величина поправочного коэффициента:

$$y = 5,8438 \times x^{-0,632}, \text{ где}$$

y – коэффициент поправки;

x – расстояние объектов оценки и объектов аналогов до МКАД

2. Рассчитывается величина корректировки для объектов аналогов:

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{y_{оо}}{y_{оа}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где}$$

$y_{оо}$ – коэффициент поправки для объекта оценки;

$y_{оа}$ – коэффициент поправки для объекта аналога;

Расчет величины корректировок на площадь приведен в таблицах ниже:

Таблица 48

Расчет корректировки на местоположение для земельного участка				
Характеристики	Оцениваемые земельные участки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от МКАД, км	52	59	52	52
Коэффициент поправки	0,4810	0,4441	0,4810	0,4810
Корректировка, %		8,31%	0,00%	0,00%

Корректировка на тип объекта

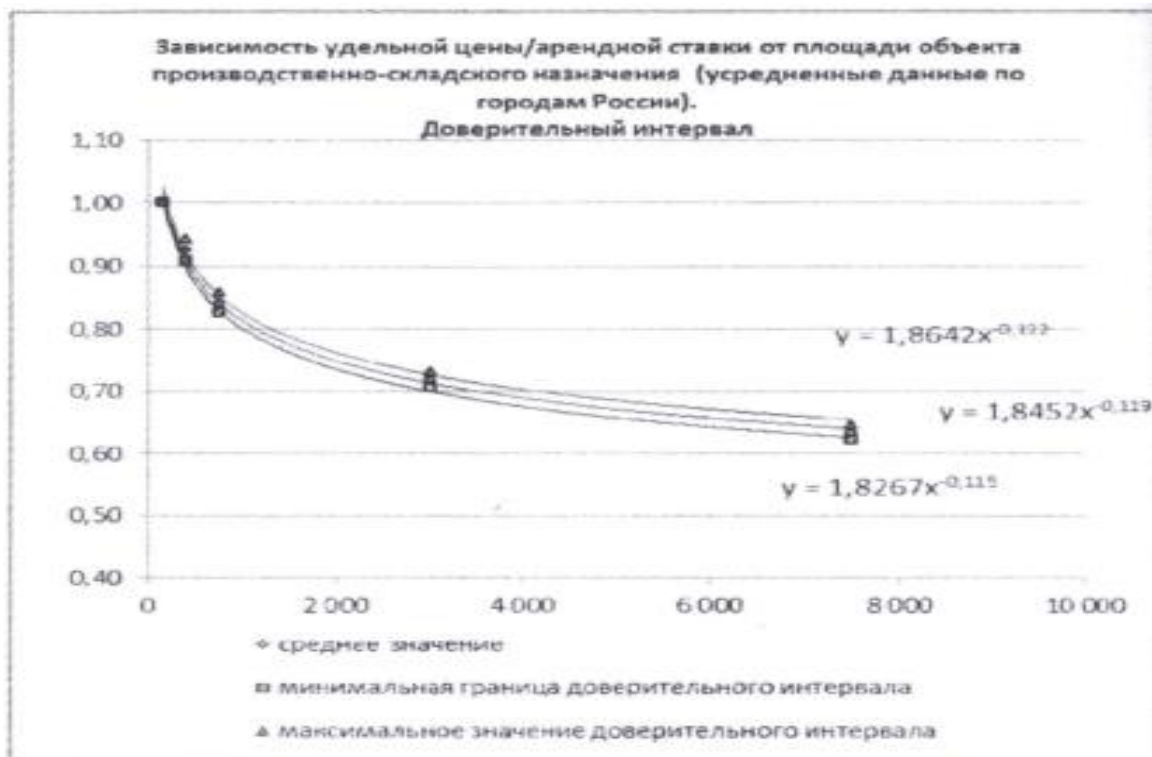
В зависимости от типа объекта. Отдельно-стоящее здание для инвестора имеет более привлекательный вид, следовательно, стоит дороже, в то время когда встроенное помещение менее привлекательны и стоят дешевле.

В данном случае все подобранные объекты аналоги, как и объект оценки, являются отдельно стоящими зданиями. Корректировка не производилась.

Корректировка на площадь (масштабность)

Для предложений, присутствующих на рынке существует зависимость между ценой и площадью. Для них характерна следующая зависимость: большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов необходимо вводить корректировки.

Приведенная выше тенденция подтверждается научным исследованием, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 361 с. (с.184)):



Тогда величина корректировки для объектов аналогов рассчитывается по ниже приведенным формулам в следующем порядке:

1. Первоначально рассчитывается величина поправочного коэффициента:

$$y = 1,8452 \times x^{-0,119}, \text{ где}$$

y – коэффициент поправки;

x – площадь объектов оценки и объектов аналогов

2. Рассчитывается величина корректировки для объектов аналогов:

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{y_{oa}}{y_{oa}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где}$$

y_{oa} – коэффициент поправки для объекта оценки;

y_{oa} – коэффициент поправки для объекта оценки;

Расчет величины корректировок на площадь приведен в таблицах ниже:

Таблица 49

Расчет корректировки на площадь				
Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь (фактор масштаба), кв.м.	88,20	293,10	123,00	64,00
Коэффициент поправки	1,0828	0,9386	1,0407	1,1249
Корректировка, %		15,36%	4,05%	-3,74%

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций (отопление)

В данном случае корректировка не требуется т.к. у всех подобранных объектов аналогов как и у объекта оценки отсутствует отопление.

Материал стен (Конструктивная система здания)

Капитальные объекты недвижимости имеют большой срок службы и как правило стоимость их выше, чем объекты выполненные из легких быстровозводимых конструкций или дерева. Размер корректировки на

материал стен (конструктивную систему здания) определяется по данным научного исследования, приведенного на сайте Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g>:

Таблица 50

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – железобетонные	1,00	1,07	1,03
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,04	1,16	1,09
4	Быстровозводимые здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,71	1,01	0,85
5	Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия – деревянные.	0,39	0,71	0,54

Корректировки рассчитываются по формуле:

Таблица 51

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Конструктивная система здания	Бескаркасные здания. Фундамент – сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков	Быстровозводимые здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	Бескаркасные здания. Фундамент – сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков	Быстровозводимые здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели
Расчет корректировки		$=(1,00/0,85-1)*100=$ 17,65%	$=(1,00/1,00-1)*100=$ 0,00%	$=(1,00/0,85-1)*100=$ 17,65%
Корректировка, %		17,65%	0,00%	-17,65%

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов.

Объекты производственно-складского назначения с грузоподъемными механизмами стоят дороже по сравнению с объектами без них, что существенно снижает привлекательность объекта в целом.

В данном случае корректировка не требуется т.к. у всех подобранных объектов аналогов как и у объекта оценки отсутствуют грузоподъемные механизмы.

Корректировка на физическое состояние объекта (износ)

Как правило объекты недвижимости с более худшим техническим состоянием стоят значительно дешевле объектов недвижимости находящихся в хорошем техническом состоянии.

В данном случае корректировка не требуется т.к. объект оценки как и объекты аналоги находится в хорошем техническом состоянии.

Согласование скорректированных цен объектов аналогов.

На дальнейшем этапе осуществляется согласование полученных результатов. Когда по сравниваемым объектам-аналогам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных результатов. В этой связи каждому объекту аналогу присваивается весовой коэффициент.

Удельный вес может быть рассчитан на основании количества внесенных поправок, так как каждая внесенная поправка снижает точность расчетов. Поэтому наиболее близким аналогам, к которым было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес.

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

$$Уд.вес = \frac{1}{\sum \frac{1}{n_i}};$$

где:

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

n_i - количество внесенных поправок в стоимость i -того сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Умножив скорректированную стоимость 1 кв.м. аналога на его вес и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта. Чтобы найти стоимость всего объекта, умножаем скорректированную стоимость 1 кв.м. на площадь.

Расчет стоимость нежилого зданий представлен ниже:

Таблица 52

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источники информации и описание объекта		Интернет портал "AVITO.RU" https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_293_m_1175044908	Интернет портал "AVITO.RU" https://www.avito.ru/stolbovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_123_m_1874690320	Интернет портал "AVITO.RU" https://www.avito.ru/brovnitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_64_m_920742344
Источник получения информации №2		Контактное лицо: Артемий, Контактный тел.: +7(977)519-31-59	АО "Ростелеком", Контактное лицо: Кальчугина Елена, Контактный тел.: +7(991)310-70-76	Контактное лицо: Андрей, Контактный тел.: +7(910)406-40-45
Наименование объекта	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект
Цена предложения, рублей		4 900 000	1 200 000	610 000
Площадь земельного участка на котором располагаются объекты недвижимости, кв.м		1 700	152,6	100
Стоимость земельного участка, руб		2 550 000	228 900	150 000
Цена объекта недвижимости без учета стоимости земельного участка, руб		2 350 000	971 100	460 000
Общая площадь объектов капитального строительства, кв.м	88,2	293,1	123,0	64,0
Цена объекта капитального строительства, руб./кв.м.		8 018	7 895	7 188
Корректировка на условия продажи (корректировка на перевод цены предложения в цену сделки), %		-17,40%	-17,40%	-17,40%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 623	6 521	5 937
Дата предложения		12.03.2020 г.	14.02.2020 г.	17.02.2020 г.

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на дату предложения/продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 623	6 521	5 937
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 623	6 521	5 937
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 623	6 521	5 937
Местоположение	г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки (Прочие населенные пункты), 52 км от МКАД	Московская область, Городской округ Чехов, деревня Перхурово (Прочие населенные пункты), 59 км от МКАД	Московская (обл), Чеховский (р-н), Любучанское С.П., Детково (д.) (Прочие населенные пункты), 52 км от МКАД	Московская область, Раменский район, сельское поселение Никоновское, д. Косякино (Прочие населенные пункты), 52 км от МКАД
Корректировка, %		8,31%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 173	6 521	5 937
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 173	6 521	5 937
Площадь (фактор масштаба), кв.м.	88,20	293,10	123,00	64,00
Корректировка, %		15,36%	4,05%	-3,74%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		8 275	6 785	5 715
Наличие отопления	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		8 275	6 785	5 715
Конструктивная система здания	Бескаркасные здания. Фундамент – сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков	Быстровозводимые здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	Бескаркасные здания. Фундамент – сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков	Быстровозводимые здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели
Корректировка, %		17,65%	0,00%	17,65%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 736	6 785	6 724
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 736	6 785	6 724
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 736	6 785	6 724
Количество корректировок:		4	2	3
Вес аналога		0,231	0,462	0,308
Скорректированная цена продажи, рублей за кв.м.	7 455			
Стоимость объекта (без округления), рублей	657 531			

Определение рыночной стоимости здание, назначение объекта недвижимости: нежилое здание, площадь: 1228,9 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, строен. 48, кадастровый номер: 77:22:0030517:17

По данным анализа рынка существуют следующие основные элементы сравнения, которые следует учитывать в методе корректировок или качественного анализа продаж:

- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, перевод цены предложения в цену сделки);
- Дата предложения/продажи;
- Местоположение;
- Тип объекта;
- Площадь (фактор масштаба);
- Материал стен (конструктивная система);
- Состояние отделки помещений.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости объекта оценки. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

Обоснование выбора объектов – аналогов

При выборе аналогов учитывалось, что зачастую при оформлении сделок купли-продажи, сторонами часто применяются различные «схемы оптимизации налогообложения» при которых суммы, обозначенные в договоре, не соответствуют реально выплачиваемым. С другой стороны, конкурентность рынка не позволяет в случае публичной оферты в значительной степени исказить уровень предполагаемых цен, как в большую, так и в меньшую сторону. Отсюда следует, что данные по публичным предложениям о продаже, являются достаточно достоверными (часто более достоверными, чем данные из зарегистрированных договоров).

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов: доступные оценщику рыночные данные об объектах-аналогах имеются в следующих источниках информации: интернет-портал <http://www.cian.ru/>, официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, www.avito.ru, Из рук в руки <https://irr.ru>, <https://country.realtor.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://avaho.ru> и др. На разных сайтах и у разных агентств недвижимости объявления чаще всего дублируют друг друга (отображение всей доступной информации, представленной во всех источниках, не имеет смысла, т.к. копии займут множество страниц отчета). При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности).

Правила отбора объектов-аналогов: объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам и отобраны с учетом результатов анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из факторов единообразно.

В результате проведенного исследования рынка был выделен ряд объектов (см. п. прил. 2). Данные аналоги наиболее сопоставимы по своим экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом среди тех аналогов, которые доступны оценщику на дату оценки. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов обосновывается тем, что их количества достаточно для определения наиболее вероятной цены объекта оценки.

Таким образом, были выбраны следующие объекты-аналоги, представленные ниже:

Таблица 53

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источники информации и описание объекта		Интернет портал "CIAN.RU" https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/222518052/	Интернет портал "AVITO.RU" https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovofisnoe_pomescheniepro_dazha_1825001437	Интернет портал "AVITO.RU" https://www.avito.ru/apr/elevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ploschad_480_kv.m_965377291
Источник получения информации №2		Ростелеком, Контактный тел.: +7(916)206-30-79	АН "Семь высоток", Контактный тел.: +7(958)721-77-74	Контактное лицо: Алексей, Контактный тел.: +7(915)-575-70-70
Наименование объекта	Административное отдельно стоящее здание свободного назначения	Административное отдельно стоящее здание свободного назначения	Административное отдельно стоящее здание свободного назначения	Административное отдельно стоящее здание свободного назначения
Цена предложения, рублей		43 400 000	52 140 000	20 000 000
Площадь земельного участка на котором располагаются объекты недвижимости, кв.м		3 285	1 240,0	300
Стоимость земельного участка, руб.		12 693 240	4 791 360	1 159 200
Цена объекта недвижимости без учета стоимости земельного участка, руб.		30 706 760	47 348 640	18 840 800
Общая площадь объектов капитального строительства, кв.м	1 228,9	1 191,0	2 607,0	480,0
Цена объекта капитального строительства, руб./кв.м.		25 782	18 162	39 252
Дата предложения		14.02.2020 г.	13.02.2020 г.	12.07.2019 г.
Местоположение	г. Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, строение 48 (Прочие населенные пункты), 52 км от МКАД	обл. Московская, р-н Подольский, г/пос Львовский, рп. Львовский (Прочие населенные пункты), 34 км от МКАД	обл. Московская, г. Климовск, ул. Ленина, д. 1 (прочие населенные пункты), 30 км от МКАД	Московская область, Наро-Фоминский муниципальный район, г.п. Апрелевка, д. Малые Горки, уч. 186 (прочие населенные пункты), 27 км от МКАД
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание

Конструктивная система здания	Бескаркасные здания. Фундамент – сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков	Бескаркасные здания. Фундамент – сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков	Бескаркасные здания. Фундамент – сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков	Бескаркасные здания. Фундамент – сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в данном случае - цена за единицу площади (рублей за кв.м.).

Величина рыночной стоимости земельных участков объектов аналогов была определена на основании анализа рынка и подтверждается информационно-аналитическим порталом о недвижимости <http://rway.ru>.

Таблица 54

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	обл. Московская, р-н Подольский, г/пос Львовский, рп. Львовский (Прочие населенные пункты), 34 км от МКАД	обл. Московская, г. Климовск, ул. Ленина, д. 1 (прочие населенные пункты), 30 км от МКАД	Московская область, Наро-Фоминский муниципальный район, г.п. Апрелевка, д. Малые Горки, уч. 186 (прочие населенные пункты), 27 км от МКАД
Площадь земельного участка на котором располагается объект недвижимости, кв.м	3 285	1 240,0	300
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка	3 864		
Стоимость земельного участка на котором располагается объект недвижимости, руб.	12 693 240	4 791 360	1 159 200

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия)

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина поправки на условия продажи (другое название – корректировка на перевод цены предложения в цену сделки) определена на основании данных анализа рынка и подтверждается научным исследованием приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 357 с. (с.303)):

Таблица 55

Скидка на торг, %	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2%	26,3%

Все подобранные объекты-аналоги относятся к числу офисно-торговым объектам свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости. Так как активность рынка низкая, срок экспозиции данных объектов достаточно большой и при общении с продавцами оценщик пришел к выводу, что необходимо использовать среднее значение скидки на торг. Корректировка цены предложения в цену сделки составит (-16,5%).

Корректировка на дату продажи/предложения

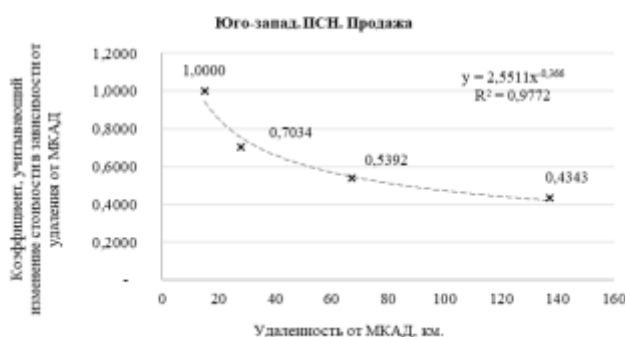
Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация (с даты первичной оферты объектов-аналогов прошло менее года), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Местоположение существенно влияет на стоимость недвижимости. Так, наибольшую стоимость имеют объекты, расположенные в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД). По мере удаления от МКАД стоимость уменьшается. Это, скорее всего, связано с уменьшением инфраструктуры и снижением привлекательности местоположения.

Приведенная выше тенденция подтверждается научным исследованием, приведенным специалистами компании ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», <https://pfagroup.ru> и приведенном в «Обосновании поправки на местоположение для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД. Выпуск 5. Москва 2019. 45 с. (35 с.)»:

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	94 400	1,0000
28	66 400	0,7034
67	50 900	0,5392
137	41 000	0,4343



Тогда величина корректировки для объектов аналогов рассчитывается по ниже приведенным формулам в следующем порядке:

1. Первоначально рассчитывается величина поправочного коэффициента:

$$y = 2,5511 \times x^{-0,366}, \text{ где}$$

y – коэффициент поправки;

x – расстояние объектов оценки и объектов аналогов до МКАД

2. Рассчитывается величина корректировки для объектов аналогов:

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{y_{00}}{y_{0a}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где}$$

y_{00} – коэффициент поправки для объекта оценки;

y_{0a} – коэффициент поправки для объекта аналога;

Расчет величины корректировок на площадь приведен в таблицах ниже:

Таблица 56

Расчет корректировки на местоположение для земельного участка				
Характеристики	Оцениваемые земельные участки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от МКАД, км	52	34	30	27
Коэффициент поправки	0,6007	0,7018	0,7347	0,7636
Корректировка, %		-14,41%	-18,24%	-21,33%

Корректировка на тип объекта.

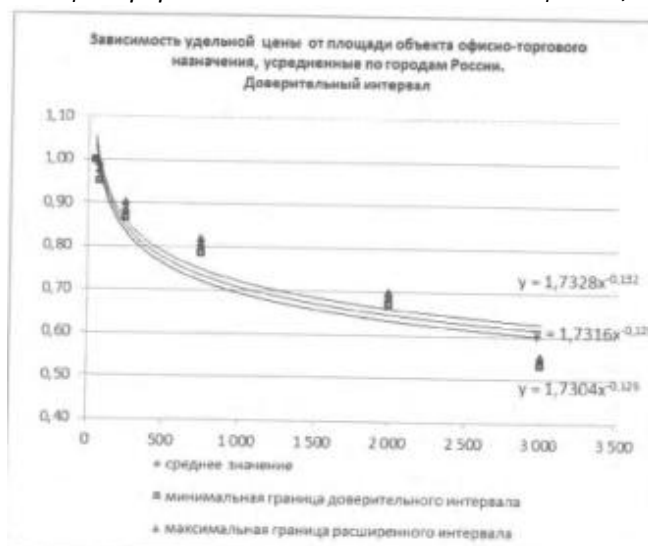
Различают встроенные помещения и отдельно стоящие здания. Как правило, отдельно стоящие здания более привлекательны для инвесторов, чем встроенные помещения.

В данном случае корректировка не производилась. Все подобранные объекты аналоги так же как и объект оценки являются отдельно стоящими объектами недвижимости.

Корректировка на площадь (масштабность)

Для предложений, присутствующих на рынке существует зависимость между ценой и площадью. Для них характерна следующая зависимость: большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов необходимо вводить корректировки.

Приведенная выше тенденция подтверждается научным исследованием, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., - Н.Новгород.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, 357 с. (с 187)):



Тогда величина корректировки для объектов аналогов рассчитывается по ниже приведенным формулам в следующем порядке:

1. Первоначально рассчитывается величина поправочного коэффициента:

$$y = 1,7316 \times x^{-0,129}, \text{ где}$$

y – коэффициент поправки;

x – площадь объектов оценки и объектов аналогов

2. Рассчитывается величина корректировки для объектов аналогов:

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{y_{oa}}{y_{oo}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где}$$

y_{oo} – коэффициент поправки для объекта оценки;

y_{oa} – коэффициент поправки для объекта оценки;

Расчет величины корректировок на площадь приведен в таблицах ниже:

Таблица 57

Корректировка на площадь				
Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	1 228,90	1 191,00	2 607,00	480,00
Коэффициент поправки	0,6917	0,6945	0,6277	0,7808
Корректировка, %		0%	10,20%	-11,41%

Материал стен (Конструктивная система здания)

Капитальные объекты недвижимости имеют большой срок службы и как правило стоимость их выше, чем объекты выполненные из легких быстровозводимых конструкций или дерева.

Корректировка не производилась. Все подобранные объекты аналог как и объект оценки являются бескаркасными зданиями. (Фундамент – сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков).

Корректировка на физическое состояние объекта (износ)

Как правило объекты недвижимости с более худшим техническим состоянием стоят значительно дешевле объектов недвижимости находящихся в хорошем техническом состоянии. Приведенная тенденция подтверждается данными научного исследования, приведенного на сайте Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g>:

Таблица 58

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,87	0,95	0,91
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,59	0,83	0,70
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,32	0,50	0,40

Корректировки рассчитываются по формуле:

Таблица 59

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Физическое состояние объекта (износ)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное
Расчет корректировки		$=(0,91/0,91-1)*100=$ 0,00%	$=(0,91/0,91-1)*100=$ 0,00%	$=(0,91/1,00-1)*100=$ -9,00%
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-9,00%

Согласование скорректированных цен объектов аналогов.

На дальнейшем этапе осуществляется согласование полученных результатов. Когда по сравниваемым объектам-аналогам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных результатов. В этой связи каждому объекту аналогу присваивается весовой коэффициент.

Удельный вес может быть рассчитан на основании количества внесенных поправок, так как каждая внесенная поправка снижает точность расчетов. Поэтому наиболее близким аналогам, к которым было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес.

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

$$Uд.вес = \frac{1}{\sum \frac{1}{n_i}};$$

где:

Uд.вес - удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - количество внесенных поправок в стоимость *i*-того сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Умножив скорректированную стоимость 1 кв.м. аналога на его вес и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта. Чтобы найти стоимость всего объекта, умножаем скорректированную стоимость 1 кв.м. на площадь.

Расчет стоимость нежилого зданий представлен ниже:

Таблица 60

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источники информации и описание объекта		Интернет портал "CIAN.RU" https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/222518052/	Интернет портал "AVITO.RU" https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomescheniepro_dazha_1825001437	Интернет портал "AVITO.RU" https://www.avito.ru/apr-elevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ploschad_480_kv_m_965377291
Источник получения информации №2		Ростелеком, Контактный тел.: +7(916)206-30-79	АН "Семь высоток", Контактный тел.: +7(958)721-77-74	Контактное лицо: Алексей, Контактный тел.: +7(915)-575-70-70
Наименование объекта	Административное отдельно стоящее здание свободного назначения	Административное отдельно стоящее здание свободного назначения	Административное отдельно стоящее здание свободного назначения	Административное отдельно стоящее здание свободного назначения
Цена предложения, рублей		43 400 000	52 140 000	20 000 000
Площадь земельного участка на котором располагаются объекты недвижимости, кв.м		3 285	1 240,0	300
Стоимость земельного участка, руб.		12 693 240	4 791 360	1 159 200

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена объекта недвижимости без учета стоимости земельного участка, руб.		30 706 760	47 348 640	18 840 800
Общая площадь объектов капитального строительства, кв.м	1 228,9	1 191,0	2 607,0	480,0
Цена объекта капитального строительства, руб./кв.м.		25 782	18 162	39 252
Корректировка на условия продажи (корректировка на перевод цены предложения в цену сделки), %		-16,50%	-16,50%	-16,50%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 528	15 165	32 775
Дата предложения		14.02.2020 г.	13.02.2020 г.	12.07.2019 г.
Корректировка на дату предложения/продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 528	15 165	32 775
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 528	15 165	32 775
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 528	15 165	32 775
Местоположение	г. Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, строение 48 (Прочие населенные пункты), 52 км от МКАД	обл. Московская, р-н Подольский, г/пос Львовский, рп. Львовский (Прочие населенные пункты), 34 км от МКАД	обл. Московская, г. Климовск, ул. Ленина, д. 1 (прочие населенные пункты), 30 км от МКАД	Московская область, Наро-Фоминский муниципальный район, г.п. Апрелевка, д. Малые Горки, уч. 186 (прочие населенные пункты), 27 км от МКАД
Корректировка, %		-14,41%	-18,24%	-21,33%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 426	12 399	25 784
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 426	12 399	25 784
Площадь (фактор масштаба), кв.м.	1 228,90	1 191,00	2 607,00	480,00
Корректировка, %		0,00%	10,20%	-11,41%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 426	13 664	22 842

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Конструктивная система здания	Бескаркасные здания. Фундамент – сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков	Бескаркасные здания. Фундамент – сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков	Бескаркасные здания. Фундамент – сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков	Бескаркасные здания. Фундамент – сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков
Корректировка,%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 426	13 664	22 842
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное
	0,91	0,91	0,91	1
Корректировка,%		0,00%	0,00%	-9,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 426	13 664	20 786
Количество корректировок:		2	3	4
Вес аналога		0,462	0,308	0,231
Скорректированная цена продажи, рублей за кв.м.	17 523			
Стоимость объекта (без округления), рублей	21 534 015			

**Вывод на основании проведенных расчетов по сравнительному подходу:
в рамках сравнительного подхода величина рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего ООО «ПТЦ ЯСЕНКИ»
по состоянию на 13 марта 2020 г. составила:
51 948 210 (Пятьдесят один миллион девятьсот сорок восемь тысяч двести десять) рублей, в т.ч.:**

Таблица 61

№п/п	Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода, руб.
1	Объект незавершенного строительства, назначение объекта недвижимости: Классификатор видов назначений объектов, площадь: 88,2 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, кадастровый номер: 77:22:0000000:2677;	657 531
2	Здание, назначение объекта недвижимости: нежилое здание, площадь: 1228,9 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, строен. 48, кадастровый номер: 77:22:0030517:17;	21 534 015
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под производственно-торговый центр, площадь: 4310 кв. м, адрес: город Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, кадастровый номер: 50:27:0030517:159;	16 653 840
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под производственно-торговый центр, площадь: 3391 кв. м, адрес: город Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, кадастровый номер: 50:27:0030517:15	13 102 824
	ИТОГО:	51 948 210

Оценка с применением доходного подхода

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Согласно ст.23. ФСО-7 при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Текущая политическая и экономическая обстановка, как в мире, так и в России (дешевеющая нефть, слабеющий рубль, внешние и внутренние санкции, замедление роста ВВП и т.д.) не позволяют составить прогноз денежных потоков для оцениваемых объектов на протяжении текущего владения.

Указанные выше события оказывают существенное влияние на:

- прогнозирование будущих доходов, которые способен приносить объект оценки, так как величина дохода рассчитывается на основе анализа рыночных данных о доходах объектов, аналогичных объекту оценки.
- величину ставок, которые используются в качестве безрисковых,
- величину риска связанного с вложением денежных средств в данный тип недвижимости,
- ликвидность оцениваемого объекта
- на непредсказуемость затрат связанных с инвестиционным менеджментом в данных внешних условиях.

Всё это не позволяет достаточно точно определить прогнозную величину дохода и ставок капитализации или дисконтирования. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным, поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Вывод по доходному подходу: подход не применялся.

9.2. Определение стоимости движимого имущества

Оценка с применением затратного подхода

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Исходя из вышеизложенного, в общем виде расчет имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$Сзп = ЗЗ(ЗВ) \times (1 - Кси)^{22},$$

где:

Сзп – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ(ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

Кси – коэффициент совокупного износа объекта оценки.

Совокупный износ – общее обесценение объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки²³.

Совокупный износ движимого имущества определяется по формуле:

$$Кси = 1 - (1 - Кфиз.) \times (1 - Кфунк.устар.) \times (1 - Кэкон.устар.)^{24},$$

где:

Кфиз. – коэффициент физического износа (physical deterioration);

Кфунк.устар. – коэффициент функционального устаревания (functional obsolescence);

Кэкон.устар. – коэффициент экономического (внешнего) устаревания (economic (external) obsolescence).

Физический износ (physical deterioration) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым²⁵.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым. Также называется техническим устареванием²⁶.

Экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны²⁷.

²² Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П.Ковалев, А.А.Кушель, И.В.Королев, П.В. Фадеев; Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с. – ISBN 5-279-03160-7. – С.77

²³ Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П.Ковалев, А.А.Кушель, И.В.Королев, П.В. Фадеев; Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с. – ISBN 5-279-03160-7. – С.109

²⁴ Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П.Ковалев, А.А.Кушель, И.В.Королев, П.В. Фадеев; Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с. – ISBN 5-279-03160-7. – С.109

²⁵ Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 405.

²⁶ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

²⁷ Источник: Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

Методы затратного подхода подразделяются на три группы²⁸:

- 1) методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- 2) методы, опирающиеся на расчет себестоимости;
- 3) методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа предполагают пересчет известной первоначальной балансовой стоимости объекта оценки или известной цены идентичного объекта по состоянию на какую-либо дату в прошлом в стоимость на дату оценки. Отнесение данных методов к затратному подходу связан с затратным характером используемых индексов-дефляторов, которые формируются не столько под влиянием конъюнктуры в конкретном сегменте рынка машин и оборудования, сколько под влиянием затратных факторов, и прежде всего цен на используемые при производстве машин ресурсов: материальных, энергетических и трудовых.

Основной метод в данной группе – индексный метод оценки²⁹. При использовании данного метода осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости или восстановительной стоимости по предыдущей переоценке) к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей группе машин и оборудования за соответствующий период:

$$ЗВ = Co \times I,$$

где:

Co – базовая стоимость объекта;

I – индекс изменения цен.

В качестве индексов изменения цен могут использоваться:

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

Расчет стоимости методом индексации осуществляется с помощью индексов цен производителей (PPI). Использовался сводный индекс цен производителей промышленной продукции (Подраздел «Машиностроение» для цен до 2001 года и «ДК Производство машин и оборудования»), по данным Федеральной службы государственной статистики РФ (Росстат) <http://cbsd.gks.ru/>). Надежность данных Росстата и его сайта подтверждена многими международными экспертами.

Индекс цен производителей промышленной продукции характеризуют изменение цен во времени при неизменной структуре производства. Они рассчитываются на основании регистрации цен на товары-представители более чем 8000 базовых организаций. Цены производителей представляют собой фактически сложившиеся на момент регистрации цены указанных организаций на произведенную продукцию, предназначенную для реализации на внутреннем рынке.

Процесс получения информации об индексах цен производителей промышленной продукции по видам экономической деятельности:

1. Открыть главную страницу сайта www.gks.ru.
2. Слева в окошке «Официальная статистическая информация» выбрать пункт «цены».
3. В появившемся окне выбрать «Цены производителей».
4. Далее в разделе «Промышленные товары» выбрать «Индексы цен производителей промышленных товаров по видам экономической деятельности», далее «базы данных».

²⁸ Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П.Ковалев, А.А.Кушель, И.В.Королев, П.В. Фадеев; Под ред. М.А. Федотовой. –М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с. – ISBN 5-279-03160-7

²⁹ Оценка бизнеса: Учебное пособие/ Под ред. В.Е.Есипова, Г.А.Маховиковой. 3-е изд. – СПб.: Питер, 2010. – 512 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»). ISBN 978-5-49807-163-3

5. На открывшейся странице выбираем «Территории», «Вид деятельности», задаем период индексации и способ расчета. Полученные индексы из процентных переводим в коэффициентные путем деления на 100. Данные индексы являются цепными. Для получения кумулятивного индекса необходимо их последовательно перемножить.

На основе полученной стоимости затрат на воспроизводство и рассчитывают стоимость объекта оценки.

Вторым основным методом в данной группе является – Метод сравнения с идентичным объектом³⁰. Отличием от предыдущего метода состоит в том, что в качестве базовой стоимости объекта принимается стоимость приобретения идентичного объекта.

Идентичный объект - это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам³¹.

Источниками информации для определения стоимости идентичного объекта могут являться прайс-листы фирм, торгующих оборудованием, информация, размещенная в сети интернет или печатных изданиях, запрос на завод (фирму) изготовитель или поставщик оборудования. Допускается устная консультация с представителем фирм, торгующих и изготавливающих оборудование.

Методы, основанные на расчете себестоимости, включают методы расчета по цене однородного объекта и по ценам агрегатов (элементов).

Метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога)³² заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают конструктивный аналог, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления и может отличаться по конкретному назначению. Цену однородного объекта «очищают» от наценок, прибыли и налоговых платежей и получают себестоимость изготовления.

$$C_{\text{нод}} = \frac{(1 - \text{Нпр} - K_p) \times \text{Ц од}}{(1 + \text{Нндс}) \times 1 - \text{Нпр}}$$

где:

$C_{\text{нод}}$ – полная себестоимость производства однородного объекта;

Нндс – ставка налога на добавленную стоимость;

Нпр – ставка налога на прибыль;

K_p – показатель рентабельности продукции;

Цод – цена однородного объекта (включая НДС).

Затем в себестоимость однородного объекта вносят корректировки, учитывающие частичные отличия между сравниваемыми объектами по производственным факторам: составу материалов, массе конструкции, технологической сложности, серийности выпуска, и получают себестоимость оцениваемого объекта.

На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость затрат на замещение объекта оценки.

$$ЗЗ = \frac{(1 - \text{Нпр}) \times C_n}{(1 - \text{Нпр} - K_p)}$$

где:

C_n – полная себестоимость производства объекта оценки.

Если оцениваются машины и оборудование, спрос на которые отсутствует, то их стоимость принимается на уровне себестоимости.

На основе полученной стоимости затрат на воспроизводство (затрат на замещение) и рассчитывают стоимость объекта оценки.

³⁰ Ковалев А.П., Кушель А.А., Хомяков А.А., Андрианов Ю.В., Лужанский Б.Е., Королев И.В., Чемерикин С.М. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. – М.: «Интерреклама», 2003. - ISBN 5-8137-0101-X

³¹ Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П.Ковалев, А.А.Кушель, И.В.Королев, П.В. Фадеев; Под ред. М.А. Федотовой. –М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с. – ISBN 5-279-03160-7

³² Оценка бизнеса: Учебное пособие/ Под ред. В.Е.Есипова, Г.А.Маховиковой. 3-е изд. – СПб.: Питер, 2010. – 512 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»). ISBN 978-5-49807-163-3

Метод поагрегатного (поэлементного) расчета применяется для объектов, в большей своей части состоящих из унифицированных (стандартных) агрегатов, цены на которые известны. Последовательность процедур такая: рассчитывают себестоимость изготовления объекта оценки суммированием стоимости (цен) входящих в объект агрегатов и добавлением стоимости сборочных работ и накладных расходов. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) объекта оценки.

Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа включают расчеты по удельным затратным показателям и с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа.

Метод расчета стоимости по удельным затратным показателям использует наличие прямой пропорциональной связи между стоимостью и затратным показателем. К затратным относятся такие показатели как масса конструкции, габаритный объем, занимаемая объектом площадь, суммарная мощность электродвигателей и др. Стоимость объекта определяется умножением удельного затратного показателя (например, стоимость на 1 кг массы) на абсолютную величину данного показателя у оцениваемого объекта.

Метод расчета с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа использует известные правила построения моделей регрессии, у которых стоимость является функцией одного или нескольких затратных показателей.

В рамках Затратного подхода для одной части объектов рыночная стоимость была рассчитана с применением *Метода индексации*, а для другой части объектов рыночная стоимость была рассчитана с применением *Метода сравнения с аналогичным (идентичным) объектом*.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ИНДЕКСАЦИИ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ).

Для части объектов оценки известна первоначальная стоимость приобретения. На основе анализа рынка можно сделать, что ее значение соответствует рыночным данным, поэтому определение затрат на воспроизводство производится индексным методом. В данном случае данный метод позволит наиболее достоверно и точно рассчитать стоимость объектов оценки, так как стоимость, содержащаяся в договорах, соответствует именно этому комплексу, стоимость подтверждается официально заключенным договором на покупку и рыночными данными, полученными на основе анализа рынка.

Расчет стоимости методом индексации осуществляется с помощью индексов цен производителей (PPI). Использовался сводный индекс цен производителей промышленной продукции (Подраздел «Машиностроение» для цен до 2001 года и «ДК Производство машин и оборудования»), по данным Федеральной службы государственной статистики РФ (Росстат) <http://cbsd.gks.ru/>). Надежность данных Росстата и его сайта подтверждена многими международными экспертами.

Индекс цен производителей промышленной продукции характеризуют изменение цен во времени при неизменной структуре производства. Они рассчитываются на основании регистрации цен на товары-представители более чем 8000 базовых организаций. Цены производителей представляют собой фактически сложившиеся на момент регистрации цены указанных организаций на произведенную продукцию, предназначенную для реализации на внутреннем рынке.

Процесс получения информации об индексах цен производителей промышленной продукции по видам экономической деятельности:

1. Открыть главную страницу сайта www.gks.ru.
2. Слева в окошке «Официальная статистическая информация» выбрать пункт «цены».
3. В появившемся окне выбрать «Цены производителей».
4. Далее в разделе «Промышленные товары» выбрать «Индексы цен производителей промышленных товаров по видам экономической деятельности», далее «базы данных».
5. На открывшейся странице выбираем «Территории», «Вид деятельности», задаем период индексации и способ расчета. Полученные индексы из процентных переводим в коэффициентные путем деления на 100. Данные индексы являются цепными. Для получения кумулятивного индекса необходимо их последовательно перемножить.

При расчете стоимости в рамках метода индексации был произведен расчет стоимости затрат на замещение без учета износа. Расчет затрат на замещение индексным методом представлен ниже

Таблица 62

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта оценки в соответствии с инвентаризационной описью основных средств №2 от 05.03.2020 г.	Первоначальная /восстановительная стоимость, руб. без учета НДС	Дата первоначальной/восстановительной стоимости	Источник информации, подтверждающий первоначальную стоимость	Примечание к стоимости	Величина физического износа на момент ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом НДС 18%)	Индекс изменения стоимости	Примечание к индексу	Затраты на замещение без учёта износа, без учета НДС, руб.	Затраты на замещение без учёта износа всех объектов оценки, с учетом НДС 18%, руб.
1	Сведения отсутствуют	Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	232 627	12.05.16	Инвентарная карточка учета основных средств № 200 от 17.02.2020г.	Поставлен на баланс новое(приобретено на первичном рынке)	0,00	274 500	1,1135	Использованы индексы машин и оборудования	305 645	305 645

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Для определения степени физического износа объектов оценки применяются следующие методы:

- метод хронологического возраста (Метод описан в следующих источниках: Оценка для целей залога/ Под ред. М.А.Федотовой, В.Ю.Рослова, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанова. М: Финансы и статистика, 2008, стр. 154.; Основы оценки стоимости машин и оборудования/ Коллектив авторов. -М: Финансы и статистика, 2007, стр. 84.; Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств/ Коллектив авторов. -М: Интерреклама, 2003, стр. 81.; Практика оценки стоимости машин и оборудования/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2005, стр. 154.);
- метод эффективного возраста (Метод описан в следующих источниках: Оценка для целей залога/ Под ред. М.А.Федотовой, В.Ю.Рослова, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанова.-М: Финансы и статистика, 2008, стр. 155; Основы оценки стоимости машин и оборудования/ Коллектив авторов. -М: Финансы и статистика, 2007, стр. 87; Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств/ Коллектив авторов. -М: Интерреклама, 2003, стр. 79.);
- метод средневзвешенного возраста частей машины (Метод описан в следующих источниках: Основы оценки стоимости машин и оборудования/ Коллектив авторов. -М: Финансы и статистика, 2007, стр. 88; Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств/ Коллектив авторов. -М: Интерреклама, 2003, стр. 81);
- метод корреляционно-регрессионной модели (Метод описан: Основы оценки стоимости машин и оборудования/ Коллектив авторов. -М: Финансы и статистика, 2007, стр. 90);
- метод анализа циклов (Метод описан: Основы оценки стоимости машин и оборудования/ Коллектив авторов. -М: Финансы и статистика, 2007, стр. 92);
- метод ухудшения диагностического параметра (Метод описан: Основы оценки стоимости машин и оборудования/ Коллектив авторов. -М: Финансы и статистика, 2007, стр. 95; Оценка для целей залога/ Под ред. М.А.Федотовой, В.Ю.Рослова, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанова.-М: Финансы и статистика, 2008, стр. 157.);
- метод определения устранимого физического износа по нормативной стоимости капитального ремонта (Метод описан: Основы оценки стоимости машин и оборудования/ Коллектив авторов. -М: Финансы и статистика, 2007, стр. 97.);
- Метод экспертизы технического состояния (Метод описан: Оценка для целей залога/ Под ред. М.А.Федотовой, В.Ю.Рослова, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанова.-М: Финансы и статистика, 2008, стр. 152);
- Модернизированный метод срока жизни (Источник: Оценка для целей залога/ Под ред. М.А.Федотовой, В.Ю.Рослова, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанова.-М: Финансы и статистика, 2008, стр. 167.).

- Метод хронологического возраста

Этот метод исходит из того, что главный фактор физического износа – продолжительность жизни машины в сопоставлении с нормативным сроком службы. При этом допускается, что эксплуатации машины осуществлялась, и будет осуществляться далее в таком же режиме, который был предусмотрен при назначении нормативного срока службы.

Под нормативным сроком службы понимается календарная продолжительность эксплуатации машины от момента ее изготовления (ввода в эксплуатацию) до наступления предельного состояния, когда дальнейшая эксплуатация машины становится невозможной по экономическим, техническим и другим причинам. Нормативный срок службы устанавливается изготовителем исходя из наиболее рационального режима работы и соблюдения правил эксплуатации и должен быть записан в технической документации.

Коэффициент физического износа рассчитывается следующим образом:

$$K_{\phi} = \frac{T_{xp}}{T_n},$$

где: T_{xp} - хронологический (фактический) возраст машины;

T_n – Нормативный срок службы для данного вида машин.

Недостатком данной формулы и наибольшая неопределенность в данном методе связана с прогнозированием нормативного срока службы.³³ В качестве рекомендательного ориентира могут быть использованы сроки службы основных фондов, по которым установлены единые нормы амортизационных отчислений (ЕАО) согласно постановлению Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. №1072. Однако надо иметь в виду, что сроки службы по ЕАО для исчисления амортизации по сравнению с нормативными сроками службы несколько укорочены, поэтому расчет по ним дает завышенные значения износа. В последнее время специалистами по статистике делались попытки скорректировать сроки службы по ЕАО в сторону увеличения их, отталкиваясь от статической информации фактических сроках службы объектов основных фондов, списываемых предприятиями с учета. В частности, корректирующие коэффициенты по увеличению срока службы, получаемого согласно ЕАО, по отдельным товарным группам применены в программном продукте ПИК «СтОФ», разработанном специалистами ЗАО «Кодинфо». Для выбора нормативного срока службы, если таковой отсутствует в имеющейся документации на машину, можно использовать срок службы по ЕАО, увеличенный примерно на 20%³⁴.

Необходимо учитывать также и то, что нормативные сроки службы, определяемые по ЕАО, соответствуют условиям нормальной загрузки машин во времени на протяжении всего периода эксплуатации. Реально на протяжении своей жизни машина может эксплуатироваться по-разному, с разной степенью использования, и тогда структура ее хронологического возраста (т.е. доля рабочего времени в календарном сроке) не совпадает со структурой нормативного срока службы по ЕАО.

Если выявлено, что параметры режима эксплуатации машины на протяжении ее жизни до момента оценки были достаточно стабильны, то хронологический возраст можно скорректировать, по формуле:

$$T_{\text{хр.кор.}} = T_{\text{хр.}} K_1 K_2$$

где $T_{\text{хр.кор}}$ и $T_{\text{хр.}}$ – скорректированный и фактический хронологический возраст машины соответственно, лет; K – корректирующие коэффициенты, учитывающие загруженность объекта.³⁵

Данный метод применяется в случаях, когда имеется достоверная информация относительно года изготовления и года ввода в эксплуатацию объекта оценки, режима работы машин и оборудования.

- Метод эффективного возраста

При оценке физического состояния методом эффективного возраста применяются следующие термины и определения:

Срок службы (срок экономической жизни, $T_{\text{СС}}$) – период времени от даты установки до даты изъятия объекта из эксплуатации (или полный ресурс наработки) (также в некоторых научных изданиях обозначается как T_n – нормативный срок службы).

Остающийся срок службы (T_o) – предполагаемое количество лет до изъятия объекта из эксплуатации (или предполагаемая оставшаяся наработка).

Хронологический (фактический) возраст (T_x) – количество лет, прошедших со времени создания объекта (или наработка).

Эффективный возраст ($T_{\text{Э}}$) – разница между сроком службы и остающимся сроком службы (или величина наработки объекта за прошедшие годы).

$$T_{\text{Э}} = T_{\text{СС}} - T_o.$$

Корректировка показателей T_x и $T_{\text{СС}}$ происходит по принципу, описанному в методе хронологического возраста.

Коэффициент физического износа определяется следующим образом:

³³Стр. 154-156. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.: ил. ISBN 978-5-279-03287-7

³⁴ Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П.Ковалев, А.А.Кушель, И.В.Королев, П.В. Фадеев; Под ред. М.А. Федотовой. –М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с. – ISBN 5-279-03160-7

³⁵ Стр. 84-86 - Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В. Основы оценки стоимости машин и оборудования. Под редакцией Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288с.: ил. ISBN 5-279-03160-7

$$k_{\phi} = \frac{T_{\text{Э}}}{T_{\text{Э}} + T_{\text{О}}} \times 100\% = \frac{T_{\text{Э}}}{T_{\text{СС}}} \times 100\% ,$$

где:

$T_{\text{Э}}$ – эффективный возраст;

$T_{\text{О}}$ – остающийся срок службы.

Данный метод применяется в случаях, когда нет достоверной информации относительно года изготовления и года ввода в эксплуатацию объекта оценки. Метод дает достаточно обоснованное значение, так как учитывает также факторы, не учтенные в методе хронологического возраста.

- Метод средневзвешенного возраста частей машины

Срок службы оборудования значительно увеличивается за счет ремонтов, при которых происходит замена устаревших и износившихся узлов механизмов на новые и восстановление сопряжений в узлах трения. Особенно значимо это проявляется при капитальных ремонтах оборудования, когда заменяются основные узлы оборудования и восстанавливаются основные свойства наиболее важных частей машин.

Если объект подвергался капитальному ремонту, коэффициент его физического износа определяется следующим образом:

$$k_{\phi} = \frac{T_{\text{Э}}}{T_{\text{СС}}} \times 100\% .$$

Эффективный возраст объекта при этом рассчитывается по формуле:

$$T_{\text{Э}} = T_{X1} \times K_1 + T_{X2} \times K_2 + \dots + T_{Xi} \times K_i ,$$

где T_{X1} , T_{X1} , ..., T_{Xi} - соответственно хронологический возраст частей объекта, подвергавшихся ремонту в разные сроки и не подвергавшихся ремонту; K_1 , K_2 , ..., K_i – процентное соотношение этих частей в общем объеме объекта.

Эффективный возраст объекта в данном случае – это средневзвешенный хронологический возраст его частей.

Данный метод применяется в случаях, когда имеется достоверная информация относительно замены устаревших и износившихся узлов механизмов объекта оценки на новые. В случае отсутствия такой информации метод не применяется.

- Модернизированный метод сроков жизни³⁶

Наиболее объективным и адекватным содержанию рыночной стоимости являются статистические методы, основанные на применении корреляционных моделей зависимости стоимости оборудования от года изготовления или хронологического возраста.

Несмотря на технические и функциональные различия между объектами, относящимися к разным сегментам рынка, можно предполагать существование общих для разных сегментов рынка экономических закономерностей, лежащих в основе обесценивания оборудование с возрастом.

На основании эмпирических исследований было выявлено, что зависимость стоимости или удельной стоимости от хронологического возраста с достаточной степенью достоверности описывается уравнениями экспоненциального типа:

$$C = C_0 * e^{-\alpha * T_{xp}} ,$$

Где C_0 и α – численные коэффициенты, различные для разных групп оборудования;

³⁶ Источник: Оценка для целей залога/ Под ред. М.А.Федотовой, В.Ю.Рослова, О.Н.Щербакоева, А.И.Мышанова.-М: Финансы и статистика, 2008, стр. 167.

Соответственно: $\Phi = 1 - e^{-\alpha \cdot T_{xp}}$.

Анализируя статистические данные по ценам предложений к продаже объектов разного возраста, относящихся к разным сегментам рынка, была выведена следующая обобщенная зависимость, характерная для всех групп машин, оборудования и транспортных средств.

Обобщенная формула для расчета износа имеет следующий вид:³⁷

$$\Phi = 1 - e^{-1,6(T_{xp}/T_{cc})}$$

В этой формуле исходными данными для расчета являются:

T_{xp} – хронологический возраст объекта;

T_{cc} – срок службы оборудования данной группы.

Корректировка показателя T_x происходит по принципу, описанному в методе хронологического возраста.

При проведении первого капитально ремонта потребительские свойства машин и оборудования увеличиваются на 20-40%³⁸, поэтому для Объектов, у которых был произведен капитальный ремонт потребительские свойства увеличились, а соответственно физический износ уменьшился на среднее значение диапазона, что соответствует 30%.

Данный метод является модернизированным методом сроков жизни. Метод дает достаточно обоснованное значение, так как основывается на статистических данных, отражающих рыночную ситуацию.

- Метод экспертизы физического состояния

Смысл оценки при применении этого метода заключается в сопоставлении объекту оценки одного из множества описаний его возможных технических состояний, в которых он может оказаться в результате износа. Обычно такое множество имеет вид экспертных шкал или таблиц, строки которых соответствуют различным состояниям и стадиям износа объектов оценки, с указанием соответствующих коэффициентов физического износа.

Результаты анализа документации, осмотр имущества, опрос специалистов, позволили оценщику сформировать мнение о техническом состоянии объектов оценки и определить коэффициент физического износа, с использованием «Шкалы экспертных оценок...»³⁹

Таблица 63

Серийное оборудование широкого профиля	Число анкет	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
				Мин.	Макс.
Описание состояния					
Практически новый объект, еще не эксплуатирующийся, в отличном состоянии	130	4	3,17	0	12
Практически новый объект, бывший в недолгой эксплуатации и не требующий ремонта или замены каких либо частей, в отличном состоянии	136	16	6,78	12	22
Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии	136	28	11,53	22	35
Бывший в эксплуатации объект в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	136	42	13,41	35	51

³⁷ Стр. 154-156. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.: ил. ISBN 978-5-279-03287-7

³⁸ Стр 284 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МАШИН, ОБОРУДОВАНИЯ И ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. – М.: Интерреклама, 2003. – 488 с.

³⁹ Коллективные экспертные оценки значений износа для группы «Серийное оборудование широкого профиля (Справочнике оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Издание второе. Таблицы. Графики. Лейфер Л.А. 2019 г. 320 стр. (стр. 212)»

Серийное оборудование широкого профиля	Число анкет	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
				Мин.	Макс.
Описание состояния					
Бывший в эксплуатации объект в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации при условии значительного ремонта или замены главных частей или других ответственных узлов	135	60	14,79	51	67
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основного агрегата	135	74	14,46	67	82
Объект, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	136	90	8,95	82	-

Данный метод применяется в случаях, когда нет достоверной информации относительно данных, необходимых для оценки физического износа вышерассмотренными методами. В таком случае данный метод является единственно возможным для оценки физического состояния объекта оценки.

Обоснование применения методов определения физического износа:

Так как для объектов оценки отсутствует достоверная информация относительно даты ввода в эксплуатацию, режиму работы в течение жизни объектов, то для определения физического износа применяется метод экспертизы физического состояния.

В настоящем отчете величина физического износа была определена на основании исследования приведенного в Справочнике оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Издание второе. Таблицы. Графики. Лейфер Л.А. 2019 г. 320 стр. (стр. 212). Все расчёты и значения физического износа приведены ниже.

Таблица 64

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта оценки в соответствии с инвентаризационной описью основных средств №2 от 05.03.2020 г.	Фактическое наименование объекта оценки (марка/модель)	Дата ввода в эксплуатацию	Дата оценки	Сведения об износе и устареваниях	Износ по методу экспертизы технического состояния, %
1	Сведения отсутствуют	Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	12.05.16	13.03.20	Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии	28
2	Сведения отсутствуют	Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	01.10.16	13.03.20	Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии	28
3	Сведения отсутствуют	Трансформаторная подстанция, электроустановка КТП-63 кВА	Комплексная трансформаторная подстанция КТП-Т-250/10/0,4-12 У1	31.12.12	13.03.20	Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии	28

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИЗНОСА

Функциональный износ – это износ, причина которого – улучшение свойств изделий аналогичных оцениваемому (изменении технических параметров или конструктивных решений, появлении новых возможностей, большей экологичности, эргономичности и т. д.) или удешевление их производства. Объекты оценки функционально не устарели .

Функциональный износ на дату оценки не выявлен и составляет - **0%**.

ИЗНОС ВНЕШНЕГО ВОЗДЕЙСТВИЯ

Износ внешнего воздействия (экономическое устаревание) - потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самой собственности.

Факторы внешнего воздействия можно разгруппировать на следующие группы:

1. Факторы, оказывающие воздействие на все объекты оценки вне зависимости от их классификации и отраслевой принадлежности, к таким факторам могут относиться:

- общеэкономические; поскольку объект оценки пользуется активным спросом, как на внутреннем, так и на внешнем рынках, общеэкономический фактор в данном случае воздействие не оказывает.

- государственное регулирование; отсутствуют какие-либо ограничения на использование со стороны госорганов для объектов оценки. Следовательно, воздействие данного фактора отсутствует.

2. Факторы, оказывающие воздействие либо на конкретный вид собственности в зависимости от его отраслевой принадлежности, либо его классификации (марка, модель, назначение).

Объекты оценки относятся к отрасли, которая активно развивается, поэтому воздействие данного фактора отсутствует.

ВЫВОД: Таким образом, внешний износ составляет **0%**.

Расчет совокупного износа объектов оценки представлен ниже:

Таблица 65

№ п/п	Инвентарный номер объекта оценки	Наименование объекта оценки в соответствии с инвентаризационной описью основных средств №2 от 05.03.2020 г.	Наименование объекта оценки (марка/модель)	Физический износ объекта оценки, %	Функциональное устаревание объекта оценки, %	Экономическое (внешнее) устаревание объекта оценки, %	Совокупный износ объекта оценки, %
1	Сведения отсутствуют	Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	28,00	0,00	0,00	28,00
2	Сведения отсутствуют	Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	28,00	0,00	0,00	28,00
3	Сведения отсутствуют	Трансформаторная подстанция, электроустановка КТП-63 кВА	Комплексная трансформаторная подстанция КТП-Т-250/10/0,4-12 У1	28,00	0,00	0,00	28,00

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода индексации

Рыночная стоимость имущества по месту продажи аналога в рамках затратного подхода определяется как сумма затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки за вычетом накопленного (совокупного) износа. Для получения стоимости в обмене, т.е. стоимость объекта оценки готовом к продаже, необходимо вычитать затраты на демонтаж смонтированных объектов оценки. В данном случае рыночная стоимость рассчитывается при условии, что все объекты будут реализовываться на рынке единым лотом в смонтированном состоянии в составе объекта недвижимости.

Определение рыночной стоимости имущества в рамках метода индексации представлено ниже:

Таблица 66

№ п/п	Инв. номер	Наименование объекта оценки в соответствии с инвентаризационной описью основных средств №2 от 05.03.2020 г.	Затраты на замещение (вопроизводство) всех объектов оценки, определенные методом индексации без учёта совокупного износа с учётом НДС, руб.	Совокупный износ, %	Затраты на замещение (вопроизводство) всех объектов с учётом совокупного износа с учётом НДС, руб.	Состояние готовности объекта	Рыночная стоимость объекта оценки с учётом НДС, руб. в рамках затратного подхода	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость всех объектов с учётом НДС, руб. в рамках затратного подхода
1	Сведения отсутствуют	Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	305 645	28,00	220 064	1. Представляет объект требующий сборки; 2. Не упакован, не законсервирован; 3. Требуется монтажных работ по установке в рабочее место 4. Объект представляет собой оборудование требующее настройки или наладки для работы 5. Находится в рабочем состоянии; 6. Указать требует ли объект демонтажных работ при продаже: нет (оценивается в составе действующего имущественного комплекса)	220 064	1	220 064

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ С АНАЛОГИЧНЫМ (ИДЕНТИЧНЫМ) ОБЪЕКТОМ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ).

Для части объектов оценщику удалось найти цены предложений о продаже аналогичных объектов. Расчет рыночной стоимости для этих объектов производится методом прямого сравнения с объектом-аналогом: сравнения с аналогичным (идентичным) объектом-аналогом, не имеющим параметрических отличий от объекта оценки.

Обоснование использования метода: данный метод основан на достоверной рыночной информации; при данном методе делается наименьшее число коррекций к ценам предложений, следовательно, уменьшает вероятность ошибки расчетов; использование данного метода снижает субъективность (по сравнению с другими методами оценки) и повышает достоверность результатов практической оценки.

Данный метод основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за оцениваемый объект больше, чем цена приобретения другого объекта с такой же полезностью, что и оцениваемый объект. При этом полная стоимость замещения определяется исходя из данных о рыночных ценах на новые объекты-аналоги, цены которых известны.

При расчете стоимости в рамках метода сравнения с аналогичным (идентичным) объектом-аналогом были подобраны следующие объекты-аналоги.

Таблица 67

№ п/п	Наименование объекта оценки в соответствии с инвентаризационной описью основных средств №2 от 05.03.2020 г.	Фактическое наименование объекта оценки	Наименование аналога/ Марка/Модель	Цена аналога с учетом НДС, руб.	Условия продажи объекта аналога	Момент действия цены	Сведения об износе объекта аналога	Состояние готовности объекта аналога	Источник информации
1	Трансформаторная подстанция, электроустановка КТП-63 кВА	Комплексная трансформаторная подстанция КТП-Т-250/10/0,4-12 У1	Подстанция КТП-Т-250	262 890	Типичные условия продажи	На дату оценки	новое	Готов к продаже	https://vladimir.tiu.ru/p122108241-kioskovaya-komplektnaya-transformatornaya.html?_openstat=tiu_prosale%3Bтрансформаторные+подстанции%3Bкиосковая+Комплектная+трансформаторная+подстанция+%3Btag
			Подстанция КТП-Т-250	260 000	Типичные условия продажи	На дату оценки	новое	Готов к продаже	https://vladimir.tiu.ru/p9737820-podstantsiya-transformatornaya-ktp.html
			Подстанция КТП-Т-250	226 154	Типичные условия продажи	На дату оценки	новое	Готов к продаже	https://chel.pulscen.ru/product/s/kioskovaya_komplektnaya_transformatornaya_podstantsiya_ktp_t_k_k_250_6_0_4_59806486
2	Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	78 550	Типичные условия продажи	На дату оценки	новое	Готов к продаже	https://mircli.ru/borinskoe-ishma-100-sabk/
			Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	74 700	Типичные условия продажи	На дату оценки	новое	Готов к продаже	https://ros-teplo.ru/kotlyi-gaz-jdkoe-toplivo/hoper-ishma-25-100-kvt/kotel-ishma-100.html
			Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	89 500	Типичные условия продажи	На дату оценки	новое	Готов к продаже	https://moskva.pro-komfort.com/kotly-otopleniia/napolnye-gazovye/napolnyy-kotel-borinskoe-ishma-100/

При анализе рынка объекта оценки было выявлено, что в качестве единиц сравнения на рынке объектов данного типа чаще всего используется стоимость 1 единицы оборудования/изделия, поэтому в качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 единицы оборудования/изделия, как наиболее распространенная мера стоимости при купле-продаже данного типа объектов.

В результате внесения корректировок рассчитываем полную стоимость замещения объектов оценки, как среднее значение скорректированной стоимости объектов-аналогов. Расчет полной стоимости замещения методом прямого сравнения с объектами-аналогами представлен ниже:

Таблица 68

№ п/п	Наименование объекта оценки в соответствии с инвентаризационной описью основных средств №2 от 05.03.2020 г.	Наименование объекта-аналога (Марка/Модель)	Цена аналога с учетом НДС, руб.	Сведения об износе объекта-аналога	Физический износ в соответствии с таблицей экспертных оценок, %	Цена нового или условно нового объекта аналога, руб.	Корректировка на модельное отличие	Скорректированная цена, руб.	Условия продажи объекта оценки/ объекта-аналога	Корректировка, устраняющая нетипичные условия продажи (корректирующий коэффициент)	Скорректированная цена, руб.	Момент оценки/ Момент действия цены объекта-аналога	Корректировка (индексация) по фактору времени (корректирующий коэффициент)	Скорректированная цена, руб.	Наличие НДС в стоимости объекта оценки/ в цене объекта-аналога	Корректировка на наличие НДС (корректирующий коэффициент)	Скорректированная цена, руб.	Полная стоимость замещения объекта оценки, руб. с учетом НДС	Полная стоимость замещения объекта оценки, руб. с учетом НДС
1	Трансформаторная подстанция, электроустановка КТП-63 кВА	Подстанция КТП-Т-250	262 890	новое	0,00	262 890	1	262 890	Типичный условия продажи/Типичный условия продажи	1	262 890	На дату оценки/На дату оценки	1	262 890	с НДС /с НДС	1	262 890	262 890	249 681
		Подстанция КТП-Т-250	260 000	новое	0,00	260 000	1	260 000	Типичный условия продажи/Типичный условия продажи	1	260 000	На дату оценки/На дату оценки	1	260 000	с НДС /с НДС	1	260 000	260 000	-
		Подстанция КТП-Т-250	226 154	новое	0,00	226 154	1	226 154	Типичный условия продажи/Типичный условия продажи	1	226 154	На дату оценки/На дату оценки	1	226 154	с НДС /с НДС	1	226 154	226 154	-
2	Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	78 550	новое	0,00	78 550	1	78 550	Типичный условия продажи/Типичный условия продажи	1	78 550	На дату оценки/На дату оценки	1	78 550	с НДС /с НДС	1	78 550	78 550	80 917

№ п/п	Наименование объекта оценки в соответствии с инвентаризационной описью основных средств №2 от 05.03.2020 г.	Наименование объекта-аналога (Марка/Модель)	Цена аналога с учетом НДС, руб.	Сведения об износе объекта-аналога	Физический износ в соответствии с таблицей экспертных оценок, %	Цена нового или условно нового объекта аналога, руб.	Корректировка на модельное отличие	Скорректированная цена, руб.	Условия продажи объекта оценки/ объекта-аналога	Корректировка, устраняющая нетипичные условия продажи (корректирующий коэффициент)	Скорректированная цена, руб.	Момент оценки/ Момент действия цены объекта-аналога	Корректировка (индексация) по фактору времени (корректирующий коэффициент)	Скорректированная цена, руб.	Наличие НДС в стоимости объекта оценки/ в цене объекта-аналога	Корректировка на наличие НДС (корректирующий коэффициент)	Скорректированная цена, руб.	Полная стоимость замещения объекта оценки, руб. с учетом НДС	Полная стоимость замещения объекта оценки, руб. с учетом НДС
		Котел напольный отопительный и водогрейный стальной ИШМА ES-100	74 700	новое	0,00	74 700	1	74 700	Типичный условия продажи/Типичный условия продажи	1	74 700	На дату оценки/На дату оценки	1	74 700	с НДС /с НДС	1	74 700	74 700	-
		Котел напольный отопительный и водогрейный стальной ИШМА ES-100	89 500	новое	0,00	89 500	1	89 500	Типичный условия продажи/Типичный условия продажи	1	89 500	На дату оценки/На дату оценки	1	89 500	с НДС /с НДС	1	89 500	89 500	-

Далее для расчета рыночной стоимости объектов оценки, необходимо определить физический износ на дату оценки.

Величина совокупного износа для объектов оценки была определена при оценке движимого имущества в рамках метода индексации.

Далее остаточная стоимость корректируется на физическое состояние готовности объекта для объектов которые смонтированы и требуют демонтажа - применяем понижающий коэффициент, учитывающий затраты на демонтаж. В данном случае рыночная стоимость рассчитывается при условии, что все объекты будут реализовываться на рынке единым лотом в смонтированном состоянии в составе объекта недвижимости.

Результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки методом прямого сравнения с объектами-аналогами представлен ниже:

Таблица 69

№ п/п	Наименование объекта оценки в соответствии с инвентаризационной описью основных средств №1 от 03.02.2020 г.	Полная стоимость замещения объекта оценки, руб. с учетом НДС	Физический износ, %	Стоимость замещения с учетом износа, руб.	Фактическое состояние готовности объекта оценки	Остаточная стоимость объекта оценки в состоянии готовом к продаже (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб./шт. в рамках сравнительного подхода	Кол-во, шт., м	Рыночная стоимость всех объектов оценки (с учетом НДС), руб. в рамках сравнительного подхода	Рыночная стоимость всех объектов оценки (с учетом НДС) (округленно), руб. в рамках сравнительного подхода
1	Трансформаторная подстанция, электроустановка КТП-63 кВА	249 681	28,00	179 771	1. Представляет объект требующий сборки; 2. Не упакован, не законсервирован; 3. Требуется монтажных работ по установке в рабочее место 4. Объект представляет собой оборудование требующее настройки или наладки для работы 5. Находится в рабочем состоянии; 6. Указать требует ли объект демонтажных работ при продаже: нет (оценивается в составе действующего имущественного комплекса)	179 771	179 771	1	179 770,56	179 771
2	Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	80 917	28,00	58 260	1. Представляет объект требующий сборки; 2. Не упакован, не законсервирован; 3. Требуется монтажных работ по установке в рабочее место 4. Объект представляет собой оборудование требующее настройки или наладки для работы 5. Находится в рабочем состоянии; 6. Указать требует ли объект демонтажных работ при продаже: нет (оценивается в составе действующего имущественного комплекса)	58 260	58 260	1	58 260,00	58 260

**Вывод на основании проведенных расчетов по сравнительному подходу:
в рамках сравнительного подхода величина рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего ООО «ПТЦ ЯСЕНКИ»
по состоянию на 13 марта 2020 г. составила:
458 095 (Четыреста пятьдесят восемь тысяч девяносто пять) рублей, в т.ч.:**

Таблица 70

№п/п	Наименование объекта оценки в соответствии с инвентаризационной описью основных средств №1 от 03.02.2020 г.	Результат оценки, полученный при применении затратного подхода, руб.
1	Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	220 064
2	Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	58 260
3	Трансформаторная подстанция, электроустановка КТП-63 кВА	179 771

Оценка с применением сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При использовании сравнительного подхода предпринимаются следующие шаги:

- Сбор данных, изучение рынка объекта оценки, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- 1) метод прямого сравнения с объектом-аналогом;
- 2) метод направленных качественных корректировок;
- 3) метод расчета стоимости по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Метод прямого сравнения с объектом-аналогом объектом включает два случая: сравнения с близким (идентичным) объектом-аналогом, не имеющим параметрических отличий от объекта оценки, и сравнения с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия от объекта оценки.

Сравнение с близким объектом-аналогом (идентичным) - т.е. объектом той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, не имеющим отличий от оцениваемого объекта по конструкции, основным параметрам и оснащению. При этом возможны небольшие отличия по материалам, конструктивным усовершенствованиям и др. Одну и ту же модель машины могут выпускать разные изготовители, что может объяснить некоторые отличия. Близкий аналог обладает высоким сходством с объектом оценки по конструктивным, материальным и эксплуатационным характеристикам, определяющим его стоимость.

Цена близкого аналога служит базой для назначения стоимости оцениваемого объекта. При сравнении с близким объектом-аналогом в цену аналога вносят только «коммерческие» корректировки», которые подразделяются на три группы:

- 1) корректировки по фактору времени (индексация);
- 2) корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи;
- 3) корректировки, связанные с учетом НДС.

«Коммерческие» корректировки чаще всего вносят с помощью соответствующих коэффициентов (индексов-дефляторов и др.). Последовательность их внесения практически не влияет на результат.

Если известно несколько цен на близкие объекты-аналоги, то более целесообразно взять самую надежную и близкую к условиям оценки цену, чем пытаться ненадежную цену сравнивать с объектом оценки и проводить множество коррекций. Это объясняется тем, что каждая коррекция является источником дополнительных случайных ошибок.

При сравнении с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия, в цену аналога вносят кроме «коммерческих» корректировок еще корректировки на параметрические различия.

Параметрические корректировки по способу их внесения подразделяются на коэффициентные и поправочные. Коэффициентные корректировки наиболее распространены и применяются для учета различий по главным параметрам, изменение которых сопровождается изменением многих других параметров. Предполагается, что связь между данным параметром и ценой носит нелинейный характер. Поправочные корректировки применяются обычно для размерных параметров, изменение которых не вызывает существенного изменения других параметров. Допускается, что связь между параметром и ценой носит линейный характер. Поправочная корректировка применяется также для учета наличия или отсутствия дополнительных устройств у оцениваемого объекта и аналога.

Корректировки при методе прямого сравнения вносят в такой последовательности:

1. Вначале вносят «коммерческие» корректировки с целью приведения цены аналога к условиям оценки стоимости.

2. Если у аналога есть дополнительные устройства, которых нет у оцениваемого объекта, то вносится корректировка вычитанием стоимости этих дополнительных устройств.

3. Если у аналога и оцениваемого объекта есть различия по влияющим на цену параметрам, то вначале выбирают вид корректировки для каждого параметра. Если намечаются и коэффициентные и поправочные корректировки, то определяют последовательность их введения, руководствуясь следующими соображениями. Поскольку коэффициентные корректировки связаны с главными параметрами (производительностью, мощностью, точностью функционирования и т.д.), а поправочные – с линейными размерами, то вносимые после коэффициентных поправочные корректировки должны быть согласованы со значениями ранее учтенных главных параметров.

4. Если у оцениваемого объекта есть дополнительные устройства, которых нет у аналога, то вносится корректировка прибавлением стоимости этих дополнительных устройств, приведенной к дате оценки.

Метод направленных качественных корректировок применяется в случае, когда при оценке нужно внести много корректировок на различие параметров или характеристик, а «цены» параметров и коэффициенты торможения трудно или невозможно определить из-за недостатка информации. При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость (цену), подразделяя все корректировки на два вида: повышающие и понижающие стоимость (цену). Данный метод позволяет учесть также корректировки, связанные с различием сравниваемых объектов по качественным характеристикам, не поддающимся количественному выражению, и по наличию дополнительных устройств.

Метод может быть применен тогда, когда для оцениваемого объекта можно подобрать, как минимум, два аналога. Причем оцениваемый объект по своим техническим параметрам и характеристикам, а, следовательно, и по стоимости занимает промежуточное положение между двумя аналогами.

Метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа предполагает построение модели регрессии, показывающей зависимость стоимости (цены) от одного или нескольких параметров, которые отражают факторы полезности: назначение, качество, производительность, конструктивные особенности и наличие дооснащения, у объектов одного класса. С учетом особенностей объекта оценки могут разрабатываться регрессионные модели: парные и многофакторные, линейные и нелинейные.

Описанные выше методы сравнительного подхода, которые в качестве основы используют сравнение рыночных цен на новые аналоги, позволяют определить полную стоимость замещения (ПСЗ).

Полная стоимость замещения (воспроизводства) объекта – промежуточное значение стоимости, полученное на одном из этапов оценочной процедуры и не учитывающая износа и устареваний.

Обычно требуется определить рыночную стоимость с учетом износа и в состоянии готовности либо к функционированию («стоимость в пользовании»), либо к продаже («стоимость в обмене»). Таким образом, расчет ПСЗ является промежуточным этапом, и чтобы получить нужный вид стоимости, установленный в задании на оценку, следует выполнить еще ряд этапов: учесть физический износ объекта оценки, скорректировать, если есть необходимость, стоимость на состояние готовности объекта оценки. Сравнительный подход, реализуемый по полному циклу оценки, в итоге дает остаточную стоимость замещения (ОСЗ) в месте положения объекта в состоянии готовности либо к функционированию, либо к продаже.

Остаточная стоимость замещения (воспроизводства) объекта – стоимость, полученная после определения полной стоимости объекта и учитывающая износ и устаревания.

Расчет объектов оценки в рамках сравнительного подхода невозможен, так как на вторичном рынке объекты-аналоги, которые удовлетворяли бы основным критериям подбора аналогов не обнаружены. Коммерческие предложения о покупке объектов оценки также отсутствуют. В связи с тем, что на рынке отсутствует необходимая информация об аналогичных объектах, принято решение отказаться от сравнительного подхода.

Вывод по сравнительному подходу: не применялся.

Оценка с применением доходного подхода

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход реализуется в методах:

1. дисконтированных чистых доходов;
2. прямой капитализации дохода;
3. равноэффективного функционального аналога.

- **Метод дисконтированных чистых доходов**

Метод осуществляется в приведенной ниже последовательности этапов.

Этап 1. Выделяют машинный комплекс производственно - коммерческой системы (предприятия, цеха, участка), на базе которого производится определенная конечная продукция (или выполняются конечные услуги) и который в целом необходимо оценить. Задаются сроком службы комплекса в годах и рассчитывают по годам чистый доход от функционирования этой производственно-коммерческой системы.

Этап 2. Определяют текущую стоимость производственно - коммерческой системы.

Этап 3. Определяют стоимость машинного комплекса вычитанием из стоимости всей производственно-коммерческой системы стоимости недвижимого имущества (зданий и сооружений)

Этап 4. Если необходимо, то с помощью долевого коэффициента, определяют стоимость отдельной единицы оборудования в составе машинного комплекса,

Выбор длительности прогнозного периода при использовании метода дисконтирования денежного потока должен обосновываться в Отчете об оценке.

- **Метод прямой капитализации**

Последовательность проведения метода включает следующие этапы.

Этап 1. Выделяют машинный комплекс производственно – коммерческой системы (предприятия, цеха, участка), на базе которого производится определенная конечная продукция (или выполняются конечные услуги) и который в целом необходимо оценить.

Этап 2. Определяют часть чистого дохода, относимую к недвижимости (зданиям и сооружениям)

Этап 3. Методом остатка рассчитывают часть чистого дохода, относимую к машинному комплексу:

Этап 4. Методом прямой капитализации определяют стоимость машинного комплекса

Этап 5. При необходимости определяют стоимость отдельной единицы оборудования в составе машинного комплекса, с помощью долевого коэффициента.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки объектов, используемых наиболее эффективным способом и не требующих на дату оценки больших капиталовложений в ремонт или реконструкцию. Этот метод следует применять, когда доход является достаточно стабильным, темпы роста дохода умеренны.

- **Метод равноэффективного функционального аналога**

В отличие от остальных вышеприведенных методов доходного подхода данный метод позволяет оценить стоимость объекта, не прибегая к расчету чистого дохода. Таким образом, становится возможной оценка тогда, когда с помощью объекта выполняются промежуточные работы (операции), цены на которые отсутствуют. Данный метод предполагает подбор функционального аналога (базисного объекта), который может выполнять одинаковые с оцениваемым объектом функции (операции, работы), но может отличаться от него по конструкции, производительности, сроку службы, качеству продукции и другим показателям. Все эти

различия, в конечном счете, выражаются потом в различии результатов и затрат. Известна также стоимость (цена) базисного аналога на дату оценки.

- **Расчет ставки капитализации (дисконтирования)**

Из всех существующих методов определения коэффициента (ставки) капитализации при определении стоимости машин и оборудования применяются следующие:

1) Метод рыночной экстракции (выжимки) - коэффициент капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о чистом доходе и стоимости объектов по имевшим место продажам.

2) Метод кумулятивного построения - коэффициент капитализации определяется как сумма ставки дохода (процентной ставки) и ставки возмещения (возврата) капитала:

Ставка дохода (процентная ставка) складывается из 2-х частей:

- безрисковая ставка определяется исходя из курса ценных бумаг государственного займа или ставок по депозитам банков высшей категории надежности;
- сумма компенсаций за риск:

Все риски можно условно подразделить на общие (политические решения, региональные особенности, криминогенные факторы), управленческие риски (инвестиции, финансовое планирование, маркетинг, управленческий учет) и риск низкой ликвидности.

Конкретный перечень поправок на риск, размер и способ определения каждой поправки должны обосновываться в Отчете об оценке.

Вторая составляющая коэффициента капитализации - коэффициент возмещения (возврата) капитала.

В зависимости от источников финансирования выделяют методы капитализации доходов от собственного капитала, заемного капитала и смешанного капитала. Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение.

Метод суммирования может обеспечить более высокую точность по сравнению с методом рыночной выжимки. Однако любой метод определения ставок капитализации требует сбора, обобщения и проведения аналитических исследований и оценок финансовой, экономической и политической информации, а также информации по соответствующей отрасли.

Описанные выше методы доходного подхода применяются в следующих случаях:

1) когда можно рассчитать чистый доход от рассматриваемой производственной системы и большая часть этого дохода относится к машинам и оборудованию;

2) когда можно уверенно прогнозировать на длительную перспективу такие показатели как денежные потоки, затраты, процентные ставки дохода.

Для реализации методов доходного подхода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от коммерческого использования оцениваемого объекта.

Расчет в рамках доходного подхода невозможен. Обоснование отказа от применения доходного подхода: доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса) или всей производственной установки, когда отдельные активы теряют свою индивидуальность. При этом бывает сложно определить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании. Для целей оценки рыночной стоимости машин, оборудования и транспортных средств этот подход имеет ограниченное применение. В данном случае не представляется возможным воспользоваться данными методами в виду того, что предоставленные на оценку объекты могут приносить доход только в составе производственного комплекса, который включает в себя объекты оценки, соответствующие коммуникации, инженерно-технические ресурсы и т.д. Учитывая специфику оцениваемых объектов, не удалось найти достоверную информацию, характеризующую их доходность, учитывающую загруженность, эксплуатационные расходы и т.д. Исследуя имеющиеся в распоряжении оценщика данные, информацию удовлетворяющую основным критериям доходного подхода, которые необходимы для точного определения стоимости объекта - не обнаружены. Вышесказанное обосновывает невозможность применения данного подхода.

Вывод по доходному подходу: не применялся.

10. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Для получения итоговой стоимости Объекта оценки оценщик осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Так как в настоящем отчете для части объектов использовался только один сравнительный подход к оценке, вес сравнительного подхода составит 1, вес других подходов – 0.

Для тех объектов, для которых использовался только один затратный подход к оценке, вес затратного подхода составит 1, вес других подходов – 0.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки №7 и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости. В связи с тем, что на рынке отсутствуют данные для определения ориентировочных значений рыночной стоимости затратным и доходным подходом, оценщику не представляется возможным указать эти величины.

В рамках настоящего отчета суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки, не требуется, т.к. согласно заданию на оценку итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Итоговая величина рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «ПТЦ Ясенки» по состоянию на 13 марта 2020 г. составила (округленно)⁴⁰:

52 407 000 (Пятьдесят два миллиона четыреста семь тысяч) рублей, в т.ч.:

Таблица 71

№ п/п	Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	Объект незавершенного строительства, назначение объекта недвижимости: Классификатор видов назначений объектов, площадь: 88,2 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, кадастровый номер: 77:22:0000000:2677;	658 000
2	Здание, назначение объекта недвижимости: нежилое здание, площадь: 1228,9 кв.м, адрес: г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки, строен. 48, кадастровый номер: 77:22:0030517:17;	21 534 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под производственно-торговый центр, площадь: 4310 кв. м, адрес: город Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, кадастровый номер: 50:27:0030517:159;	16 654 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под производственно-торговый центр, площадь: 3391 кв. м, адрес: город Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, кадастровый номер: 50:27:0030517:15	13 103 000
5	Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	220 000

⁴⁰ Без округления, определенная рыночная стоимость подразумевает такую степень точности, которая не существует в действительности

№ п/п	Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
6	Котел напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100	58 000
7	Трансформаторная подстанция, электроустановка КТП-63 кВА	180 000
	ИТОГО:	52 407 000

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

Информация, переданная Заказчиком⁴¹

Количественные и качественные характеристики объекта оценки – документация переданная заказчиком:

- Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 33-00-4001/5001/2019-8676 от 02.12.2019 г.;
- Копия Технического паспорта на Здание (Производственно-торговый центр). Инвентарный номер здания: 208:064-1925/А от 23.09.2011 г.;
- Копия справки об остаточной стоимости основных средств;
- Копия инвентаризационной описи основных средств №2 от 05.03.2020 г.;
- Копия инвентарной карточки учета объекта основных средств №200 от 17.02.2020 г.;
- Копия инвентарной карточки учета объекта основных средств №180 от 17.02.2020 г.;
- Копия инвентарной карточки учета объекта основных средств №159 от 14.02.2020 г.

Документы предоставлены заказчиком, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

Информация, полученная из других открытых и закрытых источников⁴²

- Анализ рынка –
ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: источник информации по сопоставимым объектам, а также иной информации представлены в разделе 8 данного отчета.
- Сведения об объектах-аналогах –
ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: источник информации указан в п. 8.3 и в таблице «Подбор объектов-аналогов (характеристики объектов-аналогов)».

Информация, полученная из специальных изданий и методических материалов

1. Оценка недвижимости: Учебник - Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 496 с. ISBN 5-279-02270-5.
2. Оценка недвижимости: теория и практика: Учебное пособие / Н.А. Щербакова. – М. : Издательство «Омега-Л», 2011. – 269 с. ISBN 978-5-370-01582-3.
3. Оценка стоимости имущества : учеб. Пособие / О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлева (и др.); под. ред.: И.В. Косоруковой. – М.: МФПУ «Синергия», 2012. – 736 с. ISBN 978-5-4257-0027-8.
4. Оценка стоимости земельных участков : Учебное пособие / В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 3-е изд., перераб. И доп. – М.: КНОРУС, 2010. – 264 с. ISBN 978-5-406-00314-5.
5. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под. Ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статика, 2008. – 368 с. ISBN 978-5-279-03330-0.
6. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7.

⁴¹ Копии документов, переданных Заказчиком, приведены в приложении к отчету

⁴² Сведения из закрытых источников приведены в приложении к отчету

7. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2004, №2, с.2-15.

12. Основные определения и понятия

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Оценка – акт или процесс определение стоимости.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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 N 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.

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

Дата подготовки информации об объекте-аналоге. Подготовка информации об объекте-аналоге осуществляется в несколько этапов: 1. публикация продавцом (или иным ответственным лицом, заинтересованном в отчуждении объекта) информации об объекте в открытых источниках информации – в объявлении указана дата публикации, но зачастую в объявлениях дата публикации не указывается или не отображается; 2. поиск и подбор оценщиком информации об объектах-аналогах на рынке и создание копии соответствующих материалов – дата подготовки информации оценщиком; 3. проверка оценщиком актуальности информации об объекте-аналоге – дата, по состоянию на которую информация актуальна (она может отличаться от двух предыдущих дат и является наиболее значимой при оценке, т.к. содержит наиболее актуальные данные об объекте-аналоге и должна обязательно указываться в отчете согласно п.11 ФСО №3), т.о. дата подготовки информации об объекте-аналоге – это дата, по состоянию на которую актуальна информация (проверить актуальность информации можно позвонив по номеру, указанному в объявлении или сделав запрос на e-mail продавца). Если дата публикации объявления близка к дате оценки и в объявлении указаны все необходимые для оценки параметры объекта-аналога, то прозванивать объявление в данном случае не обязательно, актуальность информации совпадает с датой публикации объявления, и датой подготовки информации.

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.

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

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной

деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

Ставка дисконтирования – ставка, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки

Срок экспозиции объекта оценки – срок с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

Подход к оценке – это 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.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта 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.

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

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418).

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

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.

Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, непротиворечащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- правоустанавливающие документы;
- техническая документация;
- другая существенная информация.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» ПО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Дата 02.12.2019

№ 33-00-4001/5001/2019-8676

На основании запроса от 27.11.2019, поступившего на рассмотрение 28.11.2019, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "ПТЦ Ясенки", ИНН: 5074016195, ОГРН: 1035011452893, дата гос.регистрации: 05.02.2003; адрес места нахождения: г.Москва, Вороновское р-н, г. Москва, п. Вороновское, д. Ясенки, за период с 01.01.2016 по 27.11.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
	Кадастровый номер:	77:22:0000000:2677
	Назначение объекта недвижимости:	Классификатор видов назначений объектов
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки
	Площадь:	Площадь 88, 2 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации: -	10.02.2000
	номер государственной регистрации:	50-01.27-5.2000-110.1
	основание государственной	Договор купли-продажи (купчая) жилых помещений, заключенный между ОАО "Ростелеком" и

	регистрации:	ООО "ПТЦ Ясенки" от 11.01.2000г.; Акт приема-передачи от 20.01.2000г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77:22:0000000:2677-77/017/2017-1
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:22:0000000:3781
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г. Москва, п. Вороновское, дер. Ясенки
	Площадь:	305, 4 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	30.12.1999
	номер государственной регистрации:	50-01.27-9.1999-54.1

	основание государственной регистрации:	Протокол №2 общего собрания участников ООО "ПТЦ Ясенки" от 02.12.1999г.; Акт приема-передачи имущества № 1 от 03.12.1999г.; Протокол №3 общего собрания участников ООО "ПТЦ Ясенки" от 05.12.1999г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77:22:0000000:3781-77/017/2017-1
3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:22:0030517:17
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г. Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки, строен. 48
	Площадь:	1228, 9 кв. м
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.07.2012

	номер государственной регистрации:	50-50-27/056/2012-085
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 04.06.2012 №RU50527000-110
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1.	вид:	Аренда, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 475, 9 кв.м., этаж 1, расположенное в Производственно-торговом центре, назначение: нежилое, общая площадь 1 228, 9 кв.м, этаж 2 расположенного по адресу: г.Москва, п.Вороновское, д. Ясенки, стр.48, усл.№ 50-50-27/056/2012-085
	номер государственной регистрации:	77-77-17/091/2013-398
3.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-17/088/2014-244
3.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-17/046/2014-467
4. 4.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:27:0030517:159

	Назначение объекта недвижимости:	под производственно-торговый центр
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	город Москва, поселения Вороновское, д. Ясенки
	Площадь:	4310 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.06.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-27/059/2012-083
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 19.06.2012; Постановление Администрации Подольского муниципального района Московской области от 07.06.2012 №2603
	дата государственной регистрации прекращения права:	
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:27:0030517:159-77/017/2017-1
4.3.2.	вид:	Ипотека

		номер государственной регистрации:	77-77-17/045/2014-804
	4.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-17/090/2014-566
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:27:0030517:15
		Назначение объекта недвижимости:	Под производственно-торговый центр
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	город Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки
		Площадь:	3391 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-27/059/2012-079
		основание государственной регистрации:	Постановление Администрации Подольск муниципального района Московской области 07.06.2012 №20 Договор купли-продажи (купчая) земельного учас от 19.06.2012
		дата государственной	

	регистрации прекращения права:	
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:27:0030517:15-77/017/2017-1
5.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-17/088/2014-263
5.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-17/090/2014-565
6.	Получатель выписки:	Климов Михаил Сергеевич

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

Заместитель начальника отдела
(полное наименование должности)

Полтаржицкая Екатерина Сергеевна
(инициалы, фамилия)

Судья Сергей Владимирович



Полтаржицкая Е.С.

768

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Производственно-торговый центр

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Подольский район	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Вороновское
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Ясенки
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А, А1, А2	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	208:064-1925/А

Технический паспорт составлен по состоянию на 23 сентября 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Подольский районный филиал	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Директор филиала Корченков В. И.	М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	7. Планы этажей здания М 1:100	5-6
6	8. Экспликация к плану этажей здания	7
7	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	8

3. Общие сведения о здании

Наименование Производственно-торговый центр

Год завершения строительства 1987

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен кирпичные

Материал стен пеноблоки

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 5515 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 1 228,9 кв.м

Площадь застройки 1491,5 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Увеличение общей площади с 305,4 кв.м до 1228,9 кв.м связано с реконструкцией. Инвентарный номер 208:064-1925/А соответствует инвентарному номеру 1925 в связи с принятием ФЗ от 06.10.2003 г. №131 "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ".

Балансовая стоимость на 23.09.2011г. составляет 202918,00

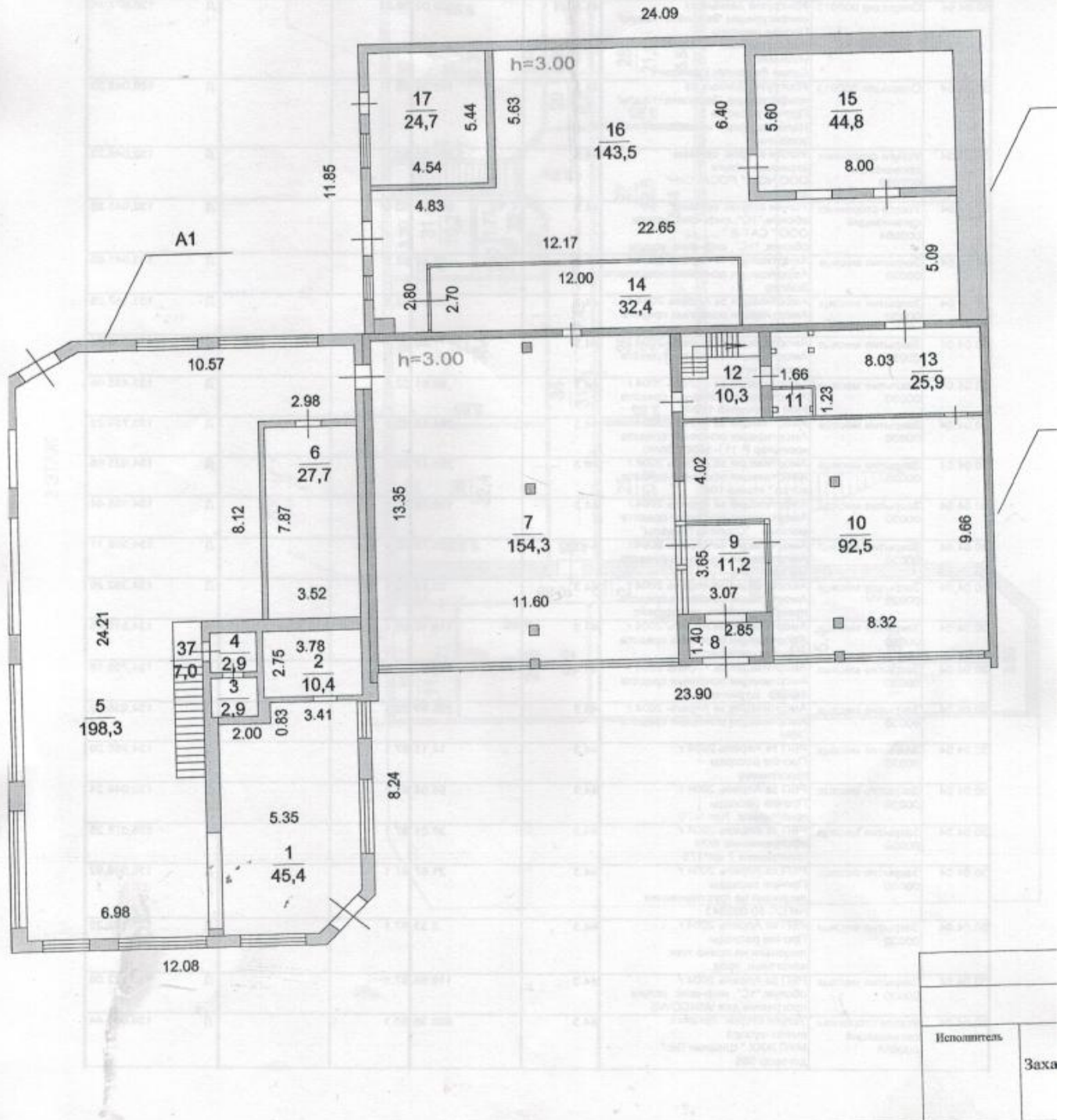
4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 23 сентября 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
A	Магазин	1 987		0,00
A1	Основная пристройка	2 002		0,00
A2	Основная пристройка	2 002		0,00

стр. 4

Поэтажный план

1 ЭТАЖ

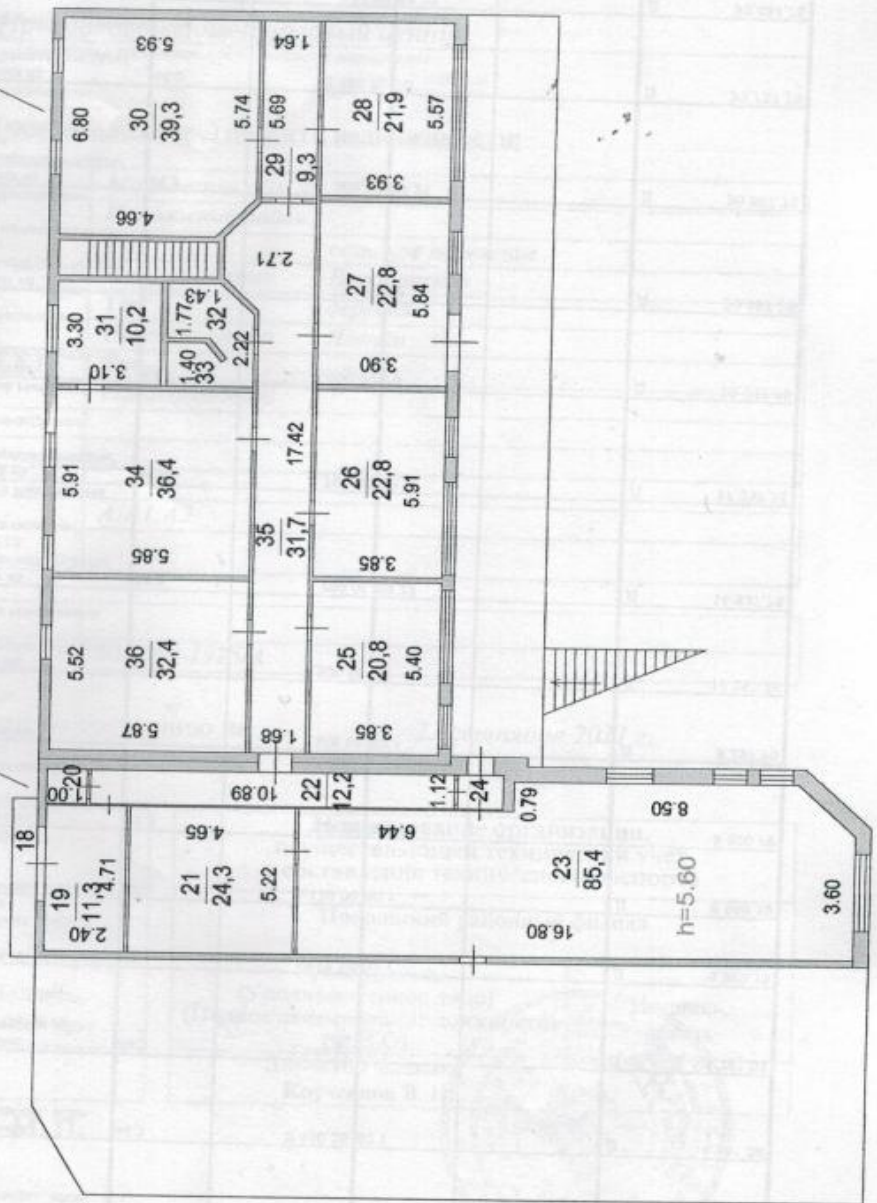


Исполнено
Заказ

2 ЭТАЖ

A1

A



**Общество ограниченной ответственностью
« ПТЦ Ясенки »**

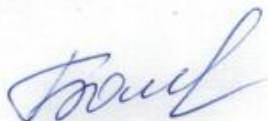
108830 г.Москва , поселение Вороновское ,д.Ясенки,строение 48
ИНН 5074016195 КПП 775101001

СПРАВКА.

Об остаточной стоимости основных средств на 30.11..2020г.

1. Автоматическая пожарная сигнализация	- 133.982=02
2. Земельный участок 50:27:0030517:15	- 78.620=34
3. Земельный участок 50:27:0030517:159	- 375.711=32
4. Котел ИШМА 100	- 64.681=
5. Магазин «Стройматериалы»	- 105.691=07
6. Магазин 9/3	- 154.042=16
7. Трансформаторная подстанция КТП	- 426.185=48
Итого:	1.338.913=39

Гл.бухгалтер :



Т.И.Башкирова

Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Государства России
 от 18.08.1998 № 86

форма по ОКУД	Код
0710001	0710001
по ОКПО	50154483
Вид деятельности	3-в-п
номер	19.02.2020
Дата	19.02.2020
Дата начала инвентаризации	19.02.2020
Дата окончания инвентаризации	05.02.2020
Вид операции	

ООО "ПТЦ Ясени", ИНН 5074016195, 106630, г. Москва, поселение Вороновское, д. Ясени
 (организация)

Основание для проведения инвентаризации: _____
 (структурное подразделение)

приказ
 (ненужно зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
2	05.03.2020

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
 ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства

находящиеся в собственности

Местонахождение г. Москва, поселение Вороновское, д. Ясени, стр. 48
 (в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. аренда/аранне)

Арендодатель *

РАСПИСКА

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

Лицо, ответственное за сохранность основных средств

Конкурсный управляющий
 (должность)


 (подпись)

Климов М.С.
 (расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выкупа (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.	количество, шт	стоимость, руб. коп.
1	2 Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	133 982,02	
2	3 391 Земельный участок площадью 3 391 кв. м., кадастровый номер 50:27:0030517:15				2012					78 620,34			78 620,34	
3	4 310 Земельный участок площадью 4 310 кв. м., кадастровый номер 50:27:0030517:159				2012					375 711,32			375 711,32	
4	Котёл напольный отопительный водогрейный стальной ИШМА ES-100				2016					64 681,00			64 681,00	
5	Здание нежилое, магазин площадью 1 228,9 кв. м., кадастровый номер 77:22:0030517:17				2012					154 042,16			154 042,16	
6	Объект незавершенного строительства площадью 88,2 кв. м., кадастровый номер 77:22:0000000:2677				2000					141 300,00			141 300,00	
7	Трансформаторная подстанция, электроустановка КТП-63кВА				2012					426 185,00			64 681,00	

а) количество порядковых номеров

Семь

(прописью)

б) общее количество единиц фактически

Семь

(прописью)

в) на сумму фактически

Один миллион триста семьдесят четыре тысячи пятьсот двадцать один рубль 84 копейки

(прописью)

Итого по описи

а) количество порядковых номеров

Семь

(прописью)

б) общее количество единиц фактически

Семь

(прописью)

в) на сумму фактически

Один миллион триста семьдесят четыре тысячи пятьсот двадцать один рубль 84 копейки

(прописью)

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

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий
(должность)



(подпись)

Кривошапкин М.С.
(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

ООО "ПТЦ Ясенки"

(наименование организации)

(наименование структурного подразделения)

Форма по ОКУД

Код

0306005

по ОКПО

50154493

по ОКОФ

**Инвентарная карточка
учета объекта основных средств**

Номер документа	Дата составления
200	17.02.20

Объект Автоматическая пожарная сигнализация и система оп

(серия, тип постройки или модель, марка)

Номер	амортизационной группы	4
	паспорта (регистрационный)	
	заводской	
Дата	инвентарный	200
	принятия к бухгалтерскому учету	12.05.16
	списания с бухгалтерского учета	

Счет, субсчет, код аналитического учета

Место нахождения объекта основных средств г.Москва,поселение Вороновское , д.Ясенки

Организация-изготовитель

(наименование)

**2. Сведения об объекте
основных средств на дату
принятия к бухгалтерскому
учету**

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи

Дата		Документ о вводе в эксплуатацию			Фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования
выпуска (постройки)	последнего капремонта, модернизации	наименование	номер	дата					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
						143785.84	130714.16	274500.00	84

3. Переоценка

Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	1	2	3	1	2	3

4. Сведения о приемке, внутренних перемещениях, выбытии (списании) объекта основных средств

Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Остаточная стоимость, руб.	Фамилия, инициалы лица, ответственного за хранение
1	2	3	4	5
000001 от 12.05.16	Вв. в экпл. ОС		274500.00	Никишина Валентина Сергеевна

Справочно:

Участники долевой собственности

Доля в праве общей собственности, %

5. Изменения первоначальной стоимости объекта основных средств

вид операции	документ			сумма затрат, руб.
	наименование	дата	номер	
1	2	3	4	5

6. Затраты на ремонт

вид ремонта	документ			сумма затрат, руб.
	наименование	дата	номер	
1	2	3	4	5

7. Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств

Объект основных средств, приспособления, принадлежности		Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
наименование	количество	наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса
1	2	3	4	5	6	7

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики (размеры, прочие сведения)				Примечание	
	основного объекта	приспособлений, принадлежностей, пристроенных помещений и др.				
8	9	10	11	12	13	14
В том числе: материалы						

Лично, ответственное за ведение инвентарной карточки

Юриш

наименование	количество	единица измерения	сумма затрат, руб.	сумма остатка, руб.	сумма списания, руб.	сумма остатка, руб.	сумма списания, руб.

наименование	количество	единица измерения	сумма затрат, руб.	сумма остатка, руб.	сумма списания, руб.	сумма остатка, руб.	сумма списания, руб.

наименование	количество	единица измерения	сумма затрат, руб.	сумма остатка, руб.	сумма списания, руб.	сумма остатка, руб.	сумма списания, руб.

ООО "ПТЦ Ясенки"

(наименование организации)

(наименование структурного подразделения)

Форма по ОКУД

Код

0306005

по ОКПО

50154493

по ОКОФ

**Инвентарная карточка
учета объекта основных средств**

Номер документа	Дата составления
159	14.02.20

Объект Трансформаторная подстанция КТП

(серия, тип постройки или модель, марка)

Номер	амортизационной группы	7
	паспорта (регистрационный)	
	заводской	
Дата	инвентарный	159
	принятия к бухгалтерскому учету	31.12.12
	списания с бухгалтерского учета	
Счет, субсчет, код аналитического учета		

Место нахождения объекта основных средств г. Москва, поселение Вороновское, д. Ясенки

Организация-изготовитель _____

(наименование)

**2. Сведения об объекте
основных средств на дату
принятия к бухгалтерскому
учету**

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи

Дата		Документ о вводе в эксплуатацию			Фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования
выпуска (постройки)	последнего капитального, модернизации	наименование	номер	дата					
1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
						91479.55	425109.25	516588.80	480

3. Переоценка

Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	1	2	3	1	2	3

4. Сведения о приемке, внутренних перемещениях, выбытии (списании) объекта основных средств

Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Остаточная стоимость, руб.	Фамилия, инициалы лица, ответственного за хранение
1	2	3	4	5
000001 от 31.12.1	Вв. в экпл. ОС		516588.80	Никишина Валентина Сергеевна

Справочно: Участники долевой собственности _____

Доля в праве общей собственности, % _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ИНФОРМАЦИЯ

ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

- применяемые индексы;
- сведения по объектам-аналогам;
- другая существенная информация.

Информация по объектам аналогам (Земельные участки)

1. https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_320961338#/

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_320961338#/. The listing details are as follows:

- Location:** Московская область, г.о. Подольск, д. Малое Толбино, Симферопольское шоссе, 20 км. A link to "Скрыть карту" is visible.
- Price:** 11 000 000 ₺.
- Contact:** 8 925 500-92-09. A button "Написать сообщение" is present.
- Agent:** Павел, Агентство. "На Авито с ноября 2010", "Завершено 9 объявлений". A button "Подписаться на продавца" is present.
- Statistics:** "25 объявлений пользователя".
- Contact Info:** "Контактное лицо Павел", "№ 320961338, 12295 (+3)".
- Description:** "Продам участок 18 соток назначение предпринимательское. Находится; Варшавское шоссе третье кольцо д малое толбино , в 300 метрах от третьего кольца на центральной улице в начале въезда в малое толбино , подъезд асфальт , мимо никто не проедит . Прекрасно подходит для строительства магазинов , ресторанов , офисов , автосервисов , стройплощадок . Хотите с обратной отдачей идеальный вариант ."
- Social:** Buttons for VK, Odnoklassniki, Facebook, Twitter, and Telegram. A "Пожаловаться" button is also present.
- Similar Listings:** A section titled "Похожие объявления" with three thumbnail images.

The Windows taskbar at the bottom shows the time as 17:00 on 27.02.2020.

2. <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selyatino-2109066543>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing. The browser's address bar shows the URL: www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selyatino-2109066543. The page content includes:

- Price:** 49 750 000 Р
- Location:** Московская область, Наро-Фоминский городской округ, рабочий посёлок Селятино, Селятино, Московская область
- Area:** 75 соток
- Distance to station:** Селятино 1.5 км
- Buttons:** "Выбрать ипотечную программу" (with a percentage icon), "В избранное", "Получать похожие объявления", "Связаться с владельцем" (+79645008828), "Создать заметку", "Распечатать", "Получать похожие", "Пожаловаться", "Образцы документов для сделки".
- Description:** Предлагаем участок для придорожного сервиса, строительства, Торгового центра, кафе, ресторана, складского комплекса. Участок примыкает к Киевскому шоссе при движении в сторону Москвы.
- Information section:**
 - Тип: Участок
 - Расстояние от центра: 33 км, Киевское шоссе
 - Площадь: 75 соток
 - Цена: 49 750 000 Р
 - Цена за сотку: 663 333 Р
 - Тип объекта: Промземли
 - Дата публикации объявления: 13/12/2019
 - Дата обновления объявления: 18/2/2020
- Location section:**
 - Московская область, Наро-Фоминский городской округ, рабочий посёлок Селятино, Селятино, Московская область
 - Селятино 1.5 км
 - Алабино 2.0 км
- Map:** A small map showing the location with a legend: "Это предложение" (green dot) and "Похожие предложения" (blue dot).

3. <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-aprelevka-1926307992>

5 950 000 ₺
В ипотеку за 51 297 РУБ./мес.
[% Выбрать ипотечную программу](#)

Земли промназначения, 15 соток
Московская область, Наро-Фоминский городской округ, деревня Алабино, Апрелевка, Московская область
Дачная 2.1 км

[★ В избранное](#)
[↶ Получить похожие объявления](#)

REAL ESTATE CITY COMPANY
Размещает объявления: 7 лет 3 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 19
Открыть другие объекты в аренду: 6
Всего за 3 месяца: 25
[+79264040500](#)
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.
[✉ Написать владельцу объявления](#)

Кадастровый номер	50:26:0160603:400
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенной (земли населенных пунктов)
Кадастровая стоимость	3 948 950 руб.
Площадь	1 500 м² (Уточненная площадь)
Адрес	Московская область, Наро-Фоминский район, д. Алабино, д. дом №31
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровый квартал	50:26:0210102
ВРИ по документу	Место
Дата постановки на учет	24.02.2006
Дата изменения сведений в ГКН	14.08.2016

[Связаться с владельцем](#) [+79264040500](#)

Земли промназначения, 15 соток
Продаётся участок под строительство магазина!
Площадь 15 соток!
Электричество и газ по границе!
Рядом гипермаркет «Перекрёсток»!
Документы готовы к сделке!

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-aprelevka-1926307992

5 950 000 ₽
В ипотеку за 51 297 РУБ./мес.

Земли промназначения, 15 соток
Московская область, Наро-Фоминский городской округ, деревня Алабино, Апрелевка, Московская область

☆ В избранное
Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

Дачная 2.1 км

6 из 6

Связаться с владельцем +79264040500

Земли промназначения, 15 соток

Продается участок под строительство магазина!
Площадь 15 соток!
Электричество и газ по границе!
Рядом гипермаркет «Перекресток»!
Документы готовы к сделке!

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 31 км, Киевское шоссе
Площадь: 15 соток
Цена: 5 950 000 ₽
Цена за сотку: 396 667 ₽
Тип объекта: Промземли
Дата публикации объявления: 19/10/2019
Дата обновления объявления: 25/2/2020

Расположение

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, деревня Алабино, Апрелевка, Московская область

Дачная 2.1 км Апрелевка 4.2 км

Это предложение Похожие предложения

18:07 27.02.2020

Информация по объектам аналогам (Складская недвижимость)

1. https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_293_m_1175044908

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a warehouse. The browser's address bar shows the URL: www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_293_m_1175044908. The page title is "Помещение свободного назначения, 293 м²" (Warehouse, 293 m²). The price is listed as 4 900 000 ₽. The listing includes a large photo of the interior of the warehouse, showing a high ceiling with a metal truss structure and a car parked inside. Below the main photo are several smaller thumbnail images. The text on the page indicates the area is 293 m² and the location is "Московская область, г.о. Чехов, д. Перхурово". On the right side, there is a contact information section for "Артеми́й", a private individual who has been on Avito since August 2013 and has completed 5 transactions. The contact number is 8 977 519-31-59. There are buttons for "Написать сообщение" (Write message), "2 объявления пользователя" (2 user announcements), and "Подписаться на продавца" (Subscribe to seller). The bottom of the browser window shows the Windows taskbar with the date 14.03.2020 and time 10:35.



4 900 000 ₺



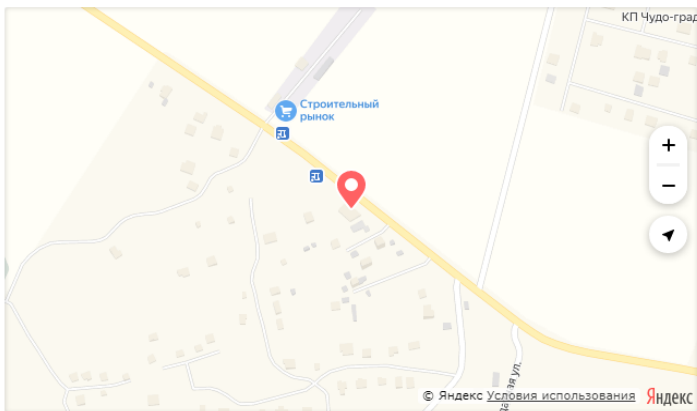
8 977 519-31-59

Написать сообщение

Площадь: 293 м²

Московская область, г.о. Чехов, д. Перхурово

Скрыть карту ^



Артеми
Частное лицо
На Авито с августа 2013
Завершено 5 объявлений



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1175044908, 8969 (+1)

Возле дороги продам помещение свободного назначения 293 м2, 1550 м3.
Оформлено, зарегистрировано в собственности.
Высота 5,3 м, входит фура, Отдельный въезд с дороги, есть две комнаты для проживания персонала, свет 380 В, вспомогательные помещения, участок 17 соток, рядом 1 км Симферопольское шоссе (магистраль) и кольцевая А-108. Торг.



Пожаловаться

2. https://www.avito.ru/stolbovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_123_m_1874690320

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The browser's address bar shows the URL: www.avito.ru/stolbovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_123_m_1874690320. The page header includes navigation links like "Объявления", "Магазины", "Бизнес", and "Помощь", along with a login button "Вход и регистрация" and a "Подать объявление" button. The main content area features the Avito logo and a search bar with "Коммерческая недвижимоcть" selected. The advertisement title is "Продам помещение свободного назначения, 123 м²". The price is listed as "1 200 000 ₺". A large photo of a yellow building in a snowy landscape is the central focus. To the right of the photo, there is a phone number "8 991 310-70-76", a "Написать сообщение" button, and information about the agent "Ростелеком Агентство". Below this, it says "Подписаться на продавца" and "Контактное лицо Кальчугина Елена". At the bottom of the advertisement, it states "№ 1874690320, 420 (+3)". A small section titled "Недвижимость Ростелеком" shows a gallery of other properties. The bottom of the browser window shows the Windows taskbar with the date "14.03.2020" and time "10:35".

Площадь: 123 м²

Московская область, городской округ Чехов, деревня Детково [Показать карту](#)

Продается от собственника объект недвижимости: здание материального склада, назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 122,6 кв.м, с кадастровым номером 50:31:0021601:158, расположенное на арендуемом земельном участке, площадью 152,60 кв.м., с кадастровым номером 50:31:0000000:61186 (срок аренды до 16.11.2066 года), категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование – территория ТУСМ-2. Адрес объекта отсутствует на Яндекс картах, поэтому указан ближайший. Точный адрес: Московская область, Чеховский район, д. Детково. Здание обеспечено электроснабжением (5кВт). Объект расположен в локальной промышленной зоне, в ближайшем окружении преимущественно малозэтажная жилая застройка. Доступность личным автотранспортом – без ограничений. Остановка общественного транспорта расположена в 420 м. Продажа от собственника – юридического лица ПАО «Ростелеком», посредством проведения торгов на электронной торговой площадке "Сбербанк-АСТ 19.05.2020. Прием заявок по 15.05.2020. Номер извещения SBR028-2002140033 .Рассматриваем предложения от брокеров и риэлторов. Готовы к заключению договора на оказание услуг. Имеется много других объектов по Московской области.



Пожаловаться

Другие объявления компании



Продам помещение



Продам помещение



Продам помещение

1 200 000 ₽

8 991 310-70-76

Написать сообщение

Ростелеком
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Кальчугина Елена

№ 1874690320, 420 (+3)

Недвижимость Ростелеком

Непрофильные активы ПАО
"Ростелеком".



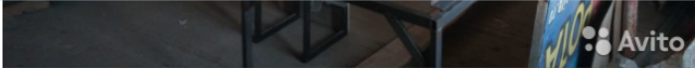
1816 объявлений агентства

3. https://www.avito.ru/bronnitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_64_m_920742344

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: www.avito.ru/bronnitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_64_m_920742344. The page title is "Помещение свободного назначения, 64 м²" with a price of "610 000 Р". The listing is from a user named "Андрей", a private individual who has been on Avito since December 2008 and has completed 10 transactions. The contact number is 8 910 406-40-45. The main image shows a cluttered industrial-style room with a workbench and various materials. Below the main image are five smaller thumbnail images. The listing details include: "Площадь: 64 м²" and "Заворово, коттеджный поселок Авиатор". A map is partially visible at the bottom. The browser's taskbar at the bottom shows the Windows Start button, search icon, and several application icons. The system tray on the right shows the time as 10:38 and the date as 14.03.2020.

locks90@mail.ru - Почта M X | Публичная кадастровая к X | Коммерческая недвижим X | Помещение свободного X | Купить помещение под п X | Поиск на карте ЦИАН в M X | +

www.avito.ru/bronnitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_64_m_920742344



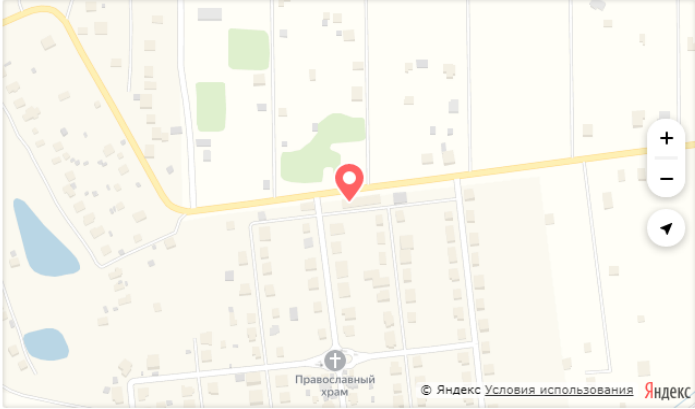
610 000 ₽

8 910 406-40-45

Написать сообщение

Площадь: 64 м²

Заворово, коттеджный поселок Авиатор [Скрыть карту ^](#)



Андрей
Частное лицо
На Авито с декабря 2008
Завершено 10 объявлений

Подписаться на продавца

№ 920742344, 4371 (+5)

Продается помещение свободного назначения 64 м2 (магазин, аптека, производство, пекарня, кафе и пр.) с участком земли под ним, площадью 100 кв.м. Все оформлено в собственность. Электричество, вода, канализация - центральные. Есть возможность подключения газа (350 тыс. руб). Одноэтажное, без подвала. Стены сэндвич панели, обшиты сайдингом, кровля утепленная. Металлочерепица. Фундамент - монолитная плита. Находится на территории коттеджного поселка Авиатор, вдоль дороги общего пользования.

В X f t @

Пожаловаться

10:38
14.03.2020

Информация по объектам аналогам (Торговая недвижимость)

1. <https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/222518052/>

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Подольске > Львовский мкр > Симферопольское шоссе > Львовский > улица Красная

сегодня, 06:10 52 просмотра, 0 за сегодня Платное

Свободное назначение, 1 191 м²

Московская область, Подольск, мкр. Львовский, ул. Красная, 56 [На карте](#)
Симферопольское шоссе, 33 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

10 фото

1 191 м² 1 из 2 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Продается от собственника комплекс объектов недвижимости, состоящий из 2-х этажного здания, общей площадью 1191 кв.м 1981 года постройки и земельного участка, общей площадью 3285,0 кв.м с кадастровым номером: 50:27:0010214:10, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание АТС.
Адрес объекта отсутствует на Яндекс картах, поэтому указан ближайший. Точный адрес: Московская обл.

43 040 000 ₹ 36 138 ₹ за м²

PRO
Ростелеком
Агентство недвижимости
Ещё 1029 объектов


+7 916 206-30-79

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Ростелеком Филиал
Нет отзывов

podolsk.cian.ru/sale/commercial/222518052/



1 191 м² **1 из 2** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Продается от собственника комплекс объектов недвижимости, состоящий из 2-х этажного здания, общей площадью 1191 кв.м 1981 года постройки и земельного участка, общей площадью 3285,0 кв.м с кадастровым номером: 50:27:0010214:10, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание АТС.

Адрес объекта отсутствует на Яндекс картах, поэтому указан ближайший. Точный адрес: Московская обл., Подольский р-н, п. Львовский, ул. Красная, д. 58.

Здание обеспечено электроснабжением (мощность 42 кВт), отоплением, горячим и холодным водоснабжением и канализацией.

Объекты расположены на огороженной территории, в квартале, ограниченном: Красной улицей, Улицей Орджоникидзе; Московской улицей; территорией индивидуальной жилой застройки.

Ближайшее окружение представлено в основном индивидуальной, среднеэтажной и многоэтажной жилой застройкой. В ближайшем окружении находятся: несколько продуктовых магазинов, профессиональный колледж "Московия", детский сад 36, ПТУ 91.

Доступность объекта личным автомобильным транспортом без ограничений. Подъезд к объектам осуществляется по асфальтовой дороге с ул. Красная. Удаленность от ближайших крупных дорог ул. Московская (часть Старого Симферопольского ш.) 0,76 км, Симферопольского ш.- 2,9 км, Малого Московского кольца (А-107) -2,7 км. Хорошая транспортная доступность. Ближайшая остановка общественного транспорта находится на Московской улице на расстоянии ~ 630 м от объектов. Ближайшая ж/д станция "Львовская" находится на расстоянии ~ 1,3 км.

В здании имеются арендаторы, срок аренды 10 лет, общая площадь арендованных помещений составляет 144,4 кв.м.

Продажа от собственника юридического лица ПАО "Ростелеком".

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 916 206-30-79
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки


Цена	43 040 000 ₽
Ставка	36 138 ₽ за м ²

43 040 000 ₽
36 138 ₽ за м²

PRO
Ростелеком
Агентство недвижимости
Ещё 1029 объектов

+7 916 206-30-79
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

 **Ростелеком Филиал**
Нет отзывов

podolsk.cian.ru/sale/commercial/222518052/

Свободное назначение, 1 191 м²

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо

Доступность объекта личным автомобильным транспортом без ограничений. Подъезд к объектам осуществляется по асфальтовой дороге с ул. Красная. Удаленность от ближайших крупных дорог ул. Московская (часть Старого Симферопольского ш.) 0,76 км, Симферопольского ш.- 2,9 км, Малого Московского кольца (А-107) -2,7 км. Хорошая транспортная доступность. Ближайшая остановка общественного транспорта находится на Московской улице на расстоянии ~ 630 м от объектов. Ближайшая ж/д станция "Львовская" находится на расстоянии ~ 1,3 км. В здании имеются арендаторы, срок аренды 10 лет, общая площадь арендованных помещений составляет 144,4 кв.м.

Продажа от собственника юридического лица ПАО "Ростелеком".

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 916 206-30-79
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	43 040 000 ₽
Ставка	36 138 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 7 173 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

+7 916 206-30-79
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Пожаловаться](#)

Московская область, Подольск, мкр. Львовский, ул. Красная, 56
 Симферопольское шоссе, 33 км от МКАД

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

43 040 000 ₽
 36 138 ₽ за м²
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС

PRO
Ростелеком
 Агентство недвижимости
 Ещё 1029 объектов

+7 916 206-30-79
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)


Ростелеком Филиал
 Нет отзывов

2. https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenieprodazha_1825001437

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenieprodazha_1825001437. The page header includes navigation links like "Объявления", "Магазины", "Бизнес", and "Помощь", along with a "Вход и регистрация" button and a "Подать объявление" button. The main content area features the Avito logo and navigation tabs for "Авто", "Недвижимость", "Работа", "Услуги", and "ещё...". A search bar contains "Коммерческая недвижимо...", and location filters are set to "Москва и Московская с" and "Метро". The listing title is "Торгово-офисное помещение(продажа)", and the price is "52 140 000 ₺". Below the title are buttons for "Добавить в избранное" and "Добавить заметку", and a timestamp "13 февраля в 12:41". A large photograph of a multi-story building is shown, with a watermark "www.avito.ru/seventop" overlaid. To the right of the photo are buttons for "8 958 721-77-74" and "Написать сообщение". Below these is the agent's name "Семь Высоток", their role "Агентство", and their joining date "На Авито с августа 2013". A "Подписаться на продавца" button is also present. Further down, the contact person is listed as "Компания «Семь Высоток»" and the listing ID is "№ 1825001437, 648 (+2)". A small profile card for "Семь Высоток" is shown at the bottom right, with the text "Лучшие решения на рынке недвижимости." and "270 объявлений агентства". At the bottom of the listing, it says "Площадь: 2607 м²" and "Московская область, Подольск, микрорайон Климовск, улица Ленина." The Windows taskbar at the bottom shows the time as 9:45 on 27.02.2020.

www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenieprodazha_1825001437

Московская область, Подольск, микрорайон Климовск, улица Ленина, 1 [Скрыть карту ^](#)



52 140 000 ₽

8 958 721-77-74

Написать сообщение


Семь Высоток
Агентство
На Авито с августа 2013 🏆

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Компания «Семь Высоток»

№ 1825001437, 📞 648 (+2)

Семь Высоток
Лучшие решения на рынке недвижимости.



270 объявлений агентства

Арт. 18297749 Предлагается к покупке здание свободного назначения, расположенное по адресу г. Подольск, мкр. Климовск, ул. Ленина, д. 1.

Здание состоит из 4х этажей, зальная планировка общей площадью 2607 м2, электричество 380В, ХВС, отопление от газовой котельной, прилегающий земельный участок площадью 1240м2.

К объекту прилегает стихийная парковка для клиентов и сотрудников здания. Возможно приобретение дополнительной земли под парковку в собственность.

Объект расположен на оживлённой улице , имеет несколько входов с улицы и со двора, а также зону разгрузки, отличные рекламные возможности.

Объект продается с действующими арендаторами.


Дополнительная информация по телефону.

Пожаповаться

3. https://www.avito.ru/aprevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ploschad_480_kv.m_965377291

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial building. The browser's address bar shows the URL: www.avito.ru/aprevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ploschad_480_kv.m_965377291. The page header includes navigation options like 'Коммерческая недвижимоc', 'Поиск по объявлениям', and location filters for 'Москва и Московская' and 'Метро'. The main title of the listing is 'Помещение свободного назначения, площадь 480 кв.М'. Below the title, there are buttons for 'Добавить в избранное' and 'Добавить заметку', along with the text '1 февраля в 16:58'. A large photograph of the building is shown, with a smaller 'Avito' logo in the bottom right corner of the image. To the right of the main image, there is a contact information box containing the phone number '8 915 575-70-70', a 'Написать сообщение' button, and the name 'Алексей'. Below the name, it says 'Частное лицо', 'На Авито с апреля 2015', and 'Завершено 11 объявлений'. There are also buttons for '2 объявления пользователя' and 'Подписаться на продавца'. At the bottom of the listing, it shows 'Площадь: 500 м²' and the location 'Московская область, Наро-Фоминский г.о., д. Малые Горки'. The Windows taskbar at the bottom of the screen shows the time as 14:22 on 26.02.2020.

www.avito.ru/aprelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ploschad_480_kv.m_965377291



20 000 000 ₺

8 915 575-70-70

Написать сообщение

Алексей
Частное лицо
На Авито с апреля 2015
Завершено 11 объявлений

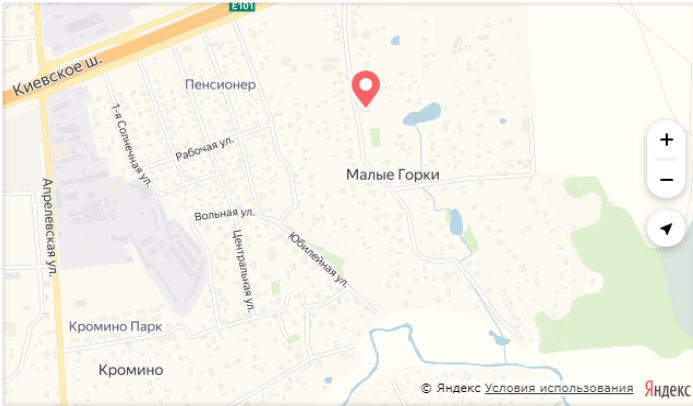
2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 965377291, 2597 (+3)

Площадь: 500 м²

Московская область, Наро-Фоминский г.о., д. Малые Горки [Скрыть карту ^](#)



Продам отдельстоящее здание площадью 480 кв. м, возможно увеличение до 960 кв. м

1-ый этаж здания-240 кв. м отделан под продуктовый магазин, уже действующий

2-ой этаж-240 кв. м отделан под мини-гостиницу -10 номеров.

Есть возможность отделать подвальный этаж под 2 сауны. И мансардный этаж ещё под 10 гостиничных номеров.

Помещение расположено в деревне Малые горки, 300 м до Киевского шоссе, 400 м до г. АПРЕЛЕВКА, 27 км от МКАД по Киевскому шоссе.

Продажа от собственника (срочно)

Пожаловаться

14:30
26.02.2020

Информация по объектам аналогам (Оборудование)

https://vladimir.tiu.ru/p122108241-kioskovaya-komplektnaya-transformatornaya.html?_openstat=tiu_prosale%3Bтранформаторные+подстанции%3BКiosковая+Комплектная+трансформаторная+подстанция+%3Btag

The screenshot shows a web browser window displaying a product page on the TiU.ru website. The browser's address bar shows the URL: <https://vladimir.tiu.ru/p122108241-kioskovaya-komplektnaya-transformatornaya.html>. The website header includes the TiU.ru logo, a search bar with the text "Я ищу...", and navigation links for "Мобильное приложение", "Войти", and "Зарегистрироваться".

The main content area features a product listing for a "Кiosковая Комплектная трансформаторная подстанция КТП 250/6/0,4 без трансформатора". The price is listed as 262 890 руб. The product image shows a large, white, industrial-grade transformer substation unit. To the right of the product image, there is a "Купить" button and contact information for the seller, "Завод электрооборудования 'Инекс'", including a phone number (8 (800) 200-98-03) and a chat option.

Below the product details, there are sections for "Способы оплаты" (Payment methods: Наличными, Безналичный расчет), "Способы доставки" (Delivery methods: Транспортная компания, Самовывоз), and "Условия возврата" (Return conditions: Условия возврата, Условия гарантии, Регионы доставки). A badge indicates "Защищаем покупки на 10 000 руб." (Protecting purchases up to 10,000 rubles).

The "Характеристики" (Specifications) section lists: Производитель: Завод Инекс; Страна производитель: Россия; Конструкция трансформаторной подстанции: Кiosковая. There is also a "Мы рекомендуем" (We recommend) section with images of other transformer substation units.

The bottom of the page shows a Windows taskbar with the system clock displaying 14:09 on 01.03.2020. A "Чат" (Chat) button is visible in the bottom right corner of the website interface.

Мобильное приложение Войти Зарегистрироваться

tiu.ru Каталог товаров Я ищу... Владимир

tiu.ru / Владимир / Промышленные и оптовые товары / Электрооборудование / Оборудование для электроснабжения / Трансформаторы / Трансформаторные подстанции / Подстанц...

Подстанция трансформаторная КТП 250 кВа проходная

Все предложения продавца
В наличии

260 000 руб.

Купить

+7 (343) 288-55-57
Чат с продавцом
Добавить в избранное

Березовский Завод Подстанция

Продавец из:
г. Екатеринбург
ул. Маневровая 35

График работы
d3800526@mail.ru

Рейтинг продавца
★★★★★
99% положительных из 317 отзывов

Достижения продавца

- 11 лет на портале
- Быстрое обслуживание

Способы оплаты
Наличными, Безналичный расчет
[Подробнее](#)

Способы доставки
Транспортная компания, Самовывоз
[Подробнее](#)

[Условия возврата](#)
[Регионы доставки](#)

Защищаем покупки на 10 000 руб.

Сообщить о неверной категории

Характеристики

Производитель ? Подстанция
Страна производитель Россия
Конструкция трансформаторной подстанции ? Киосковая

Мы рекомендуем

Чат

14:09 01.03.2020

Входящие - Почта Mail.ru | Купить помещение своб... | Яндекс.Карты | Публичная кадастровая к... | КТП-Т-250 цена — Яндекс... | Киосковая Комплектная т... | Подстанция трансформат... | Подстанция Киосковая Кс... |


chel.pulscen.ru/products/kioskovaya_komplektnaya_transformatornaya_podstantsiya_ktp_t_k_k_250_6_0_4_59806486

Зарегистрироваться

ПУЛЬС ЦЕН

ТОВАРЫ И УСЛУГИ | Подстанция Киосковая Комплектная трансформаторная КТП-Т-К/К-250/6/0,4 | Челябинск

Товары и услуги / Оборудование / Электрооборудование, промышленная электроника / Высоковольтное оборудование / Трансформаторные подстанции



Подстанция Киосковая Комплектная трансформаторная КТП-Т-К/К-250/6/0,4

Страна-производитель **Россия**
Мощность **250 кВт**
Вес **1500 кг**

[Посмотреть все характеристики](#)

В НАЛИЧИИ

226 154 руб./шт.

[Заказать](#) [В корзину](#)

ОПИСАНИЕ | ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОТЗЫВЫ | ДОСТАВКА И ОПЛАТА | ЗАДАТЬ ВОПРОС

Одно- и двухтрансформаторные подстанции проходного или тупикового исполнения наружной или внутренней установки мощностью 25-4000 кВА предназначены для приема электрической энергии трехфазного переменного тока частотой 50 Гц, номинального напряжения 6 (10) кВ, преобразования в напряжение 0,4 кВ и снабжения ею промышленных, сельскохозяйственных и коммунальных объектов. КТП наружные рассчитаны для работы на открытом воздухе в районах с умеренным климатом при температуре окружающего воздуха от -45 С до +45 С и высотой над уровнем моря не более 1000 м.

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Twitter](#)

Электрооборудование, промышленная электроника от компании Завод электрооборудования Инеск [Посмотреть все](#)

Завод электрооборудования Инеск

[5.0](#) **4** ОТЗЫВОВ

[8 \(800\) 200-98-05](#)

[Перезвоните мне](#)

АДРЕС И ВРЕМЯ РАБОТЫ

[Показать адрес](#)

пн-пт 8:00-17:00, перерыв: 12:00-13:00

Ваш город: Владимир | Пункты самовывоза | Мы работаем с 8:00 до 20:00, без выходных

Mircli
Климатическая компания

Найти легко...

8 800 775-22-19 | 8 (493) 277-3437
info@mircli.ru | Обратный звонок

Сравнение | Избранное | Корзина

Каталог товаров | **Акции и распродажи** | О компании | Оплата | Доставка | Монтаж | Контакты

Главная → Котлы отопления → Напольные газовые → 90 кВт → Боринское ИШМА - 100 САБК

Напольный газовый котел 90 кВт
Боринское ИШМА - 100 САБК

Арт: 63494

Характеристики

Страна	Россия
Производство	Россия
Тип котла	Энергозависимый
Режим работы	Отопление
Камера сгорания	Открытая
Горелка	Атмосферная
Тип розжига	Пьезорозжиг
Материал теплообменника	Сталь
Мак мощность, кВт	95
Тип теплообменника	Трубчатый
Возможность подключения бойлера	Да
Присоединительный ø дымохода, мм	220
Присоединительный ø газопровода, дюйм	1
Напряжение, В	220
Частота тока, Гц	50
Электрическая мощность, Вт	15
Габариты(ВхШхГ), см	108,0x71,9x106

Цена
78 550 руб
● Под заказ

Купить | К сравнению | В избранное
купить в 1 клик

Заказать консультацию

Ваш населенный пункт: г. Владимир
Доставка от 3 308 руб, Дату доставки уточняйте
Самовывоз от 2 076 руб, Дату доставки уточняйте, в 5 пунктах
Стандартный монтаж 12 000 р

WhatsApp | Телефон | Telegram

Купи любой товар и выиграй кондиционер

Необходима предоплата

Входные - Почта Mail.ru | Купить помещение своб... | Яндекс.Карты | Публичная кадастровая к... | котел ишма 100 цена - Я... | Ишма-100

ros-teplo.ru/kotly-gaz-jidkoe-toplivo/hoper-ishma-25-100-kvt/kotel-ishma-100.html

РОС-ТЕПЛО котлы, горелки промышленные, водонагреватели, запчасти, люки, дождеприемники, решетки, плитка чугунная, колосники

Ваша заявка: Товаров: 0 (0.00 р.)

+7 (499) 501-11-21 многоканальный

Главная | Акции, скидки | Оплата и доставка | **ПРАЙС-ЛИСТЫ** | Контакты | Закладки (0) | Поиск

Каталог > Котлы (газ, жидкое топливо) > Хопёр, Ишма (25-100 кВт) >

Ишма-100

Производитель: ОАО "Боринское"
Артикул: 00500
Наличие: в наличии

Цена: 74 700.00 р. с НДС

*** Выберите автоматику:
 САБК-М (энергонезависимая)
 810 ElektroSit (энергонезависимая)

Количество: 1 [Добавить в заявку](#) - или - [Отложить](#) [Сравнить](#)

Описание | **Характеристики** | С автоматикой САБК-М | С автоматикой 810 ElektroSit | Документация

Общее описание: Ишма-100

Котел Ишма-100 отопительный водогрейный со стальным теплообменником предназначен для водяного отопления коттеджей, офисов, объектов соцкультбыта, жилых, служебных и производственных помещений с принудительной циркуляцией теплоносителя. Для отопления больших площадей допускается параллельное соединение нескольких котлов в одну систему (например Ишма-50 и Ишма-80 на выходе 130 кВт).

В комплекте с теплообменником типа "вода-вода" (например [водонагревателем](#)) и циркуляционным насосом котел может применяться для подогрева сетевой воды, для подогрева воды в бассейнах и т.д.

Приборная панель котла съёмная, обеспечивает возможность доступа к датчикам термометра, температуры и перегрева, установленным в верхней части водяной полости теплообменника котла, и к датчику тяги, установленному в контрольном отверстии дымоотводящего коллектора котла.

Газогорелочное устройство выполнено в виде рамки с микрофакельными горелочными трубами из нержавеющей стали.

Котел заключен в теплоизолированный корпус с полимерным окрашиванием, оборудованный вентиляционными щелями и поддоном для накопления конденсата.

Специальная конструкция теплообменника и применение качественного материала обеспечивают следующие преимущества:

- долговечность
- высокий КПД
- надежность
- ремонтопригодность
- низкую температуру облицовки котла

Стальной теплообменник с развитой поверхностью теплообмена и высокий коэффициент полезного действия, экономия газа, микрофакельные горелочные трубы из нержавеющей стали обеспечивают полное сгорание природного газа и экологическую чистоту.

Новые поступления

- КВр-0,23 водотрубный ~~290 000.00 р.~~ 270 000.00 р.
- КВр-0,2 водотрубный ~~290 000.00 р.~~ 265 000.00 р.
- Запальник (датчик пламени) САБК 2 500.00 р.
- Колосник 920x250 ~~2 200.00 р.~~ 2 000.00 р.
- Колосник 520x250x45 ~~1 200.00 р.~~ 950.00 р.

Производителям

Внимание!
Наша компания находится в активном поиске новых поставщиков товаров.
Свяжитесь с нашими менеджерами!

14:15 01.03.2020


Входящие - Почта Mail.ru | Купить помещение своб... | Яндекс.Карты | Публичная кадастровая к... | котел ишма 100 цена — Я... | Котел Боринское ИШМА... | Газовый котел ишма 100... | Напольный котел Боринс...

moskva.pro-komfort.com/kotly-otopleniia/napolnye-gazovye/napolnyy-kotel-borinskoe-ishma-100/

Котлы отопления | Напольные газовые котлы

Напольный котел Боринское ИШМА-100

Обзор | Отзывы (0) | Документация



★★★★★ 0 отзывов

✓ В наличии

Характеристики

Бренд
Боринское

Страна сборки
Россия

Тип котла
газовый

Количество контуров
одноконтурные

Камера сгорания
открытая

Вид топлива
Природный газ

Установка
напольная

[Все характеристики](#)

Категории
[Напольные газовые котлы](#)
[Котлы отопления](#)

89 500 ₽

- 1 +

В КОРЗИНУ | Купить в 1 клик

Торговаться! | **В КРЕДИТ ОТ 4 720 ₽**

[Сравнение](#) | [Избранное](#)

Заказ по телефону **8 (800) 333-56-02**

Информация о доставке

Москва

Самовывоз из пункта выдачи: получить товар самостоятельно
Вы можете в пункте выдачи ТК

Доставка курьером

Доставка транспортной компанией: «ПЭК», «Деловые линии», «КИТ» и другие.

[Описание](#) | [Характеристики](#) | [Отзывы](#) | [Документация](#) | [Оплата](#) | [Гарантии](#)

Напольный котел Боринское ИШМА-100 производится ведущим заводом газовой оборудования ОАО «Боринское». Это котел со стальным теплообменником предназначен для водяного отопления.

14:15 01.03.2020

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

- Свидетельство о членстве оценщика в СРО;
- Выписка из реестра оценщиков СРО;
- Сведения о страховании оценщика;
- Другая существенная информация.



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

24.05.2017 г.

№ 1877

**Куликов
Алексей Валерьевич**

Паспорт 17 10 057275, выдан МО УФМС России по Владимирской области в
г. Владимире. Дата выдачи 22.11.2010 г. Код подразделения 330-018.

Включен(а) в реестр членов от 10.12.2015 г.
Реестровый номер 1877

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 03.12.2015 г.

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

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001137

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

АО «Опцион», Москва, 2017 г. «В». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. Т3 № 452. Тел.: (495) 726-47-42. www.opcion.ru



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №1700SB4002166
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Куликов Алексей Валерьевич	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2017 г. по «31» мая 2020 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2017 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».		
Особые условия страхования:		
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44 Факс: (495) 624-35-95</p>	<p>Куликов Алексей Валерьевич</p> <p>Дата рождения: 13.11.1990 Место рождения: г. Владимир Паспорт: 17 10 057275, выдан МО УФМС России по Владимирской области в г. Владимире. Дата выдачи 22.11.2010 г. Код подразделения 330-018 Адрес регистрации: 600026, г. Владимир, ул. Тракторная, д.1А, кв. 602</p>
<p>От имени Страховщика:</p> <p> М. В. Агаджанова</p>	<p> А. В. Куликов</p>

Место выдачи: 2. Москва

Дата выдачи 23.05.2017 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4091R/776/00007/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4091R/776/00007/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Куликов Алексей Валерьевич**
Местонахождение: г. Владимир, ул. Тракторная, д. 1а, кв. 602
ИНН 332891101613

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

Страховая сумма: **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.**

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «23» марта 2019г. и действует до «22» марта 2020г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/Павлов А.В./



Страховщик

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

Страхователь:

/Куликов А.В./

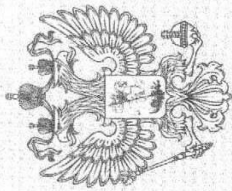
Место и дата выдачи полиса:
г. Владимир
«11» марта 2019 г.

Страхователь

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Полис № 4091R/776/00007/9

1



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Владимирский государственный университет имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых» г. Владимир

ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

103324 0745453

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер
2025

Дата выдачи
30 июня 2014 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

КОПИЯ

**Куликов
Алексей Валерьевич**

освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

270800 - Строительство

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию.

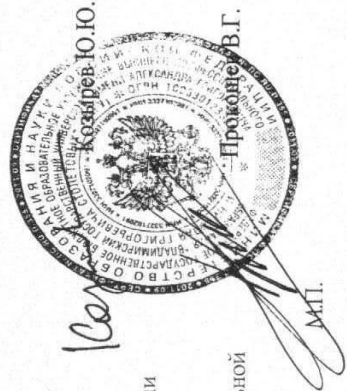
Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация

бакалавр, присвоено специальное звание
"бакалавр-инженер"

Протокол № 5 от « 25 » июня 2014 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии

/ Руководитель образовательной
организации



МП.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

КОПИЯ

КУЛИКОВ

Алексей Валерьевич

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)

**НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»**

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

22 мая 2015 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772402306847

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050380

Города

Москва

Дата выдачи

29 мая 2015 года





УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

КУЛИКОВ АЛЕКСЕЙ ВАЛЕРЬЕВИЧ

«19» ноября 2015 г.

прошел(а) обучение в частном образовательном учреждении дополнительного профессионального образования Учебном центре «Интеллект Ресурс» по программе

Регистрационный номер ОЦс-241

**«Проблемы оспаривания
кадастровой стоимости недвижимости»**



О.Ю. Осокина

Лицензия № 3328 от 6 августа 2013 года
на осуществление образовательной деятельности
выдана Департаментом образования
администрации Владимирской области

г. Владимир

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006485-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Куликову Алексею Валерьевичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б» Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006093-2

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Куликову Алексею Валерьевичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б» Лицензия № 05-05-003 ФНС РФ, ТЭ № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru