

Отчет № 2019/11_12

об оценке рыночной стоимости
имущество в соответствии с перечнем приведенном в
главе 2 расположенное по адресу Россия, Московская
область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, д 9А, д
5Б, д 7В с учетом права собственности на земельные
участки общей площадью 91761 м² под
кадастровыми номерами 50:45:0040403:35,
50:45:0040403:67, 50:45:0040403:10, 50:45:0040403:23
Адрес (местоположение): Россия, Московская
область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, д 9А, д
5Б, д 7В

Экз. № 1

Заказчик: ООО «ПКФ Стройбетон»

Дата оценки: 05.11.2019

Дата составления отчета: 07.08.2020

СОДЕРЖАНИЕ

1 АННОТАЦИЯ	7
1. 1 Задание на оценку	7
1. 2 Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1. 3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	9
1. 4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	10
1. 5 Основные факты и выводы	12
1. 6 Прочие обязательные сведения	42
1. 7 Термины и определения, используемые в Отчете	42
1. 8 Последовательность определения стоимости (в том числе содержание и объем работ, выполненных при проведении оценки)	45
2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
2. 1 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	47
2. 2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки	55
2. 3 Информация о текущем использовании Объекта оценки	55
2. 4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки	55
3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
3. 1 Макроэкономический обзор	58
3. 2 Обзор социально-экономической ситуации в Московской области	61
3. 3 Обзор рынка промышленно-складской недвижимости Московской области	65
3. 4 Обзор промышленности РФ	65
3. 5 Анализ рынка оцениваемого оборудования	72
3. 6 Основные факторы, влияющие на стоимость производственно-складской недвижимости	73
3. 7 Анализ доходности инвестиций в недвижимость	81
4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	86
5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	89
5. 1 Обоснование выбора используемых подходов к оценке	89
5. 2 Учет налога на добавленную стоимость при определении рыночной стоимости объекта оценки	90
6 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	94
6. 1 Методика оценки имущества затратным подходом	94
6. 2 Оценка рыночной стоимости права на земельный участок	94
6. 3 Оценка затрат на создание ОКС	116
6. 4 Оценка величины износа и устареваний	126
6. 5 Оценка рыночной стоимости ОКС затратным подходом. Расчетные таблицы	130

7 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	215
7. 1 Основные этапы оценки методом сравнительного анализа продаж	215
7. 2 Расчет рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж	218
8 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	234
8. 1 Основные этапы и процедуры оценки методом капитализации	234
8. 2 Расчет чистого операционного дохода	236
8. 3 Расчет ставки капитализации	238
8. 4 Оценка рыночной стоимости доходным подходом. Расчетные таблицы	243
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	267
9. 1 Согласование результатов, полученных в рамках использованных подходов к оценке	267
9. 2 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки	283
10 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ	295
ПРИЛОЖЕНИЕ I КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ И ОБЗОРНЫЕ ФОТОМАТЕРИАЛЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	297
ПРИЛОЖЕНИЕ II КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ III ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ СВЕДЕНИЯ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	
ПРИЛОЖЕНИЕ IV КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ

1. 1 Результаты расчетов рыночной стоимости Объекта оценки
1. 2 Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (округленно) на 05.11.2019 г.
1. 3 Основные средства ПКФ "Стройбетон" по состоянию на 17.05.2018 года
2. 1 Информация о документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
2. 2 Перечень площадей Объекта оценки и расчет арендопригодной площади
3. 1 Основные макроэкономические показатели
3. 2 Прогноз основных макропоказателей и индексов цен и тарифов
3. 3 Сравнительная характеристика общей и упрощенной систем налогообложения
3. 4 Статистические показатели муниципальных образований Московской области

3. 5 Значения скидки на торг при сделках с производственно-складской недвижимостью по городам России и границы расширенных интервалов
3. 6 Значения скидки на торг при сделках с земельными участками по городам России и границы расширенных интервалов
3. 7 Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду производственно-складской недвижимости по городам России и границы расширенных интервалов
3. 8 Сроки экспозиции объектов производственно-складской недвижимости
3. 9 Сроки экспозиции промышленно-складских земель
3. 10 Эксплуатационные расходы в сегменте производственно-складской недвижимости от ПВД
3. 11 Структура арендной ставки в сегменте производственно-складской недвижимости
3. 12 Стоимость продажи и ставки аренды в различных сегментах Московского региона
3. 13 Цены предложений на рынке земельных участков под промышленную застройку

3. 14 Положение в территориальных зонах (ЕОН) продажа
3. 15 Положение в территориальных зонах (ЕОН) аренда
3. 16 Положение в территориальных зонах (земельные участки)
3. 17 Доступ к объекту
3. 18 Передаваемые имущественные права
3. 19 Наличие коммуникаций (индустриальная застройка)
3. 20 Инженерно-геологические условия
3. 21 Корректирующие коэффициенты на этаж
3. 22 Наличие отопления
3. 23 Материал стен
3. 24 Физическое состояние здания продажа
3. 25 Физическое состояние здания аренда
3. 26 Назначение частей промбазы продажа
3. 27 Назначение частей промбазы аренда
3. 28 Наличие ж/д ветки
3. 29 Оценка ретроспективной доходности вложений в недвижимость в Московской области за последние 13 лет
3. 30 Сроки коллективных инвестиций в недвижимость и расходы на инвестиционный менеджмент
4. 1 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки
6. 1 Описание объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка №1
6. 2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж
6. 3 Описание объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка №2
6. 4 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж
6. 5 Описание объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка №3
6. 6 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж
6. 7 Описание объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка №4
6. 8 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж
6. 9 Классы конструктивных систем зданий и сооружений (КС)
6. 10 Поправка на разницу в объеме или площади (К_о)
6. 11 Значения коэффициента Пспр, используемые в справочниках КО-ИНВЕСТ

6. 12 Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных
6. 13 Описание количественных показателей Объекта оценки
6. 14 Описание конструкций и расчет физического износа (АБК, лит. К1)
6. 15 Описание конструкций и расчет физического износа (Производственно-административное здание, лит. Б, Б1, Б2, Б3,
6. 16 Описание конструкций и расчет физического износа (Административно-бытовой корпус с гаражом, лит. А, А1, А2, А3,
6. 17 Описание конструкций и расчет физического износа (Закрытая стоянка автокранов и автобусов, лит. В, В2, В3, В4)
6. 18 Описание конструкций и расчет физического износа (Здание АБК и склад, лит. А, А1, А2, а)
6. 19 Описание конструкций и расчет физического износа (Диспетчерская, лит. Б, 1Б)
6. 20 Описание конструкций и расчет физического износа (Административно-бытовое здание, лит. 1Б)
6. 21 Описание конструкций и расчет физического износа (Ангар, лит. -)
6. 22 Описание конструкций и расчет физического износа (Бордюрный цех, лит. К,к)
6. 23 Описание конструкций и расчет физического износа (Склад, лит. -)
6. 24 Описание конструкций и расчет физического износа (Автомастерская, лит. 2Б)
6. 25 Описание конструкций и расчет физического износа (здание, лит. -)
6. 26 Описание конструкций и расчет физического износа (Дизель сервис, лит. -)
6. 27 Описание конструкций и расчет физического износа сооружений
6. 28 Физические характеристики объектов оценки (оборудование)
6. 29 Описание объекта оценки и объекта-аналога для расчета затрат на создание ОКС
6. 30 Расчет затрат на создание ОКС
6. 31 Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Московской области, рассчитанные по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС (раздел 2.2.1 сборника КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве")
6. 32 Регионально-экономические коэффициенты по характерным конструктивным системам зданий и сооружений

6. 33 Расчет прибыли предпринимателя
6. 34 Расчет стоимости Объекта оценки затратным подходом
6. 35 Определение стоимости оборудования затратным подходом
6. 36 Индексы цен товаропроизводителей

7. 3 Описание объектов-аналогов
7. 4 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж
7. 5 Определение стоимости оборудования сравнительным подходом

8. 2 Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки производственно-складских помещений
8. 3 Расчет рыночной величины арендой ставки
8. 4 Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки административных помещений
8. 5 Расчет рыночной величины арендой ставки
8. 6 Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации
8. 7 Прогноз операционных расходов (без учета резерва на замещение)
8. 8 Расчет затрат на управление и эксплуатацию недвижимости
8. 9 Обоснование капитальных вложений
8. 10 Расчет резерва на замещение
8. 11 Определение ставки капитализации
8. 12 Определение премии за низкую ликвидность

9. 1 Достоинства и недостатки подходов к оценке стоимости недвижимости
9. 2 Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки
9. 3 Коллективные экспертные оценки полуширины интервала неопределенности (погрешности оценок рыночной стоимости) для различных сегментов и типов рынка
9. 4 Границы интервала неопределенности рыночной стоимости объекта оценки
9. 5 Выводы о существенности расхождений промежуточных результатов оценки (пересечение границ интервалов неопределенности использованных подходов)
9. 6 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки

1 АННОТАЦИЯ

1.1 Задание на оценку

Объект оценки	имущество в соответствии с перечнем приведенном в главе 2 расположенное по адресу Россия, Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, д 9А, д 5Б, д 7В с учетом права собственности на земельные участки общей площадью 91761 м2 под кадастровыми номерами 50:45:0040403:35, 50:45:0040403:67, 50:45:0040403:10, 50:45:0040403:23 Адрес (местоположение): Россия, Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, д 9А, д 5Б, д 7В
Состав объекта оценки	см. таблицу 1.2 ниже.
Характеристики объекта оценки	определяются на основе следующей документации: Выписка из ЕГРН на объекты капитального строительства и земельные участки. Сличительные ведомости результатов инвентаризации (копии приведены в Приложении II)
Имущественные права на объект оценки	объекты капитального строительства - право собственности оборудование – право собственности ТМЦ – право собственности земельные участки – право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	объекты капитального строительства - право собственности земельные участки – право собственности <i>Информация об обременениях приведена в главе 1.6 отчета.</i>
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (задачи оценки)	определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений (иное использование результатов оценки допускается только с письменного разрешения Исполнителя)
Вид стоимости (база оценки)	рыночная
Дата оценки	05.11.2019
Срок проведения оценки	05.11.2019 г. - 07.08.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Количественные и качественные показатели Объекта оценки определяются на основе предоставленной Заказчиком технической и правовой документации (копии приведены в Приложении III): Выписка из ЕГРН на объекты капитального строительства и земельные участки. Сличительные ведомости результатов инвентаризации

Техническое состояние определяется Оценщиком на основании имеющейся технической документации и результатов визуального обследования конструктивных элементов объекта оценки, доступных для визуального осмотра. Оценщик не проводит специальную строительную и экологическую экспертизу оцениваемого объекта.

Финансово-экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки.

Величина рыночной стоимости указывается в Отчете в виде единой расчетной величины в рублях. Отражать суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость, в отчете не требуется.

1. 2 Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик руководствовался Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными Минэкономразвития РФ, в составе:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №328).

Учитывая цели и задачи оценки, вид объекта оценки, а также накладываемые обязательства на оценщиков – членов саморегулируемой организации Общероссийской Общественной Организации «Российского Общества Оценщиков», Оценщик использовал Свод стандартов и правил РОО 2015 (утв. Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р).

Использование при подготовке настоящего Отчета указанных выше стандартов обосновано требованиями ст.15 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1. 3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и предназначен для использования исключительно в целях и задачах, указанных в Задании на оценку. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к неверному толкованию результатов оценки.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на Объект оценки, Исполнителем не проводилась. Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме случаев, оговоренных в Отчете.
3. Количественные показатели и состояние Объекта оценки определялись на основе технической документации, предоставленной Заказчиком, и визуального осмотра помещений.
4. Исполнитель исходил из достоверности данных, предоставленных Заказчиком, и не несет ответственности за их содержание. Исполнитель также не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
5. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных имущественных прав, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
6. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Результаты расчетов по каждому подходу получены при использовании точных данных. При пересчете итоговых значений по отраженным в таблицах округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом погрешность находится в допустимых пределах.
7. Фотографии, приведенные в Отчете, включены исключительно для того, чтобы помочь получить представление об Объекте оценки и объектах-аналогах.
8. Оценщик не проводил строительную экспертизу объектов капитального строительства и не инспектировал те части объектов, которые закрыты или недоступны. Оценщик делает допущение, что такие части находятся в удовлетворительном состоянии. Оценщик не может выразить какого-либо мнения о состоянии непроверенных частей объектов и данный Отчет не должен пониматься так, что в нем утверждается о целостности конструкций или строительных материалов.
9. Оценщик не извещен о каких-либо измерениях или отчетах, указывающих на наличие загрязняющих веществ или опасных материалов, находящихся на территории оцениваемого объекта или в непосредственной близости. Оценщик не проводил каких-либо исследований по прошлому или настоящему использованию как недвижимости, так и прилегающих земель для установления наличия каких-либо загрязнений, а стоимость основывается на предположении об отсутствии загрязнения. Если впоследствии будет установлено, что загрязнение существует в рассматриваемой недвижимости или на любой соседствующей земле, то это может уменьшить указанную в Отчете стоимость.

10. Сведения, полученные Оценщиком из разных источников и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех приведенных в Отчете сведений указывается источник информации.
11. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
12. Любая публикация Отчета целиком или по частям, публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – не допускается без письменного согласия Оценщика, за исключением случаев, связанных с реализацией Заказчиком целей и задач оценки, указанных в настоящем Отчете.
13. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно на дату оценки, а также на период шесть месяцев после даты составления Отчета, если в течение данного периода состояние рынка и Объекта оценки совпадает с состоянием, существовавшим на дату оценки (экономические, политические и др. условия). Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
14. Заключение о стоимости Объекта оценки представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества.

В дополнение к вышесказанному Оценщик не располагает информацией, способствующей появлению специальных, необычных и экстраординарных допущений.

1. 4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ Стройбетон» ИНН 4816022782 ОГРН: 1025002032890 , дата присвоения: 22.10.2002 г. Конкурсный управляющий: Губайдулин Руслан Наилевич Юридический Адрес СРО Конкурсного управляющего: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 36 Сведения о членство в СРО: Член СРО арбитражных управляющих НП АУ «РАЗВИТИЕ» ИНН: 7703392442 КПП: 772601001 ОГРН: 1077799003435
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщиков заключен трудовой договор (Исполнитель оценки)	Общество с ограниченной ответственностью «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС» (сокращенно ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС») Местонахождение: 105005 г. Москва, набережная Академика Туполева, 15, корп. 2, офис 57-4 ОГРН: 1107746840410, дата присвоения ОГРН: 14.10.2010 г. ИНН 7729665944, КПП 772901001
Сведения об оценщиках (работающих на основании трудового договора с Исполнителем)	Гридина Ольга Александровна Местонахождение: 107078, г. Москва, 1-ый Басманный пер., д.2а, стр.1; Трудовой договор № 19/2 от 01.03.2018 г.; Действительный член СРО РОО, регистрационный № 000083 от 09.07.2007; Профессиональная деятельность оценщика застрахована: в СПАО «Ресо-Гарантия». Полис страхования ответственности № 922/1600871615 от 13.09.2019 г. Срок действия договора (полиса): с 19 сентября 2019 г. по 19 сентября 2020. Лимит ответственности 30 000 000 рублей; Диплом о профессиональной переподготовке ПП 415112 (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) выдан Ставропольским государственным аграрным университетом 28.01.2003 года; Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 12-366 (Оценочная деятельность), выдано ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 17 августа 2019 г.

	<p>ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 17 октября 2012 г.;</p> <p>Контактные данные: 105005 г. Москва, набережная Академика Туполева, 15, корп. 2, офис 57-4 info@royaladvisers.ru;</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: с 2000 г.</p>
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах.	не привлекались

1. 5 Основные факты и выводы

Таблица 1.1 Результаты расчетов рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Информация, идентифицирующая Объект оценки	Результаты оценки на 05.11.2019 г. без учета НДС и обременений, руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	имущество в соответствии с перечнем приведенном в главе 2 расположенное по адресу Россия, Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, д 9А, д 5Б, д 7В с учетом права собственности на земельные участки общей площадью 91761 м2 под кадастровыми номерами 50:45:0040403:35, 50:45:0040403:67, 50:45:0040403:10, 50:45:0040403:23 Адрес (местоположение): Россия, Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, д 9А, д 5Б, д 7В	696 664 912	281 666 409	284 951 504
	Справочно:			
	Право собственности на земельный участок, площадь: 12000 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 5Б, Кадастровый № 50:45:0040403:35	15 266 212	15 266 212	15 266 212
	Право собственности на земельный участок, площадь: 14656 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 7В, Кадастровый № 50:45:0040403:67	18 288 320	18 288 320	18 288 320
	Право собственности на земельный участок, площадь: 45050 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 9А, Кадастровый № 50:45:0040403:10	50 283 303	50 283 303	50 283 303
	Право собственности на земельный участок, площадь: 20055 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 12, Кадастровый № 50:45:0040403:23	24 269 602	24 269 602	24 269 602

Таблица 1.2 Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (округленно) на 05.11.2019 г.

№ п/п	Информация, идентифицирующая Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом имеющихся обременений, округленно, руб.
		без учета НДС
	имущество в соответствии с перечнем приведенном в главе 2 расположенное по адресу Россия, Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, д 9А, д 5Б, д 7В с учетом права собственности на земельные участки общей площадью 91761 м2 под кадастровыми номерами 50:45:0040403:35, 50:45:0040403:67, 50:45:0040403:10, 50:45:0040403:23 Адрес (местоположение): Россия, Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, д 9А, д 5Б, д 7В	375 813 000

	в том числе:	
1	Здание бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 382,4 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К1	5 011 000
2	Производственно-административное здание: нежилое здание, площадь: 5960,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г. Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Кадастровый № 50:45:0040403:247	44 972 100
3	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 4986,3 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера:А, А1, А2, А3, А4, Кадастровый № 50:45:0040403:1060	48 687 700
4	Нежилое здание закрытая стоянка автокранов и автобусов, назначение: нежилое здание, площадь: 1001 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., д.9а, Литера: В, В2, В3, В4, Кадастровый № 50:45:0040403:1027	4 791 000
5	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь: 1315 м2, этаж: 4, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литра: А, А1, А2, а, Кадастровый № 50:45:0040403:266	14 793 200
6	Нежилое строение - административное, назначение: нежилое здание, площадь: 148,6 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: Б, 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:1028	1 947 300
7	Административно-бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 893,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:381	11 707 200
8	Ангар под тепловоз: назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	478 600
9	производственное помещение (1 этаж), назначение: нежилое здание, площадь: 429,8 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К, к, Кадастровый № 50:45:0040403:273	4 675 200
10	Сооружение 1 эт. металлопрофиль, назначение: нежилое здание, площадь: 53 м2, этаж: 1, адрес:Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: нет	253 700
11	автомастерская: назначение: нежилое здание, площадь: 355,9 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 2Б, Кадастровый № 50:45:0040403:182	2 286 500
12	Сооружение 1 этажное : назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	478 600
13	Сооружение 2-х этажное Дизель сервис: назначение:нежилое, площадь: 324 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	3 163 600
14	Пост охраны Тип П-1 (1500x1500x2500) Кунцево: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	44 500
15	Сооружение 2 этажное тепловой пункт: назначение: сооружение, площадь: 25м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	230 600
16	Теплотрасса на эстакаде L=445м.: назначение: сооружение, протяженность: 445 м, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	3 026 900

17	Внешние и внутренние сети промплощадки (насосная станция фекальных вод): нежилое здание, площадь: 26,8 м2, этаж: данные отсутствуют, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:124	258 100
18	Очистные сооружения: назначение: сооружение, площадь: 105 м2, этаж: подземный, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: нет	1 264 700
19	Ворота секционные 4000*4090STD3960*4060STDбел, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	155 000
20	Ворота секционные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	142 500
21	Открытый склад №1, покрытие асфальтобетон, назначение: нежилое здание, площадь: 3274 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5б, Литера: Г1, Кадастровый №50:45:0000000:63462	5 918 400
22	Осветительная вышка: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	389 000
23	Линейно-кабельные сооружения, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	139 000
24	Открытый склад №3 с подкрановыми путями, забор, назначение: нежилое здание, площадь: 5147,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5б, Литра: Г-III, Кадастровый № 50:45:0040403:699	9 305 100
25	Ворота откатные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	156 500
26	Ворота откатные с электроприводом, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б	47 000
27	Внешние и внутренние сети промплощадки (магистральный участок теплотрассы), назначение: сооружение, протяженность: 607 м, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д.9а, Литера: Л, Кадастровый № 50:45:0040403:125	6 005 900
28	Откатные ворота в сборе и шлагбаум, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	158 300
29	фекальная канализация, назначение: канализация, протяженность: 937 м, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: 2Л, 3Л, Кадастровый № 50:45:0040403:127	2 240 500
30	Дороги и площадки, назначение: Нежилое здание, площадь: 12000 м2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: 1, Кадастровый № 50:45:0040403:981	22 214 800
31	Сооружение РУ 1 эт. кирпичное, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	453 800
32	Трансформаторная подстанция "Хвойная", назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	130 700
33	Ворота SPU 40, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	625 500
34	ливневая канализация, назначение: канализация, протяженность: 1567 м, этаж: 1, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: Л, 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:133	3 746 900
35	Ворота SPU 40 F-42, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	631 700

36	железнодорожный подъездной путь, назначение: сооружение, протяженность: 810 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:292	10 767 800
37	навес, назначение: навес, площадь: 192 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г, Кадастровый № 50:45:0040403:275	1 518 700
38	Внешние и внутренние сети промплощадки (канализационная станция ливневых вод): нежилое, площадь: 407,6 м2, этаж: 2, в том числе подземных 1 адрес: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., д.9а, Литера: М, М1, Кадастровый № 50:45:0040403:824	1 647 000
39	навес, назначение: навес, площадь: 96 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г1, Кадастровый № 50:45:0040403:277	759 300
40	Сооружение 1 этажное склад: назначение: сооружение, площадь: 4 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	43 400
41	Сооружение компрессорная 2-х этажное: назначение:нежилое, площадь: 84 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	1 231 400
42	Сооружение 1 эт. пост охраны : назначение: сооружение, площадь: 16,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б, Литера: нет	433 600
43	Пункт пересыпки цемента, назначение: Пункт пересыпки цемента, площадь: 47 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, корп М4, Литера: М4, Кадастровый № 50:45:0040403:296	316 900
44	эстакада, назначение: эстакада, протяженность: 90 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Ж, Кадастровый № 50:45:0040403:270	1 686 500
45	Право собственности на земельный участок, площадь: 12000 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 5Б, Кадастровый № 50:45:0040403:35	15 266 200
46	Право собственности на земельный участок, площадь: 14656 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 7В, Кадастровый № 50:45:0040403:67	18 288 300
47	Право собственности на земельный участок, площадь: 45050 м2, Адрес:установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 9А, Кадастровый № 50:45:0040403:10	50 283 300
48	Право собственности на земельный участок, площадь: 20055 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 12, Кадастровый № 50:45:0040403:23	24 269 600
ИМУЩЕСТВО		
1	Технологическая линия "Виброформ-1М" Инв№000000902 в т.ч. Линия "Рифей-Универсал" Инв№000000501, в том числе:	665 000
1.1	Камнерезный станок	0
1.2	Вибропресс	0
1.3	Модуль разгрузки смеси	0
1.4	Модуль подачи поддонов	0
1.5	Пульт управления	0

1.6	Таль электрическая канатная г/п 1 тн.	0
1.7	Матрица для вибропресса	0
2	Склад под цемент (5 банок) 79,5 кв.м Лит. Е2-Е6(залог БМ) Инв№000000847, кадастровый № 50:45:0040403:697 в том числе:	8 128 000
2.1	Влагосаслоотделитель	0
2.2	Силос цементный 400тн	0
2.3	Фильтр цемента WAMGROUP	0
2.4	Двух ходовой переключатель потока цемента с трубопроводом	0
2.5	Загрузочный трубопровод	0
2.6	Навес на силосами цемента	0
2.7	Пневматический боковой разгрузатель	0
2.8	Приемный бункер с вибратором	0
2.9	Ресивер	0
2.10	Фильтр цемента	0
2.11	Шнековый питатель L-4м	0
2.12	Шнековый питатель, L-4 м	0
2.13	Шнековый питатель, L-2.5 м	0
2.14	Элеватор ЭЛГ-450	0
3	Компрессор EANA Инв№000000420	302 000
4	Компрессорна станция Инв№000000442	321 500
5	Элеватор ЭЛГ-450 h-24м + обстройка головки элеватора Инв№000000276	340 000
6	Элеватор ЭЛГ-450 h-24м + обстройка головки элеватора Инв№000000275	340 000
7	Склад под цемент №2 (3 банки+1=4) 126,3 кв.м Лит.М1,М2,М3(залог БМ), Инв№000000848, кадастровый № 50:45:0040403:263 в том числе:	12 082 000
7.1	Бункер цемента, 65 т	0
7.2	Бункер цемента, 65 т	0
7.3	Камерный насос	0
7.4	Силос цементный, 800 тн	0
7.5	Элеваторы	0
7.6	Элеваторы	0
7.7	Газовый балон	0
7.8	Пневматический боковой разгрузатель	0
7.9	Пневмокамерный насос	0
7.10	Приемный бункер с вибропитателем	0

7.11	Силос цемента	0
7.12	Фильтр цемента	0
7.13	Шнековый питатель	0
7.14	Шнековый питатель L-3м	0
7.15	Щит управления	0
7.16	Элеватор ЭЛГ-450	0
8	Монжус пневмокамерный насос для перекачки цемента + фильтр Инв№000000281	230 000
9	Компрессор ESP 55/7,5 EANA Инв№000000143	358 000
10	БРУ (серый) 508,2 кв.м Лит.И (залог БМ), Инв№000000169, кадастровый № 50:45:0040403:286 в том числе:	4 413 000
10.1	Бункер наполнителей 7 фракций по 20 куб.м	0
10.2	Дозатор воды	0
10.3	Дозатор добавок 33 л.	0
10.4	Дозатор цемента	0
10.5	Компрессорная установка Бежецкого мод. С-415М 2004г., С-415М1 2001г. Доп. ресивер 230 л. 1 шт.	0
10.6	Конвейер-дозатор заполнителей 1-2,5м	0
10.7	Силос цемента на 60 тн	0
10.8	Смеситель СБ-138Б	0
10.9	Шнек L-3,25м	0
10.10	Шнек L-2м	0
10.11	Элеватор	0
10.12	Бункер питатель минерального порошка	0
10.13	Бункер питатель цемента с вибратором	0
10.14	Верстак столярный с тисками	0
10.15	Вибропитатель на выгрузной воронке	0
10.16	Дозатор	0
10.17	Дозатор хим.добавок	0
10.18	Емкость для воды	0
10.19	Емкость металлическая	0
10.20	Емкость пластиковая	0
10.21	Ковейер ленточный	0

10.22	Конвейер инертных материалов	0
10.23	Конвейер-бункер питатель инертных материалов 1-2,5м с вибратором	0
10.24	Кондиционер POLAR BEAR мод. KSR-E07PF	0
10.25	Монитор HP мод. L1706V 2006г	0
10.26	Монитор SAMSUNG мод. E1720NR 2012г.	0
10.27	Пневмокамерный насос мод.Монжус 1200-6	0
10.28	Приемный бункер инертных материалов с вибратором	0
10.29	Распределительный щит	0
10.30	Сеялка барабанная с вибропитателем	0
10.31	Силос минерального порошка	0
10.32	Системный блок	0
10.33	Телефон, мод. CISCO SPA502G	0
10.34	Тельфер электрический г.п 2 тн.	0
10.35	Тепловентилятор Volcano	0
10.36	Фильтр цемента	0
10.37	Фильтр цемента WAMGROUP 2012г.	0
10.38	Фильтр цемента WAMGROUP 2011г.	0
10.39	Шкаф управления	0
10.40	Щит с автоматами	0
10.41	Щит силовой	0
10.42	Щит управления	0
11	Большой автоматический растворный узел (синий) 384,4 кв.м Лит.В,В1 (залог БМ), Инв№000000163, кадастровый № 50:45:0040403:281	4 413 000
11.1	Бункер наполнителей 8 фракций по 20 куб.м	0
11.2	Водяной насос	0
11.3	Дозатор воды	0
11.4	Дозатор добавок	0
11.5	Дозатор заполнителей	0
11.6	Дозатор цемента	0

11.7	Силос цемента на 60 тн	0
11.8	Технологическое оборудование для загрузки микрокремня* - Модификатор	0
11.9	Шнек D-280мм, L-4м	0
11.10	Элеваторы ЭЛГ-450	0
11.11	Бункер питатель инертных материалов (для щебня) с вибратором	0
11.12	Бункер питатель инертных материалов (для песка) с вибратором	0
11.13	Грохот	0
11.14	Дозатор минерального порошка	0
11.15	Емкость расходная, металлическая	0
11.16	Емкость для воды	0
11.17	Емкость металлическая	0
11.18	Емкость пластиковая	0
11.19	Емкость расходная	0
11.20	Конвейер наклонный инертных материалов	0
11.21	Кондиционер POLAR BEAR мод. KSR-E07PF	0
11.22	Монитор, мод. ACER V173 2010г.	0
11.23	Приемный бункер инертных материалов	0
11.24	Сеялка барабанная	0
11.25	Силос минерального порошка	0
11.26	Смеситель планетарно-роторный	0
11.27	Телефон, мод. CISCO SPA502G	0
11.28	Трубопровод подачи цемента d=100 мм., L=159 м.	0
11.29	Фильтр цемента WAMGROUP 2012г.	0
11.30	Шкаф управления	0
11.31	Шнековый питатель	0
11.32	Щит управления	0
11.33	Щит силовой	0
11.34	Щит электрический с автоматами	0

12	Компрессор С-416М Инв№000000958	40 000
13	Бетонный завод "Белый" (зеленый) 33,2 кв.м Лит.3(залог БМ) Инв№000000135, кадастровый № 50:45:0040403:272 в том числе:	11 698 000
13.1	Бункер наполнителей 4 фракций по 20 куб.м	0
13.2	Дозатор воды	0
13.3	Дозатор добавок	0
13.4	Дозатор заполнителей	0
13.5	Дозатор цемента	0
13.6	Комплект металлоконструкций для обшивки	0
13.7	Комплект обшивки РБУ	0
13.8	Компрессорная установка 630 л/мин, 10 атм	0
13.9	Силос цемента на 45 тн	0
13.10	Тарельчатый смеситель тип R 3.0	0
13.11	Технологическое оборудование для загрузки микрокремня	0
13.12	Элеватор	0
13.13	Элеватор ЭЛГ-450	0
13.14	Бункер питатель с вибропитателем для щебня	0
13.15	Бункер питатель с вибропитателем для песка	0
13.16	Вертикальный многоступенчатый насос Calpeda	0
13.17	Вибропитатель	0
13.18	Видеорегистратор PROvision 4300Real	0
13.19	Двухходовый переключатель потока цемента	0
13.20	Емкость для воды на 2000 лит.	0
13.21	Емкость для воды на 12000 лит.	0
13.22	Коммутатор Cisco Catalyst WS-C2950G-24	0
13.23	Кондиционер Ventera VSA-07HR	0
13.24	Контейнер управления	0
13.25	Контейнер	0
13.26	Монитор ACER AL1717A 2007г.	0

13.27	Монитор BENQ GL2460-B 2013г.	0
13.28	Монитор ACER V193W B 2009г.	0
13.29	Приемный бункер для щебня и песка	0
13.30	Ресивер PB500 11.02 500л.	0
13.31	Силос минерального порошка	0
13.32	Системный блок HP PRO 3500	0
13.33	Станция насосная гидравлическая с электроприводом	0
13.34	Станция насосная гидравлическая с электроприводом	0
13.35	Таль электрическая г/п 2 тн.	0
13.36	Телефон, мод. CISCO SPA502G	0
13.37	Тепловентилятор Volcano	0
13.38	Фильтр цементный	0
13.39	Шкаф управления БСУ	0
13.40	Шнековый питатель	0
13.41	Щит контроля уровня жидкости	0
13.42	Щит гидравлической системы	0
13.43	Щит с автоматами	0
13.44	Щит управления	0
13.45	Электротельфер г/п 0,5 тн.	0
14	SKD компл. 20-ти кубового самосвального кузова ZASLAW с комплектом гидравлич.оборуд-я HYVA	369 000
ТМЦ		
1	Аппарат высокого давления 15/20 Mini, помпа UDOR MC15/20S	21 000
2	Бак мембранный, мод. Reflex N 1000 6 bar	44 000
3	Балансировочный станок GRUBER&STEIN HW-110N	22 800
4	Баскетбольная стойка мобильная Spalding Silver 44''	26 600
5	Башмак тормозной железнодорожный на стойке	2 500
6	Бензиновая виброплита реверсивная ZITREK CNP 330	49 700
7	Бойлер Ariston SG200	7 600
8	Будка для душа металлическая 90x80x200 см.	4 400
9	Бытовка металлическая (склад) 2,5x2,1x2,4 м.	52 600

10	Бытовка металлическая (склад) 3,0х2,1х2,4 м.	29 300
11	Бытовка металлическая 3,5х2,1х2,4 м.	32 200
12	Бытовка металлическая 3,5х2,4х2,4 м.	34 900
13	Бытовка металлическая 4200х1800х2500 мм	33 600
14	Вагон-бытовка 3,0х2,4х2,4 м.	31 800
15	Вагон-бытовка 6,0х2,4х2,5 м.	100 000
16	Вагон-бытовка 6000х2450х2500мм	50 000
17	Вагон-бытовка 6000х2500х2500 мм	1 450 000
18	Вагон-бытовка душевая 6,0х2,4х2,5 м.	100 000
19	Варочная панель Whirlpool АКТ 801 NE Schott Ceran)	5 200
20	Варочная панель электрическая сенсорная Whirlpool (Schott Ceran)	5 200
21	Вешалка корона для верхней одежды	1 600
22	Виброплощадка лабораторная типа СМЖ-435А	14 300
23	Вилка для перемещения 1,5 т регулируемая Doka St I 5	93 300
24	Водонагревательный котел Thermex Champion ER 200 V	23 000
25	Воздухонагреватель EnergyLogic EL-340Н, 99,6кВт	148 300
26	Вытяжка 60 см Apelson TALIA 600 INOX	2 700
27	Вытяжка Крона, мод. KAMILLA	3 300
28	Горелка газовая ECOFLAM, серии BLU 500	309 600
29	Гребной тренажер Kettler favorite б/у	10 000
30	Духовой шкаф, мод. Whirlpool AKZ431/IX/01	24 800
31	Духовой шкаф, мод. Whirlpool AKZ431/NB	24 800
32	Еврокуб	7 700
33	Емкость металлическая	267 800
34	Заточной станок настольный	2 300
35	Карта настенная "Транспортная сеть России" в багете	1 200
36	Коммутатор Cisco Catalyst 2950	11 800
37	Конвектор Scoole SC HT CM2 2000 WT	600
38	Конвектор Timberk Install Master	2 200
39	Кондиционер GENERAL CLIMATE, мод. GC-S07HRI	3 700
40	Кондиционер GENERAL CLIMATE, мод. GC-S07HRI	3 700
41	Кондиционер GENERAL CLIMATE, мод. GC-S07HRI	3 700
42	Кондиционер GENERAL, мод. ASHA18LEC	40 000
43	Кондиционер HITACHI, мод. RAS-18CH5	34 300

44	Контейнер 0,8 куб.м., на колесах с крышкой	3 700
45	Контейнер для металлических отходов 2,5 куб.м.	9 400
46	Контейнер морской 10 фут	219 900
47	Контейнер ТБО 2 куб.м.	4 700
48	Контейнер ТБО 8 куб.м.	9 500
49	Контейнер ТБО 8 куб.м.	9 500
50	Контейнер ТБО 8 куб.м.	76 000
51	Кран-балка г/п 1,0 тн.	18 700
52	Кран-балка г/п 0,5 тн	12 300
53	Кулер для воды Hot Frost, мод. V118	3 300
54	Кулер для воды, мод. AEL LC-AEL-17	3 900
55	Кушетка медицинская	1 600
56	Леса строительные 6x12 м., 72 кв.м.	8 100
57	Модульное 2х этажное здание: 4 блок контейнера	113 500
58	Модульное 2х этажное здание: 4 блок контейнера	113 500
59	Монитор Acer V193HQV	2 400
60	Монитор ACER, мод. V243HQ A	2 000
61	Монитор BENQ, мод. GL 2055	1 400
62	Монитор, мод. ASUS VS247 "23,6"	2 200
63	Монитор, мод. BENQ GL2450-T	5 000
64	Мусорный контейнер 10 куб.м.	32 900
65	Мусорный контейнер 20 куб.м.	99 600
66	Мусорный контейнер 20 куб.м.	99 600
67	МФУ лазерный SAMSUNG, мод. SCX-4833FR	10 100
68	Насос KM65 60 160	5 800
69	Настольно-сверлильный станок 2M112	25 500
70	Опалубка шахты в сборе	44 000
71	Охранный прибор Sergeant-2M	1 100
72	Плита ПАГ-14	26 500
73	Полка стационарная ИТК, мод. Hyperline SRV-1000-RAL9005	4 500
74	Поломоечная машина Fiorentini 350E	32 800
75	Пост охраны	10 700
76	Посудомоечная машина Type SD6P1S SIEMENS	9 200
77	Посудомоечная машина, мод. Bosch Logixx Type S9VT1B	8 000

78	Пылеулавливающий агрегат, мод. АПР-1200	24 700
79	Резервуар горизонтальный стальной 10 куб.м.	40 000
80	Сварочный аппарат BlueWeld Omega 340	9 600
81	Светодиодное табло	16 100
82	Сейф 2х дверный 50,0х25,0х70,0 см.	9 000
83	Силовой комплекс TORNEO брусья-пресс	2 300
84	Системный блок in win	1 400
85	Склад металлический - контейнер 2,0х2,0х2,0 м.	40 000
86	Склад металлический - контейнер 2,4х2,1х2,4 м.	25 700
87	Сплит-системы Fujitsu Floor Inverter, мод. AGYF12LAC	34 800
88	Станок токарно-винторезный 1П611	366 700
89	Станок точильно-шлифовальный 3Б633	17 500
90	Станок точильно-шлифовальный 3Б633	17 500
91	Стремянка 5-ступенчатая алюминиевая L9 Nailo	1 200
92	Таль электрическая гп 2 тн.	28 400
93	Таль электрическая гп 3 тн.	36 200
94	Теннисный стол для помещений Kettler	9 300
95	Тонкий клиент, мод. HP T510	8 800
96	Тренажер силовой комплекс (разукомплектован)	2 300
97	Турникет Т9М1 (УТ) уличный электромеханический (трипод)	16 700
98	Ультразвуковой увлажнитель воздуха, мод.General UHH 570M и 590M	3 800
99	Футбольные ворота мини с сеткой	12 400
100	Холодильник BEKO, мод DS325000S	4 500
101	Шкаф мод. ШУ-7814450-30УХЛ4	5 900
102	Шкаф настенный, Hyperline TWFS-1566-GP-RAL9004	12 400
103	Шкаф серверный (разукомплектован)	59 400
104	Шредер, мод. Fellowes PS-77Cs	3 100
105	Электрическая плита Greta 1470-Э	41 800
106	Электротельфер 0,5 тн	12 300
107	Элетротельфер 3,2 тн	37 600

Основанием для проведения оценки является:
 договор на проведение оценки № 2019/11_12 от 05.11.2019 г., заключенный между ООО «ПКФ Стройбетон» и ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»

Справочно: Приведена разбивка имущества принадлежащего на праве собственности ООО "ПКФ Стройбетон" по площадкам

№ п/п	Информация, идентифицирующая Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом имеющихся обременений, округленно, руб.
		без учета НДС
I	имущество в соответствии с перечнем приведенном в главе 2 расположенное по адресу Россия, Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12 с учетом права собственности на земельный участок общей площадью 20055 м2 под кадастровыми номерами 50:45:0040403:23 и расположенного на территории площадки оборудования.	139 560 100
	в том числе:	
1	Здание бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 382,4 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К1	5 011 000
2	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь: 1315 м2, этаж: 4, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литра: А, А1, А2, а, Кадастровый № 50:45:0040403:266	14 793 200
3	Нежилое строение - административное, назначение: нежилое здание, площадь: 148,6 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: Б, 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:1028	1 947 300
4	Ангар под тепловоз: назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	478 600
5	производственное помещение (1 этаж), назначение: нежилое здание, площадь: 429,8 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К, к, Кадастровый № 50:45:0040403:273	4 675 200
6	Сооружение 1 эт. металлопрофиль, назначение: нежилое здание, площадь: 53 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: нет	253 700
7	Пост охраны Тип П-1 (1500х1500х2500) Кунцево: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	44 500
8	Теплотрасса на эстакаде L=445м.: назначение: сооружение, протяженность: 445 м, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	3 026 900
9	Осветительная вышка: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	389 000
10	Линейно-кабельные сооружения, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	139 000
11	Откатные ворота в сборе и шлагбаум, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	158 300

12	Дороги и площадки, назначение: Нежилое здание, площадь: 12000 м2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: 1, Кадастровый № 50:45:0040403:981	22 214 800
13	Сооружение РУ 1 эт. кирпичное, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	453 800
14	Трансформаторная подстанция "Хвойная", назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	130 700
15	железнодорожный подъездной путь, назначение: сооружение, протяженность: 810 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:292	10 767 800
16	навес, назначение: навес, площадь: 192 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г, Кадастровый № 50:45:0040403:275	1 518 700
17	навес, назначение: навес, площадь: 96 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г1, Кадастровый № 50:45:0040403:277	759 300
18	Сооружение компрессорная 2-х этажное: назначение:нежилое, площадь: 84 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	1 231 400
19	Пункт пересыпки цемента, назначение: Пункт пересыпки цемента, площадь: 47 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, корп М4, Литера: М4, Кадастровый № 50:45:0040403:296	316 900
20	эстакада, назначение: эстакада, протяженность: 90 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Ж, Кадастровый № 50:45:0040403:270	1 686 500
21	Право собственности на земельный участок, площадь: 20055 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 12, Кадастровый № 50:45:0040403:23	24 269 600
22	Склад под цемент, площадь 79,5 кв.м Лит. Е2-Е6, кадастровый № 50:45:0040403:697:	182 000
23	Склад под цемент №2, площадь 126,3 кв.м Лит.М1,М2,М3, кадастровый № 50:45:0040403:263	288 000
24	БРУ (серый) площадь 508,2 кв.м Лит.И, Инв№000000169, кадастровый № 50:45:0040403:286	1 160 000
25	БРУ (синий), площадь 384,4 кв.м Лит.В,В1, Инв№000000163, кадастровый № 50:45:0040403:281	877 000
26	Бетонный завод "Белый" (зеленый), площадь 33,2 кв.м Лит.З кадастровый № 50:45:0040403:272	76 000
ИМУЩЕСТВО		
27	Технологическая линия "Виброформ-1М" Инв№000000902 в т.ч. Линия "Рифей-Универсал" Инв№000000501, в том числе:	665 000
28	БРУ (5 банок) Инв№000000847	7 946 000
29	Компрессор EANA Инв№000000420	302 000
30	Компрессорна станция Инв№000000442	321 500
31	Элеватор ЭЛГ-450 h-24м + обстройка головки элеватора Инв№000000276	340 000
32	Элеватор ЭЛГ-450 h-24м + обстройка головки элеватора Инв№000000275	340 000
33	БРУ №2 (3 банки+1=4) Инв№000000848	11 794 000
34	Монжус пневмокамерный насос для перекачки цемента + фильтр Инв№000000281	230 000
35	Компрессор ESP 55/7,5 EANA Инв№000000143	358 000

36	БРУ (серый) Инв№000000169	3 253 000
37	БРУ (синий) Инв№000000163	3 536 000
38	Компрессор С-416М Инв№000000958	40 000
39	БРУ "Белый" (зеленый) Инв№000000135	11 622 000
40	SKD компл. 20-ти кубового самосвального кузова ZASLAW с комплектом гидравлич.оборуд-я HYVA	369 000
ТМЦ		
41	Бак мембранный, мод. Reflex N 1000 6 bar	44 000
42	Баскетбольная стойка мобильная Spalding Silver 44"	26 600
43	Башмак тормозной железнодорожный на стойке	2 500
44	Бытовка металлическая 4200x1800x2500 мм	33 600
45	Вагон-бытовка 6000x2450x2500мм	50 000
46	Варочная панель Whirlpool АКТ 801 NE Schott Ceran)	5 200
47	Варочная панель электрическая сенсорная Whirlpool (Schott Ceran)	5 200
48	Вешалка корона для верхней одежды	1 600
49	Виброплощадка лабораторная типа СМЖ-435А	14 300
50	Вилка для перемещения 1,5 т регулируемая Doka St I 5	93 300
51	Вытяжка 60 см Apelson TALIA 600 INOX	2 700
52	Вытяжка Krona, мод. KAMILLA	3 300
53	Горелка газовая ECOFLAM, серии BLU 500	309 600
54	Гребной тренажер Kettler favorite б/у	10 000
55	Духовой шкаф, мод. Whirlpool AKZ431/IX/01	24 800
56	Духовой шкаф, мод. Whirlpool AKZ431/NB	24 800
57	Емкость металлическая	267 800
58	Карта настенная "Транспортная сеть России" в багете	1 200
59	Конвектор Scoole SC HT CM2 2000 WT	600
60	Конвектор Timberk Install Master	2 200
61	Кондиционер GENERAL CLIMATE, мод. GC-S07HRI	3 700
62	Кондиционер GENERAL CLIMATE, мод. GC-S07HRI	3 700
63	Кондиционер GENERAL CLIMATE, мод. GC-S07HRI	3 700
64	Кондиционер GENERAL, мод. ASHA18LEC	40 000
65	Кондиционер HITACHI, мод. RAS-18CH5	34 300
66	Контейнер для металлических отходов 2,5 куб.м.	9 400
67	Контейнер ТБО 8 куб.м.	9 500
68	Кулер для воды Hot Frost, мод. V118	3 300

69	Кулер для воды, мод. AEL LC-AEL-17	3 900
70	Кушетка медицинская	1 600
71	Модульное 2х этажное здание: 4 блок контейнера	113 500
72	Модульное 2х этажное здание: 4 блок контейнера	113 500
73	Монитор ACER, мод. V243HQ A	2 000
74	Монитор, мод. BENQ GL2450-T	5 000
75	МФУ лазерный SAMSUNG, мод. SCX-4833FR	10 100
76	Опалубка шахты в сборе	44 000
77	Охранный прибор Sergeant-2M	1 100
78	Плита ПАГ-14	26 500
79	Полка стационарная ИТК, мод. Hyperline SRV-1000-RAL9005	4 500
80	Поломоечная машина Fiorentini 350E	32 800
81	Посудомоечная машина Type SD6P1S SIEMENS	9 200
82	Посудомоечная машина, мод. Bosch Logixx Type S9VT1B	8 000
83	Пылеулавливающий агрегат, мод. АПР-1200	24 700
84	Силовой комплекс TORNEO брусья-пресс	2 300
85	Сплит-системы Fujitsu Floor Inverter, мод. AGYF12LAC	34 800
86	Стремянка 5-ступенчатая алюминиевая L9 Nailo	1 200
87	Таль электрическая гп 2 тн.	28 400
88	Таль электрическая гп 3 тн.	36 200
89	Теннисный стол для помещений Kettler	9 300
90	Тонкий клиент, мод. HP T510	8 800
91	Ультразвуковой увлажнитель воздуха, мод. General UHH 570M и 590M	3 800
92	Футбольные ворота мини с сеткой	12 400
93	Холодильник BEKO, мод. DS325000S	4 500
94	Шкаф мод. ШУ-7814450-30УХЛ4	5 900
95	Шкаф настенный, Hyperline TWFS-1566-GP-RAL9004	12 400
96	Шредер, мод. Fellowes PS-77Cs	3 100
II	имущество в соответствии с перечнем приведенном в главе 2 расположенное по адресу Россия, Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 9А с учетом права собственности на земельные участки общей площадью 45050 м2 под кадастровыми номерами 50:45:0040403:10.	170 658 100
1	Производственно-административное здание: нежилое здание, площадь: 5960,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г. Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Кадастровый № 50:45:0040403:247	44 972 100
2	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 4986,3 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера:А, А1, А2, А3, А4, Кадастровый № 50:45:0040403:1060	48 687 700

3	Нежилое здание закрытая стоянка автокранов и автобусов, назначение: нежилое здание, площадь: 1001 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., д.9а, Литера: В, В2, В3, В4, Кадастровый № 50:45:0040403:1027	4 791 000
4	Сооружение 2-х этажное Дизель сервис: назначение:нежилое, площадь: 324 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	3 163 600
5	Сооружение 2 этажное тепловой пункт: назначение: сооружение, площадь: 25м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	230 600
6	Внешние и внутренние сети промплощадки (насосная станция фекальных вод): нежилое здание, площадь: 26,8 м2, этаж: данные отсутствуют, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:124	258 100
7	Очистные сооружения: назначение: сооружение, площадь: 105 м2, этаж: подземный, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: нет	1 264 700
8	Ворота секционные 4000*4090STD3960*4060STDбел, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	155 000
9	Ворота секционные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	142 500
10	Ворота откатные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	156 500
11	Внешние и внутренние сети промплощадки (магистральный участок теплотрассы), назначение: сооружение, протяженность: 607 м, адрес:Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 9а, Литера: Л, Кадастровый № 50:45:0040403:125	6 005 900
12	фекальная канализация, назначение: канализация, протяженность: 937 м, адрес:городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: 2Л, 3Л, Кадастровый № 50:45:0040403:127	2 240 500
13	Ворота SPU 40, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	625 500
14	ливневая канализация, назначение: канализация, протяженность: 1567 м, этаж: 1, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: Л, 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:133	3 746 900
15	Ворота SPU 40 F-42, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	631 700
16	Внешние и внутренние сети промплощадки (канализационная станция ливневых вод): нежилое, площадь: 407,6 м2, этаж: 2, в том числе подземных 1 адрес: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., д.9а, Литера: М, М1, Кадастровый № 50:45:0040403:824	1 647 000
17	Право собственности на земельный участок, площадь: 45050 м2, Адрес:установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 9А, Кадастровый № 50:45:0040403:10	50 283 300
ТМЦ		
18	Бензиновая виброплита реверсивная ZITREK CNP 330	49 700
19	Будка для душа металлическая 90x80x200 см.	4 400
20	Бытовка металлическая (склад) 2,5x2,1x2,4 м.	52 600
21	Бытовка металлическая (склад) 3,0x2,1x2,4 м.	29 300
22	Бытовка металлическая 3,5x2,1x2,4 м.	32 200
23	Бытовка металлическая 3,5x2,4x2,4 м.	34 900
24	Вагон-бытовка 3,0x2,4x2,4 м.	31 800

25	Вагон-бытовка 6,0х2,4х2,5 м.	100 000
26	Вагон-бытовка душевая 6,0х2,4х2,5 м.	100 000
27	Водонагревательный котел Thermex Champion ER 200 V	23 000
28	Заточной станок настольный	2 300
29	Контейнер морской 10 фут	219 900
30	Контейнер ТБО 8 куб.м.	76 000
31	Кран-балка г/п 1,0 тн.	18 700
32	Леса строительные 6х12 м., 72 кв.м.	8 100
33	Мусорный контейнер 10 куб.м.	32 900
34	Мусорный контейнер 20 куб.м.	99 600
35	Мусорный контейнер 20 куб.м.	99 600
36	Настольно-сверлильный станок 2М112	25 500
37	Сварочный аппарат BlueWeld Omega 340	9 600
38	Склад металлический - контейнер 2,0х2,0х2,0 м.	40 000
39	Склад металлический - контейнер 2,4х2,1х2,4 м.	25 700
40	Станок токарно-винторезный 1П611	366 700
41	Станок точно-шлифовальный 3Б633	17 500
42	Турникет Т9М1 (УТ) уличный электромеханический (трипод)	16 700
43	Шкаф серверный (разукomплектован)	59 400
44	Электрическая плита Greta 1470-Э	41 800
45	Элетротельфер 3,2 тн	37 600
III	имущество в соответствии с перечнем приведенном в главе 2 расположенное по адресу Россия, Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 7В с учетом права собственности на земельные участки общей площадью 14656 м2 под кадастровыми номерами 50:45:0040403:67	18 810 300
1	Сооружение 1 этажное : назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	478 600
2	Сооружение 1 этажное склад: назначение: сооружение, площадь: 4 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	43 400
3	Право собственности на земельный участок, площадь: 14656 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 7В, Кадастровый № 50:45:0040403:67	18 288 300
IV	имущество в соответствии с перечнем приведенном в главе 2 расположенное по адресу Россия, Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 5Б с учетом права собственности на земельные участки общей площадью 12000 м2 под кадастровыми номерами 50:45:0040403:35	46 784 500
1	Административно-бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 893,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:381	11 707 200

2	автомастерская: назначение: нежилое здание, площадь: 355,9 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 2Б, Кадастровый № 50:45:0040403:182	2 286 500
3	Открытый склад №1, покрытие асфальтобетон, назначение: нежилое здание, площадь: 3274 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б, Литера: Г1, Кадастровый №50:45:0000000:63462	5 918 400
4	Открытый склад №3 с подкрановыми путями, забор, назначение: нежилое здание, площадь: 5147,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б, Литра: Г-III, Кадастровый № 50:45:0040403:699	9 305 100
5	Ворота откатные с электроприводом, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б	47 000
6	Сооружение 1 эт. пост охраны : назначение: сооружение, площадь: 16,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б, Литера: нет	433 600
7	Право собственности на земельный участок, площадь: 12000 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 5Б, Кадастровый № 50:45:0040403:35	15 266 200
ТМЦ		
8	Аппарат высокого давления 15/20 Mini, помпа UDOR MC15/20S	21 000
9	Балансировочный станок GRUBER&STEIN HW-110N	22 800
10	Бойлер Ariston SG200	7 600
11	Вагон-бытовка 6000x2500x2500 мм	1 450 000
12	Воздухонагреватель EnergyLogic EL-340H, 99,6кВт	148 300
13	Еврокуб	7 700
14	Коммутатор Cisco Catalyst 2950	11 800
15	Контейнер 0,8 куб.м., на колесах с крышкой	3 700
16	Контейнер ТБО 2 куб.м.	4 700
17	Контейнер ТБО 8 куб.м.	9 500
18	Кран-балка г/п 0,5 тн	12 300
19	Монитор Acer V193HQV	2 400
20	Монитор BENQ, мод. GL 2055	1 400
21	Монитор, мод. ASUS VS247 "23,6"	2 200
22	Насос KM65 60 160	5 800
23	Пост охраны	10 700
24	Резервуар горизонтальный стальной 10 куб.м.	40 000
25	Светодиодное табло	16 100
26	Сейф 2х дверный 50,0x25,0x70,0 см.	9 000
27	Системный блок in win	1 400
28	Станок точно-шлифовальный ЗБ633	17 500

29	Тренажер силовой комплекс (разукмпктован)	2 300
30	Электротельфер 0,5 тн	12 300

Возможные варианты использования полученных результатов оценки отражены в главе 1.1 Отчета (задачи оценки).

Иное использование результатов оценки допускается только с письменного разрешения Исполнителя.

Оценщик _____ / Гридина О.А. /

Утверждаю

Директор

ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС» _____ / Смирнов В.И. /

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Пределы применения полученной итоговой стоимости ограничены целями и задачами, указанными в Задании на оценку;
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к неверному толкованию результатов оценки.
- Любая публикация Отчета целиком или по частям, публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – не допускается без письменного согласия Оценщика, за исключением случаев, связанных с реализацией Заказчиком целей и задач оценки, указанных в настоящем Отчете.

Заявление о соответствии:

- Утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте
- Проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими
- Оценщик является независимым по отношению к юридическому лицу - заказчику работ по оценке;
- Оценщик, а также оценочная организация (Исполнитель) и ее сотрудники не имеют настоящего или будущего интереса в объекте оценки и не являются аффилированными лицами заказчика;

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика;
- Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
- Вознаграждение оценщика, равно как и организации Исполнителя – договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой является оценщик;
- Образование подписавшего Отчет оценщика соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- Представитель Исполнителя лично произвел обследование оцениваемого имущества;

1. 3

Основные средства ПКФ "Стройбетон" по состоянию на 17.05.2018 года

№п/п	Наименование	Инв №	Литера	Ипотека				Запрещение сделок с имуществом			Первоначальная стоимость, рублей	Остаточная стоимость на 17.05.2018, рублей	
				номер государственной регистрации	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	основание государственной регистрации	вид	номер государственной регистрации	основание государственной регистрации			
1	Здание бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 382,4 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К1	000000350	К1			Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139						850 450,0	
2	Производственно-административное здание: нежилое здание, площадь: 5960,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г. Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Кадастровый № 50:45:0040403:247	000000854	Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6	50:45:0040403:247-50/012/2017-3	с 02.04.2015 по 29.09.2017	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	утвержденному решению единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08 февраля 2016 года №02 (далее- Передаточный акт) от 15.06.2017 №10752/004100; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 11.03.2015 №38-177/19/354-14-ЗН/311; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 05.02.2016 №4; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 11.12.2015 №3; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 16.10.2015 №2; Дополнительное соглашение от 13.08.2015 №1к	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества:	50:45:0040403:247-50/012/2017-2	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	108 897 796,0		
3	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 4986,3 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера:А, А1, А2, А3, А4, Кадастровый № 50:45:0040403:1060	000000853	А, А1, А2, А3, А4	50:45:0040403:1060-50/012/2017-3	с 02.04.2015 по 29.09.2017	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	утвержденному решению единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08 февраля 2016 года №02 (далее- Передаточный акт) от 15.06.2017 №10752/004100; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 11.03.2015 №38-177/19/354-14-ЗН/311; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 05.02.2016 №4; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 11.12.2015 №3; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 16.10.2015 №2; Дополнительное соглашение от 13.08.2015 №1к	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества:	50:45:0040403:1060-50/012/2017-2	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	112 705 411,0		

4	Нежилое здание закрытая стоянка автокранов и автобусов, назначение: нежилое здание, площадь: 1001 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9а, Литера: В, В2, В3, В4, Кадастровый № 50:45:0040403:1027	000000855	В, В2, В3, В4	50:45:0040403:1027-50/012/2017-3	с 02.04.2015 по 29.09.2017	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08 февраля 2016 года №02 (далее- Передаточный акт) от 15.06.2017 №10752/004100; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 11.03.2015 №38-177/19/354-14-3Н/311; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 05.02.2016 №4; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 11.12.2015 №3; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 16.10.2015 №2; Дополнительное соглашение от 13.08.2015 №1к	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9а, кад.№ 50:45:0040403:1027, Нежилое здание закрытая стоянка автокранов и автобусов, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 1001 кв. м, инв.№ 088-068-7752/В, В2, В3, В4, лит. В, В2, В3, В4	50:45:0040403:1027-50/012/2017-2	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	28 937 876,0	
5	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь: 1315 м2, этаж: 4, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, Литра: А, А1, А2, а, Кадастровый № 50:45:0040403:266	000000340 000000352	А, А1, А2, а	50:45:0040403:266-50/012/2017-2	с 30.05.2014 по 30.11.2019	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	Договор об ипотеке от 26.06.2014 №38-177/19/131-14-3Н/127, дата регистрации 17.07.2014, №50-50-45/043/2014-377; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017; Подтверждение от 15.06.2017 №10794/004100 к Передаточному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08.02.2016 №02	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества:	50:45:0040403:266-50/012/2017-4	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	6 169 852,4	
6	Нежилое строение - административное, назначение: нежилое здание, площадь: 148,6 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Б, 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:1028	000000329	Б, 1Б	50:45:0040403:1028-50/012/2017-2	с 30.05.2014 по 30.11.2019	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	Договор об ипотеке от 26.06.2014 №38-177/19/131-14-3Н/127, дата регистрации 17.07.2014, №50-50-45/043/2014-377; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017; Подтверждение от 15.06.2017 №10794/004100 к Передаточному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08.02.2016 №02	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества:	50:45:0040403:1028-50/012/2017-4	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	1 235 962,7	
7	Административно-бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 893,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:381	000000116	1Б	50:45:0040403:381-50/012/2017-2	с 30.05.2014 по 30.11.2019	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	Договор об ипотеке от 26.06.2014 №38-177/19/131-14-3Н/127, дата регистрации 17.07.2014, №50-50-45/043/2014-377; Подтверждение от 15.06.2017 №10794/004100 к Передаточному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08.02.2016 №02; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5б, кад.№ 50:45:0040403:381, Нежилое здание (административно-бытовое), назначение: нежилое, 2 -этажное, общая площадь 893,4 кв. м, инв.№ 088-068-7819, лит.	50:45:0040403:381-50/012/2017-4	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	8 233 050,0	5 049 604,0
8	Ангар под тепловоз: назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	000000736	-			нет					2 143 155,0	
9	производственное помещение (1 этаж), назначение: нежилое здание, площадь: 429,8 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К, к, Кадастровый № 50:45:0040403:273	000000164	К,к	50:45:0040403:273-50/012/2017-2	с 30.05.2014 по 30.11.2019	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	Договор об ипотеке от 26.06.2014 №38-177/19/131-14-3Н/127, дата регистрации 17.07.2014, №50-50-45/043/2014-377; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017; Подтверждение от 15.06.2017 №10794/004100 к Передаточному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08.02.2016 №02	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, кад.№ 50:45:0040403:273, Нежилое строение, назначение: производственное, 3 -этажное, общая площадь 818, 20кв.м,	50:45:0040403:273-50/012/2017-4	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	1 696 800,0	

10	Сооружение 1 эт. металлопрофиль, назначение: нежилое здание, площадь: 53 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: нет	-	-			нет					0,0	
11	автомастерская: назначение: нежилое здание, площадь: 355,9 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 2Б, Кадастровый № 50:45:0040403:182	088:068-7819	2Б	50:45:0040403:182-50/012/2017-2	с 30.05.2014 по 30.11.2019	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	Договор об ипотеке от 26.06.2014 №38-177/19/131-14-3Н/127, дата регистрации 17.07.2014, №50-50-45/043/2014-377; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017; Подтверждение от 15.06.2017 №10794/004100 к Передаточному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08.02.2016 №02	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений Московской область, г.Королев, Ярославский пр., д.5б, кад.№ 50:45:0040403:182, Нежилое здание (автомастерская), назначение: нежилое, 1 -этажное, общая площадь 355, 9 кв. м, инв.№ 088:068-7819, лит. 2Б	50:45:0040403:182-50/012/2017-4	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	1,0	
12	Сооружение 1этажное : назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	-	-			нет					0,0	
13	Сооружение 2-хэтажное Дизель сервис: назначение:нежилое, площадь: 324 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	-	-			нет					0,0	
14	Пост охраны Тип П-1 (1500x1500x2500) Кунцево: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	000000365	-			нет					60 932,2	
15	Сооружение 2этажное тепловой пункт: назначение: сооружение, площадь: 25м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	-	-			нет					0,0	
16	Теплотрасса на эстакаде L=445м.: назначение: сооружение, протяженность: 445 м, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	-	-			нет					0,0	
17	Внешние и внутренние сети промплощадки (насосная станция фекальных вод): нежилое здание, площадь: 26,8 м2, этаж: данные отсутствуют, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:124	000000859	1Б	50:45:0040403:124-50/012/2017-3	с 02.04.2015 по 29.09.2017	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	Подтверждение к Передаточному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08 февраля 2016 года №02 (далее-Передаточный акт) от 15.06.2017 №10752/004100; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 11.03.2015 №38-177/19/354-14-3Н/311; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 05.02.2016 №4; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 11.12.2015 №3; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 16.10.2015 №2; Дополнительное соглашение от 13.08.2015	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9а, кад.№ 50:45:0040403:124, Здание: внешние и внутренние сети промплощадки (насосная станция фекальных вод), назначение: нежилое, 2 -этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 26, 8 кв.м, инв.№ 088:068-3349, лит. 1Б	50:45:0040403:124-50/012/2017-2	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	1 294 589,0	
18	Очистные сооружения: назначение: сооружение, площадь: 105 м2, этаж: подземный, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: нет	-	-			нет					0,0	

29	фекальная канализация, назначение: канализация, протяженность: 937 м, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: 2Л, 3Л, Кадастровый № 50:45:0040403:127	000000857	2Л, 3Л	50:45:0040403:127-50/012/2017-3	с 02.04.2015 по 29.09.2017	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	утвержденному решению единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08 февраля 2016 года №02 (далее-Передачный акт) от 15.06.2017 №10752/004100; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 11.03.2015 №38-177/19/354-14-ЭН/311; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 05.02.2016 №4; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 11.12.2015 №3; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 16.10.2015 №2; Дополнительное соглашение от 13.08.2015 №1к	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений на объект.Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., д.9а, кад.№ 50:45:0040403:127, Сооружение: Внешние и внутренние сети промплощадки (фекальная канализация), назначение: канализация, протяженность 936, 7 м, инв.№ 088:068-0411, лит. 2Л, 3Л	50:45:0040403:127-50/012/2017-2	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	7 995 992,0
30	Дороги и площадки, назначение: Нежилое здание, площадь: 12000 м2, адрес: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., д.12, Литера: 1, Кадастровый № 50:45:0040403:981	000000682	1	50:45:0040403:981-50/012/2017-2	с 30.05.2014 по 30.11.2019	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	Договор об ипотеке от 26.06.2014 №38-177/19/131-14-ЭН/127, дата регистрации 17.07.2014, №50-50-45/043/2014-377; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017; Подтверждение от 15.06.2017 №10794/004100 к Передачному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08.02.2016 №02	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., д.12, кад.№ 50:45:0040403:981, Дороги и площадки, общая протяженность 12000кв.м, инв.№ 68-	50:45:0040403:981-50/012/2017-4	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	727 400,0
31	Сооружение РУ 1 эт. кирпичное, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., д.12	-	-	-	-	нет	-	-	-	0,0	
32	Трансформаторная подстанция "Хвойная", назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., д.12	000000611	-	-	-	нет	-	-	-	13 244 858,3	
33	Ворота SPU 40, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., дом 9А	000000243	-	-	-	нет	-	-	-	489 820,3	
34	ливневая канализация, назначение: канализация, протяженность: 1567 м, этаж: 1, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: Л, 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:133	000000858	Л, 1Л	50:45:0040403:133-50/012/2017-3	с 02.04.2015 по 29.09.2017	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	утвержденному решению единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08 февраля 2016 года №02 (далее-Передачный акт) от 15.06.2017 №10752/004100; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 11.03.2015 №38-177/19/354-14-ЭН/311; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 05.02.2016 №4; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 11.12.2015 №3; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 16.10.2015 №2; Дополнительное соглашение от 13.08.2015 №1к	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений	50:45:0040403:133-50/012/2017-2	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	24 597 194,0
35	Ворота SPU 40 F-42, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., дом 9А	000001243	-	-	-	нет	-	-	-	401 754,2	

36	железнодорожный подъездной путь, назначение: сооружение, протяженность: 810 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:292	000000336	1Л	50:45:0040403:292-50/012/2017-2	с 30.05.2014 по 30.11.2019	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	Договор об ипотеке от 26.06.2014 №38-177/19/131-14-ЭН/127, дата регистрации 17.07.2014, №50-50-45/043/2014-377; Подтверждение от 15.06.2017 №10794/004100 к Передаточному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08.02.2016 №02; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, кад.№ 50:45:0040403:292, Железнодорожный подъездной путь необщего пользования, протяженность 336 п.м., инв.№ 088:068-063, лит. 1Л	0:45:0040403:292-50/012/2017-4	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	1 792 201,8	
37	навес, назначение: навес, площадь: 192 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г, Кадастровый № 50:45:0040403:275	000000633	Г	50:45:0040403:275-50/012/2017-2	с 30.05.2014 по 30.11.2019	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	Договор об ипотеке от 26.06.2014 №38-177/19/131-14-ЭН/127, дата регистрации 17.07.2014, №50-50-45/043/2014-377; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017; Подтверждение от 15.06.2017 №10794/004100 к Передаточному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08.02.2016 №02	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений на объект: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, кад.№ 50:45:0040403:275, Сооружение - навес, назначение: нежилое, общая площадь 192кв.м,	50:45:0040403:275-50/012/2017-4	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	737 378,3	
38	Внешние и внутренние сети промплощадки (канализационная станция ливневых вод): нежилое, площадь: 407,6 м2, этаж: 2, в том числе подземных 1 адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9а, Литера: М, М1, Кадастровый № 50:45:0040403:824	000000860	М, М1	50:45:0040403:824-50/012/2017-3	с 02.04.2015 по 29.09.2017	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08 февраля 2016 года №02 (далее-Передаточный акт) от 15.06.2017 №10752/004100; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 11.03.2015 №38-177/19/354-14-ЭН/311; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 11.12.2015 №3; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 16.10.2015 №2; Дополнительное соглашение от 13.08.2015 №1к	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений	50:45:0040403:824-50/012/2017-2	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	6 853 708,0	
39	навес, назначение: навес, площадь: 96 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г1, Кадастровый № 50:45:0040403:277	000000634	Г1	50:45:0040403:277-50/012/2017-2	с 30.05.2014 по 30.11.2019	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	Договор об ипотеке от 26.06.2014 №38-177/19/131-14-ЭН/127, дата регистрации 17.07.2014, №50-50-45/043/2014-377; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017; Подтверждение от 15.06.2017 №10794/004100 к Передаточному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08.02.2016 №02	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений	50:45:0040403:277-50/012/2017-4	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	332 691,2	
40	Сооружение 1 этажное склад: назначение: сооружение, площадь: 4 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	-	-			нет					0,0	
41	Сооружение компрессорная 2-х этажное: назначение:нежилое, площадь: 84 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	-	-			нет					0,0	
42	Сооружение 1 эт. пост охраны : назначение: сооружение, площадь: 16,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б, Литера: нет	-	-			нет					0,0	

43	Пункт пересыпки цемента, назначение: Пункт пересыпки цемента, площадь: 47 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, корп М4, Литера: М4, Кадастровый № 50:45:0040403:296	000000333	М4	50:45:0040403:296-50/012/2017-3	с 02.04.2015 по 29.09.2017	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08 февраля 2016 года №02 (далее-Передаточный акт) от 15.06.2017 №10752/004100; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 11.03.2015 №38-177/19/354-14-3Н/311; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 05.02.2016 №4; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 11.12.2015 №3; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 16.10.2015 №2; Дополнительное соглашение от 13.08.2015	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, кад.№ 50:45:0040403:296, Сооружение: пункт пересыпки цемента, назначение: нежилое, общая площадь 47, 0 кв.м., объем 1371 куб.м., площадь застройки 56, 4 кв.м., инв.№ 088:068-7888, лит. М4	50:45:0040403:296-50/012/2017-2	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	305 084,8	
44	эстакада, назначение: эстакада, протяженность: 90 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Ж, Кадастровый № 50:45:0040403:270	000000996	Ж	50:50-45/043/2014-377	с 30.05.2014 по 30.11.2019	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	Договор об ипотеке от 26.06.2014 №38-177/19/131-14-3Н/127, дата регистрации 17.07.2014, №50-50-45/043/2014-377	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества	50:45:0040403:279-50/012/2017-4	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	293 833,3	
45	Право собственности на земельный участок, площадь: 12000 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 5Б, Кадастровый № 50:45:0040403:35	000000631	-	50:45:0040403:35-50/012/2017-2	с 30.05.2014 по 30.11.2019	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	Договор об ипотеке от 26.06.2014 №38-177/19/131-14-3Н/127, дата регистрации 17.07.2014, №50-50-45/043/2014-377; Подтверждение от 15.06.2017 №10794/004100 к Передачному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08.02.2016 №02; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б, кад.№ 50:45:0040403:35, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительную	50:45:0040403:35-50/012/2017-4	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	3 875 616,0	3 875 616,0
46	Право собственности на земельный участок, площадь: 14656 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 7В, Кадастровый № 50:45:0040403:67	000000916	-	50:45:0040403:67-50/012/2017-2	с 30.05.2014 по 30.11.2018	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	Договор об ипотеке от 01.02.2016 №01-4045/19/3-16-3Н/127/311; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017; Подтверждение от 15.06.2017 №10787/004100 к Передачному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08.02.2016 №02	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества	50:45:0040403:67-50/012/2017-4	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	58 000 000,0	58 000 000,0
47	Право собственности на земельный участок, площадь: 45050 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 9А, Кадастровый № 50:45:0040403:10	000000861	-	50:45:0040403:10-50/012/2017-3	с 02.04.2015 по 29.09.2017	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08 февраля 2016 года №02 (далее-Передаточный акт) от 15.06.2017 №10752/004100; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 11.03.2015 №38-177/19/354-14-3Н/311; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 05.02.2016 №4; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 11.12.2015 №3; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 16.10.2015 №2; Дополнительное соглашение от 13.08.2015	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9а, кад.№ 50:45:0040403:10, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под "автобазу", общая площадь 45050 кв. м	50:45:0040403:10-50/012/2017-2	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	86 813 627,0	86 813 627,0

48	Право собственности на земельный участок, площадь: 20055 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 12, Кадастровый № 50:45:0040403:23	000000358	-	50:45:0040403:23-50/012/2017-2	с 30.05.2014 по 30.11.2019	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	Договор об ипотеке от 26.06.2014 №38-177/19/131-14-ЭН/127, дата регистрации 17.07.2014, №50-50-45/043/2014-377; Постановление о принудительной регистрации перехода прав требования и замене залогодержателя от 08.08.2017; Подтверждение от 15.06.2017 №10794/004100 к Передаточному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08.02.2016 №02	Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений на объект.Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, кад.№ 50:45:0040403:23, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельный участок под производство бетона и раствора, общая площадь	50:45:0040403:23-50/012/2017-4	Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП России по Московской области Волкова Р.Н. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 07.09.2017	6 477 123,2	6 477 123,2
										Итого	489 447 790,9	160 215 970,2

1. 6 Прочие обязательные сведения

Основание для проведения оценки	договор на проведение оценки № 2019/11_12 от 05.11.2019 г., заключенный между ООО «ПКФ Стройбетон» и ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»		
Порядковый номер Отчета	2019/11_12		
Дата обследования (осмотра) Объекта оценки	05.11.2019		
Дата составления Отчета	07.08.2020		
Собственник Объекта оценки	ООО «ПКФ Стройбетон»		
Реквизиты Собственника Объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ Стройбетон» ИНН 4816022782 ОГРН: 1025002032890 , дата присвоения: 22.10.2002 г. Конкурсный управляющий: Губайдулин Руслан Наилевич Юридический Адрес СРО Конкурсного управляющего: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 36 Сведения о членство в СРО: Член СРО арбитражных управляющих НП АУ «РАЗВИТИЕ» ИНН: 7703392442 КПП: 772601001 ОГРН: 1077799003435		
Балансовая стоимость Объекта оценки.	ОКС:	Балансовая -	5 049 604 руб.
	ЗУ:	Балансовая -	155 166 366 руб.
	Оборудование:	Балансовая -	51 901 566 руб.
	Информация предоставлена Заказчиком, инвентаризационная опись основных средств №36 от 10.05.2018 года (См. Приложение II)		
Обременения и ограничения использования Объекта оценки	Объект оценки имеет обременения в виде договора ипотеки (Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания между ООО "ПКФ Стройбетон" и Банк ВТБ (публичное акционерное общество), а также запрещение сделок с имуществом. Подтверждающие документы представлены в таблице 1.3. и 6.28 отчета. Выводы сделаны на основании выписок из ЕГРН, см. Приложение II.		
Результаты анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки	Объект производственно-складского назначения		
Потенциальные пользователи Отчета	кредитные учреждения; Заказчик Отчета об оценке; Собственник Объекта оценки;		
Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки	Оценщиком не установлены		

1. 7 Термины и определения, используемые в Отчете

Арендопригодная площадь – площадь объекта оценки, пригодная для сдачи в аренду под определенное функциональное использование. Как правило, не включает в себя площади лестничных клеток, технических подполий и прочие подобные помещения. Критерии определения арендопригодной площади для разных типов помещений могут быть различны и устанавливаются на основе анализа рынка аренды. В зависимости от условий аренды (в части оплаты охраны, коммунальных платежей, электроснабжения) арендопригодная площадь может отличаться в пределах одного здания.

Единицы сравнения – измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости. Это некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. В качестве единиц сравнения часто используют такой показатель как руб./м². Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

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

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

Затраты на создание объекта капитального строительства – сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ. В процессе оценки могут определяться как затраты на воспроизводство или затраты на замещение.

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

Земельный участок (ЗУ) – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Земельная рента – доход, приносимый земельным участком.

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

Корректировка - представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и аналогичными объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

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

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

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.

Недвижимое имущество — (real property). Все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. «Недвижимое имущество» является юридическим понятием, в отличие от «недвижимости», являющейся физическим активом. Могут существовать потенциальные ограничения прав собственности на недвижимое имущество.

Недвижимость — (real estate) Земельный участок и все вещи, которые являются естественной частью земельного участка (например, деревья и полезные ископаемые), а также все вещи, которые присоединены людьми к этому участку (например, здания и улучшения территории). Все долговременные присоединения к зданиям, такие как системы водоснабжения, отопления и охлаждения, электропроводка, а также встроенные объекты, подобные подъемникам или лифтам, также являются частью недвижимости. Недвижимость включает все присоединения — как подземные, так и надземные.

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

Объект капитального строительства (ОКС) – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объект недвижимости (недвижимость) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

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

Рыночная стоимость – 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.

Сегмент рынка — понятие маркетинга, часть рынка того или иного товара или услуги, выделяемая по географическому признаку (страна, регион), по отраслевой принадлежности фирм-покупателей и их типу (мелкие, крупные и т. п.), по признаку социального деления индивидуальных потребителей. Применительно к рынку недвижимости принято выделять следующие основные сегменты – рынок жилой недвижимости, рынок торговой недвижимости, рынок офисной недвижимости, рынок производственно-складской недвижимости, рынок гостиничной недвижимости, в рамках каждого из которых возможна дополнительная сегментация.

Сопоставимые данные – данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости. Сопоставимые данные относятся к объектам имущества, характеристики которых аналогичны характеристикам оцениваемого имущества (объекта оценки). Такие данные включают цены продаж, ставки аренды, доходы и расходы, а также полученные по данным рынка ставки капитализации и доходности/дисконтирования.

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

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

Ставка дисконтирования (ставка дисконта) — discount rate. Ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска.

Ставка капитализации (доходность с учетом всех рисков) — capitalization rate (all risks yield). Любой делитель (обычно выраженный в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату.

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

Улучшения – это любые формы благоустройства земельного участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления.

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

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

1. 8 Последовательность определения стоимости (в том числе содержание и объем работ, выполненных при проведении оценки)

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Основанием для проведения оценки является:

договор на проведение оценки № 2019/11_12 от 05.11.2019 г., заключенный между ООО «ПКФ Стройбетон» и ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

- осмотр Объекта оценки, окружающей территории;
- анализ количественных и качественных характеристик объекта, изучение информации об объекте оценки: сведения о наличии/отсутствии обременений, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе, устареваниях, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- исследование характера использования окружающих объектов недвижимости, транспортной доступности, наличие и состояние инженерных сетей и др.;
- анализ социально-экономических, политических и экологических факторов в регионе, которые способны повлиять на определение стоимости объекта оценки;
- выявление основных макроэкономических показателей, которыми характеризуется развитие экономики в регионе, которые могут оказывать влияние на состояние рынка недвижимости города в сегменте объекта оценки;
- анализ рынка Объекта оценки – анализ был проведен на основе изучения аналитических обзоров по заданной отраслевой тематике, опубликованных в специализированных изданиях, газетах, журналах, на Internet-ресурсах и прочих средствах массовой информации. В результате проведенного анализа было получено представление о состоянии рынка коммерческой недвижимости, выявлена стратегия основных участников рынка, выявлена существующая ценовая ситуация, а также сделан прогноз конъюнктуры и состояния рынка;
- анализ наиболее эффективного варианта использования. Вывод сделан на основе собранной информации с учетом основных критериев, соответствующих понятию наиболее эффективного варианта использования.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для определения стоимости объекта оценки Оценщик обосновал и использовал затратный, сравнительный и доходный подходы. В рамках каждого из подходов были определены методы и методики оценки, используемые в дальнейших расчетах.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Составление отчета об оценке.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки в части имущественных прав, объемно-планировочных решений и описание конструкций приведено на основании документов, предоставленных Заказчиком:

Выписка из ЕГРН на объекты капитального строительства и земельные участки. Сличительные ведомости результатов инвентаризации

2.1 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Таблица 2.1 Информация о документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки	Правоустанавливающие / Правоподтверждающие документы	Документы кадастрового учета и технической инвентаризации, обременение.
Здание бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 382,4 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К1	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Производственно-административное здание: нежилое здание, площадь: 5960,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г. Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Кадастровый № 50:45:0040403:247	Собственность, № 50-50-45/065/2012-423 от 29.12.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293615534 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 4986,3 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера:А, А1, А2, А3, А4, Кадастровый № 50:45:0040403:1060	Собственность, № 50-50-45/065/2012-422 от 29.12.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293526238 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Нежилое здание закрытая стоянка автокранов и автобусов, назначение: нежилое здание, площадь: 1001 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., д.9а, Литера: В, В2, В3, В4, Кадастровый № 50:45:0040403:1027	Собственность, № 50-50-45/065/2012-424 от 29.12.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293485229 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь: 1315 м2, этаж: 4, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литра: А, А1, А2, а, Кадастровый № 50:45:0040403:266	Собственность, № 50-50-45/037/2011-296 от 08.09.2011; Договор купли-продажи №Д/03-052/1039 от 28.08.03 Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293485403 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Нежилое строение - административное, назначение: нежилое здание, площадь: 148,6 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: Б, 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:1028	Собственность, № 50-50-45/050/2006-209 от 12.12.2006; Постановление главы города Королёва Московской области от 04.10.2006 №2121; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293437569 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года

Административно-бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 893,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:381	Собственность, № 50-50-45/019/2008-390 от 29.07.2008; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.06.2008 №RU50302000-298. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293457877 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Ангар под тепловоз: назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
производственное помещение (1 этаж), назначение: нежилое здание, площадь: 429,8 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К, к, Кадастровый № 50:45:0040403:273	Собственность, № 50-50-45/050/2006-208 от 12.12.2006; Постановление главы г.Королева, МО № 2121 от 04.10.2006. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293485595 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Сооружение 1 эт. металлопрофиль, назначение: нежилое здание, площадь: 53 м2, этаж: 1, адрес:Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: нет	Собственность, № 50-50-45/050/2006-208 от 12.12.2006; Постановление главы г.Королева, МО № 2121 от 04.10.2006. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293485595 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
автомастерская: назначение: нежилое здание, площадь: 355,9 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 2Б, Кадастровый № 50:45:0040403:182	Собственность, № 50-50-45/029/2008-349 от 02.09.2008; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 04.08.2008 №RU50302000-317. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293615670 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Сооружение 1 этажное : назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Сооружение 2-х этажное Дизель сервис: назначение:нежилое, площадь: 324 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Пост охраны Тип П-1 (1500х1500х2500) Кунцево: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Сооружение 2 этажное тепловой пункт: назначение: сооружение, площадь: 25м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года

Теплотрасса на эстакаде L=445м.: назначение: сооружение, протяженность: 445 м, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Внешние и внутренние сети промплощадки (насосная станция фекальных вод): нежилое здание, площадь: 26,8 м2, этаж: данные отсутствуют, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:124	Собственность, № 50-50-45/065/2012-429 от 29.12.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293458341 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Очистные сооружения: назначение: сооружение, площадь: 105 м2, этаж: подземный, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: нет	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Ворота секционные 4000*4090STD3960*4060STDбел, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Ворота секционные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Открытый склад №1, покрытие асфальтобетон, назначение: нежилое здание, площадь: 3274 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5б, Литера: Г1, Кадастровый №50:45:0000000:63462	Собственность, № 50-01/45-29/2004-130 от 04.08.2004; Договор купли-продажи от 28.07.2004, дата регистрации 04.08.2004, №50-01/45-29/2004-129 Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293458109 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Осветительная вышка: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Линейно-кабельные сооружения, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Открытый склад №3 с подкрановыми путями, забор, назначение: нежилое здание, площадь: 5147,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5б, Литера: Г-III, Кадастровый № 50:45:0040403:699	Собственность, № 50-01/45-29/2004-132 от 04.08.2004; Договор купли-продажи от 28.07.2004, дата регистрации 04.08.2004, №50-01/45-29/2004-129 Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293526196 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Ворота откатные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом, 9А	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Ворота откатные с электроприводом, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года

Внешние и внутренние сети промплощадки (магистральный участок теплотрассы), назначение: сооружение, протяженность: 607 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 9а, Литера: Л, Кадастровый № 50:45:0040403:125	Собственность, № 50-50-45/065/2012-426 от 29.12.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293526725 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Откатные ворота в сборе и шлагбаум, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
фекальная канализация, назначение: канализация, протяженность: 937 м, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: 2Л, 3Л, Кадастровый № 50:45:0040403:127	Собственность, № 50-50-45/065/2012-427 от 29.12.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293437541 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Дороги и площадки, назначение: Нежилое здание, площадь: 12000 м2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: 1, Кадастровый № 50:45:0040403:981	Собственность, № 50-50-45/002/2005-450 от 29.03.2005; Договор купли-продажи №Д/03-052/1039 от 28.08.03 Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293440485 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Сооружение РУ 1 эт. кирпичное, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Трансформаторная подстанция "Хвойная", назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Ворота SPU 40, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
ливневая канализация, назначение: канализация, протяженность: 1567 м, этаж: 1, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: Л, 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:133	Собственность, № 50-50-45/065/2012-428 от 29.12.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293460172 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Ворота SPU 40 F-42, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
железнодорожный подъездной путь, назначение: сооружение, протяженность: 810 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:292	Собственность, № 50-50-45/032/2007-211 от 06.11.2007; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 27.08.2007 №РУ50302000-134 Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293423928 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года

навес, назначение: навес, площадь: 192 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г, Кадастровый № 50:45:0040403:275	Собственность, № 50-50-45/050/2006-205 от 12.12.2006; Постановление главы города Королёва Московской области от 04.10.2006 №2121 Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №50:45:0040403:275 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Внешние и внутренние сети промплощадки (канализационная станция ливневых вод): нежилое, площадь: 407,6 м2, этаж: 2, в том числе подземных 1 адрес: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., д.9а, Литера: М, М1, Кадастровый № 50:45:0040403:824	Собственность, № 50-50-45/065/2012-430 от 29.12.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293458228 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
навес, назначение: навес, площадь: 96 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г1, Кадастровый № 50:45:0040403:277	Собственность, № 50-50-45/050/2006-206 от 12.12.2006; Договор купли-продажи №Д/03-052/1039 от 28.08.03 Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293440531 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Сооружение 1 этажное склад: назначение: сооружение, площадь: 4 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Сооружение компрессорная 2-х этажное: назначение:нежилое, площадь: 84 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Сооружение 1 эт. пост охраны : назначение: сооружение, площадь: 16,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б, Литера: нет	на кадастровом учете не стоит	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Пункт пересыпки цемента, назначение: Пункт пересыпки цемента, площадь: 47 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, корп М4, Литера: М4, Кадастровый № 50:45:0040403:296	Собственность, № 50-50-45/003/2009-293 от 08.04.2009; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 13.02.2009 №RU50302000-427. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293440387 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
эстакада, назначение: эстакада, протяженность: 90 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Ж, Кадастровый № 50:45:0040403:270	Собственность, № 50-01/45-30/2003-35.4 от 27.11.2003; Договор купли-продажи № Д/03-052/1039 от 28.08.03. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293529250 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года

Право собственности на земельный участок, площадь: 12000 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 5Б, Кадастровый № 50:45:0040403:35	Собственность, № 50-50-45/062/2011-392 от 28.01.2012; Договор купли-продажи земельного участка от 28.12.2011 №51-ЗЮ/11. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293409137 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Право собственности на земельный участок, площадь: 14656 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 7В, Кадастровый № 50:45:0040403:67	Собственность, № 50-50-45/007/2013-005 от 25.01.2013; Договор купли-продажи земельного участка от 22.08.2012. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293409185 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Право собственности на земельный участок, площадь: 45050 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 9А, Кадастровый № 50:45:0040403:10	Собственность, № 50-50-45/065/2012-425 от 29.12.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293458276 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года
Право собственности на земельный участок, площадь: 20055 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 12, Кадастровый № 50:45:0040403:23	Собственность, № 50-50-45/008/2010-126 от 01.03.2010; Договор купли-продажи №54-ЗЮ/09 от 25.12.09 Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/293485547 от 07.11.2019года	инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.05.2018 года

Описание объектов капитального строительства	
Местоположение	субъект федерации - Московская область
	населенный пункт - город Королев
	адрес по улице - проезд Ярославский, д 12, 7В, 9А, 5Б
Собственник Объекта оценки	ООО «ПКФ Стройбетон»
Реквизиты Собственника Объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ Стройбетон» ИНН 4816022782 ОГРН: 1025002032890 , дата присвоения: 22.10.2002 г. Конкурсный управляющий: Губайдулин Руслан Наилевич Юридический Адрес СРО Конкурсного управляющего: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 36 Сведения о членство в СРО: Член СРО арбитражных управляющих НП АУ «РАЗВИТИЕ» ИНН: 7703392442 КПП: 772601001 ОГРН: 1077799003435
Состав ОКС	Подробный перечень ОКС с указанием их количественных характеристик приведен в главе 6, в табл. 6.13
Строительный объем (V)	112 363,65 куб. м
Площади:	
По наружному обмеру (S_{застр})	10 016,06 кв. м
Общая (S_{общ})	38 127,15 кв. м

Полезная площадь (арендопригодная) <i>Более подробная структура арендопригодной площади приведена в таблице 2. 2</i>	16 049,80 кв. м
Высота потолков	3 – 18 м
Соответствие обмерных характеристик Объекта оценки данным технического паспорта / выписки из ЕГРН	Обмерные характеристики соответствуют данным технического паспорта
Насанкционированная перепланировка / модернизация / реконструкция	В ходе осмотра Объекта оценки и анализа документации устанавливающей количественные и качественные характеристики Объекта оценки и элементов, входящих в состав Объекта оценки, наличие несанкционированных перепланировок / модернизаций / реконструкций у объекта оценки не выявлено.
Наличие обременений, ограничений в использовании, и их влияние на рыночную стоимость	<p>Объект оценки имеет обременения в виде договора ипотеки (Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания между ООО "ПКФ Стройбетон" и Банк ВТБ (публичное акционерное общество), а также запрещение сделок с имуществом. Подтверждающие документы представлены в таблице 1.3. и 6.28 отчета.</p> <p>Обременение договором залога (ипотеки) в соответствии с заданием на оценку не учитывается, т. к. предполагаемым использованием результата оценки является принятие управленческих решений.</p>
Год постройки	1986-2015
Общее состояние Объекта оценки	качество отделки – Удовлетворительная отделка состояние отделки – Удовлетворительное
Назначение	Объект производственно-складского назначения
Разрешенное использование	Объект производственно-складского назначения
Объемно-планировочные и конструктивные характеристики	Объект оценки представляет собой здания и сооружения, предназначенные для ведения производственно-складской деятельности. Подробнее количественные и качественные характеристики ОКС приведены в главе 6.5 отчета, в табл. 6.13 - 6.28.
Описание земельного участка	
Кадастровые номера №1	50:45:0040403:35
Кадастровые номера №2	50:45:0040403:67
Кадастровые номера №3	50:45:0040403:10
Кадастровые номера №4	50:45:0040403:23
Местоположение №1	Московская область, город Королев, проезд Ярославский, дом №5б
Местоположение №2	Московская область, город Королев, проезд Ярославский, дом №7В
Местоположение №3	Московская область, город Королев, проезд Ярославский, дом №9А
Местоположение №4	Московская область, город Королев, проезд Ярославский, дом №12

Собственник земельного участка (юридический адрес и реквизиты)	Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ Стройбетон» ИНН 4816022782 ОГРН: 1025002032890 , дата присвоения: 22.10.2002 г. Конкурсный управляющий: Губайдулин Руслан Наилевич Юридический Адрес СРО Конкурсного управляющего: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 36 Сведения о членство в СРО: Член СРО арбитражных управляющих НП АУ «РАЗВИТИЕ» ИНН: 7703392442 КПП: 772601001 ОГРН: 1077799003435		
Площадь участка №1	12 000,00 кв. м		
Площадь участка №2	14 656,00 кв. м		
Площадь участка №3	45 050,00 кв. м		
Площадь участка №4	20 055,00 кв. м		
Подлежащая оценке доля в праве на ЗУ	100,00%		
Краткая характеристика земельного участка	Рельеф участка ровный, без перепада высот. Участок имеет форму ломаного многоугольника. План границ земельного участка приведен в сопроводительных материалах к Отчету в Приложении II.		
Обременения, сервитуты и их влияние на рыночную стоимость	<p>Объект оценки имеет обременения в виде договора ипотеки (Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания между ООО "ПКФ Стройбетон" и Банк ВТБ (публичное акционерное общество), а также запрещение сделок с имуществом. Подтверждающие документы представлены в таблице 1.3. и 6.28 отчета.</p> <p>Обременение договором залога (ипотеки) в соответствии с заданием на оценку не учитывается, т. к. предполагаемым использованием результата оценки является принятие управленческих решений.</p>		
Категория земель	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования (по документам)	под строительную базу под обслуживание нежилого здания (склад) под "Автобазу" под производство бетона и раствора		
Текущее использование	Объект производственно-складского назначения		
Балансовая стоимость Объекта оценки №1		Балансовая -	3 876 616 руб.
Балансовая стоимость Объекта оценки №2		Балансовая -	58 000 000 руб.
Балансовая стоимость Объекта оценки №3		Балансовая -	86 813 627 руб.
Балансовая стоимость Объекта оценки №4		Балансовая -	6 477 123 руб.
Кадастровая стоимость з/у	61 206 480,00 руб.	или	5 100,54 руб./кв.м
Кадастровая стоимость з/у	74 837 786,24 руб.	или	5 106,29 руб./кв.м
Кадастровая стоимость з/у	225 301 807,50 руб.	или	5 001,15 руб./кв.м
Кадастровая стоимость з/у	102 601 179,45 руб.	или	5 115,99 руб./кв.м

2. 2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки

Подробное описание количественных и качественных характеристик конструктивных элементов приведено в главе 6.5 отчета, в табл. 6.13 - 6.28.

Дополнительное оборудование, в том числе являющееся частью здания - отсутствует.

Парковка.

На охраняемой парковке 30 машиномест.

2. 3 Информация о текущем использовании Объекта оценки

На дату оценки объект оценки не функционирует.

Фотографии текущего состояния Объекта оценки приведены в сопроводительных материалах к Отчету в Приложении I.

2. 4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки

Описание местоположения и типичное использование окружающей недвижимости	<p>Оцениваемое недвижимое имущество расположено городской округ Московской области, город Королев, проезд Ярославский. В непосредственной близости от объекта оценки расположены: промышленная застройка.</p> <p>Типичное использование недвижимости окружающей Объект оценки: крупные промышленные застройки.</p> <p>Ситуационная схема расположения объекта оценки (фрагмент карты города) приведена в сопроводительных материалах к отчету (Приложение I).</p>
Транспортная доступность	<p>Доступность Объекта оценки личным транспортом – хорошая, подъезд удобный. В незначительном удалении проходит маршрут общественного транспорта, остановки общественного транспорта находятся в 1,8 км поворот на Королево.</p>

Итого по помещениям отапливаемые	6 315,98	9,0			0,00	0,0			8 479,82	11,2			0,00	0,0					
Всего общей площади	14 795,80																		
Итого по помещениям 3 этажа	0,00	0,0			0,00	0,0			0,00	0,0			0,00	0,0					
Всего общей площади	0,00																		
ИТОГО ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:																			
общая площадь ОКС, м², в том числе:					16 049,80					площадь, сдаваемая в аренду, м², в том числе:					16 049,80				
производственно-складских помещений (неотапливаемых)					1 254,00					производственно-складских помещений (неотапливаемых)					1 254,00				
производственно-складских помещений (отапливаемых)					8 479,82					производственно-складских помещений (отапливаемых)					8 479,82				
административных помещений					6 315,98					административных помещений					6 315,98				
ИТОГО ВЫСОТА ПОТОЛКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:																			
средняя высота потолков, м², в том числе:					10,69					Примечания (условные обозначения): № - номер помещения на плане; S - площадь; h - высота потолков.									
неотапливаемых зданий					15,49														
отапливаемые					10,28														

Комментарии к таблице:

Площадь для расчетов доходным подходом принята исходя из условий сдачи Объекта оценки одному арендатору, что в свою очередь отражено в размере рыночной арендной ставки.

Исходя из практики сдачи в аренду производственно-складских объектов в арендопригодную площадь включается **общая площадь зданий** за исключением объектов технического и специализированного назначения (трансформаторные будки, насосные станции, ГРП и т. п.), а также **площадь открытых площадок для хранения:** бетонные и асфальтированные замощения за вычетом площади, необходимой для проезда, маневра и временного хранения автотранспорта.

Для адекватного распределения стоимости объекта оценки по составным элементам в процессе согласования результатов расчета рыночной стоимости различными подходами все объекты, входящие в состав объекта оценки, подразделяются на две группы: 1-я группа - доходприносящие объекты (имеющие арендопригодную площадь), 2-я группа - вспомогательные и специализированные объекты (не имеющие арендопригодной площади, но необходимые для эксплуатации объекта в целом).

3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Макроэкономический обзор

Краткая характеристика состояния экономики РФ за 9 месяцев 2018 года

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за I квартал 2018 года.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2018г. составил в текущих ценах 74093,3 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2017г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2018г. по отношению к ценам января-сентября 2017г. составил 109,6%

Индекс промышленного производства в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 481,11 млрд.рублей, в январе-ноябре 2018г. - 4914,51) млрд.рублей. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2018г. составил 8385,7 млрд.рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню 2017г., в декабре 2018г. - 1061,2 млрд.рублей, или 102,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2018 г. (с уточнениями на 1 мая 2018 г.), выделены ассигнования в размере 572,3 млрд.рублей, из них из федерального бюджета - 551,5 млрд.рублей, на строительство 1114 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 157 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 422 объектов, намеченных к вводу в 2018 г., введено в эксплуатацию 5 объектов, из них 4 - на полную мощность, 1 объект - частично.

Структура промышленного производства за 9 месяцев 2018 года не претерпела значительных изменений по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Ключевые макроэкономические индикаторы Российской Федерации приведены в таблице ниже.

Таблица 3.1 Основные макроэкономические показатели

Наименование показателя	2013	2014	2015	2016	2017	9 мес. 2018	
ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ¹							
ВВП, % к соответствующему периоду предыдущего года	101,30	100,70	97,20	99,80	101,50	101,60	
Инфляция (ИПЦ), % к декабрю предыдущего года	106,50	111,40	112,90	105,40	103,70	102,90	
Объемы работ по виду деятельности «Строительство», % к соответствующему периоду предыдущего года	100,10	97,70	93,00	95,70	99,80	105,30	
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, руб.	29 940,00	32 495,00	33 925,00	36 746,00	39 085,00	43 400,00	
ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ИНДИКАТОРЫ 2018							
Среднегодовой обменный курс рубля к доллару США ²	31,84	38,40	61,00	66,90	58,10	62,93	
Ключевая ставка ЦБ РФ (до 01.01.2016г. - ставка рефинансирования), % ³	на конец периода	8,25	8,25	8,25	10,00	8,00	7,75
	в среднем за период	8,25	8,25	8,25	10,58	8,42	7,34
Средневзвешенные процентные ставки по депозитам нефинансовых организаций со сроком привлечения свыше 1 года в рублях, % ⁴	на конец периода	8,10	13,46	10,82	9,15	7,52	6,69
	в среднем за период	8,13	9,08	11,69	9,86	8,43	6,37

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам нефинансовым организациям со сроком погашения свыше 1 года в рублях, % ⁴	на конец периода	10,60	12,94	12,95	11,70	9,41	9,17
	в среднем за период	11,48	11,65	15,02	13,04	10,65	8,94

Источник:

- ¹ "Информация о социально-экономическом положении России за январь-сентябрь 2018г.", Росстат (http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688)
- ² Динамика официального курса заданной валюты по данным ЦБ РФ (http://www.cbr.ru/currency_base/dynamics.aspx)
- ³ История процентных ставок по операциям Банка России (http://www.cbr.ru/pw.aspx?file=/statistics/credit_statistics/refinancing_rates.htm)
- ⁴ Статистика ЦБ РФ по процентным ставкам и структуре кредитов и депозитов по срочности (http://www.cbr.ru/statistics/?PrtlId=int_rat). Приведены наиболее актуальные (приближенные к дате оценке) данные:

за декабрь 2018 г.

Прогнозы сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на средне- и долгосрочный период разрабатываются на регулярной основе Министерством экономического развития РФ с учетом состояния и динамики мировой экономики, конъюнктуры мировых товарно-сырьевых рынков, а также состояния и тенденций развития российской экономики.

Актуальные на дату оценки прогнозы основных макроэкономических показателей приведены в таблице ниже.

Таблица 3.2 Прогноз основных макропоказателей и индексов цен и тарифов

Календарный год	Индекс ВВП в реальном выражении							Индекс номинальной среднемесячной заработной платы	Индекс ВВП в реальном выражении						
	Индекс ВВП в реальном выражении	Индекс потребительских цен (среднегодовой)	Обменный курс (средний), руб. / долл. США	Индекс отпускных цен на электроэнергию для конечных потребителей (все, включая население)	Индекс цен на природный газ для конечных потребителей (все, включая население)	Индекс стоимости коммунальных услуг	Индекс номинальной среднемесячной заработной платы		Индекс ВВП в реальном выражении	Индекс потребительских цен (среднегодовой)	Обменный курс (средний), руб. / долл. США	Индекс отпускных цен на электроэнергию для конечных потребителей (все, включая население)	Индекс цен на природный газ для конечных потребителей (все, включая население)	Индекс стоимости коммунальных услуг	Индекс номинальной среднемесячной заработной платы
2019	1,015	1,037	58,33	1,030	1,039	1,040	1,067	Ноябрь 2019 - Октябрь 2020	1,017	1,029	61,16	1,030	1,035	1,040	1,093
2020	1,018	1,027	61,73	1,030	1,034	1,040	1,098	Ноябрь 2020 - Октябрь 2021	1,014	1,043	63,56	1,030	1,017	1,027	1,067
2021	1,013	1,046	63,92	1,030	1,014	1,024	1,061	Ноябрь 2021 - Октябрь 2022	1,019	1,036	63,85	1,030	1,027	1,037	1,055
2022	1,020	1,034	63,84	1,030	1,030	1,040	1,054	Ноябрь 2022 - Октябрь 2023	1,029	1,039	63,96	1,030	1,030	1,040	1,064
2023	1,031	1,040	63,98	1,030	1,030	1,040	1,066	Ноябрь 2023 - Октябрь 2024	1,032	1,040	64,60	1,030	1,030	1,040	1,068
2024	1,032	1,040	64,72	1,030	1,030	1,040	1,069	Ноябрь 2024 - Октябрь 2025	1,033	1,040	66,06	1,030	1,030	1,040	1,068
2025	1,033	1,040	66,33	1,030	1,030	1,040	1,068	Ноябрь 2025 - Октябрь 2026	1,033	1,040	67,69	1,030	1,030	1,040	1,070
2026	1,033	1,040	67,96	1,030	1,030	1,040	1,070	Ноябрь 2026 - Октябрь 2027	1,033	1,040	68,69	1,026	1,026	1,036	1,069
2027	1,033	1,040	68,83	1,025	1,025	1,035	1,069	Ноябрь 2027 - Октябрь 2028	1,034	1,040	69,51	1,025	1,025	1,035	1,068
2028	1,034	1,040	69,64	1,025	1,025	1,035	1,068	Ноябрь 2028 - Октябрь 2029	1,033	1,040	70,32	1,025	1,025	1,035	1,068
2029	1,033	1,040	70,45	1,025	1,025	1,035	1,068	Ноябрь 2029 - Октябрь 2030	1,034	1,040	71,03	1,025	1,025	1,035	1,067
2030	1,034	1,040	71,14	1,025	1,025	1,035	1,067	Ноябрь 2030 - Октябрь 2031	1,031	1,040	71,72	1,025	1,025	1,035	1,067
2031	1,030	1,040	71,83	1,025	1,025	1,035	1,067	Ноябрь 2031 - Октябрь 2032	1,031	1,040	72,48	1,021	1,021	1,035	1,067
2032	1,031	1,040	72,61	1,020	1,020	1,035	1,067	Ноябрь 2032 - Октябрь 2033	1,030	1,040	72,97	1,020	1,020	1,031	1,067

2033	1,030	1,040	73,04	1,020	1,020	1,030	1,067	Ноябрь 2033 - Октябрь 2034	1,029	1,040	73,40	1,020	1,020	1,030	1,066
2034	1,029	1,040	73,47	1,020	1,020	1,030	1,066	Ноябрь 2034 - Октябрь 2035	1,030	1,040	73,83	1,020	1,020	1,030	1,066
2035	1,030	1,040	73,90	1,020	1,020	1,030	1,066	Ноябрь 2035 - Октябрь 2036	1,030	1,040	74,25	1,020	1,020	1,030	1,066
2036	1,030	1,040	74,32	1,020	1,020	1,030	1,066	Ноябрь 2036 - Октябрь 2037	1,029	1,040	74,67	1,020	1,020	1,030	1,067
2037	1,029	1,040	74,74	1,020	1,020	1,030	1,067	Ноябрь 2037 - Октябрь 2038	1,030	1,040	75,09	1,020	1,020	1,030	1,067
2038	1,030	1,040	75,16	1,020	1,020	1,030	1,067	Среднегеометрический индекс	1,029	1,039	69,28	1,025	1,025	1,034	1,068

Комментарии:

Прогноз на 2018-2020гг. приведен согласно докладу Минэкономразвития РФ «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год» (октябрь 2017 г.). Дальнейший прогноз основан на «Пояснительной записке о прогнозе долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года» (ноябрь 2013г.), Министерство экономического развития РФ (<http://www.economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/>).

Переход от прогноза показателей по календарным годам к прогнозу по "финансовым" годам (начинающимся от даты оценки) осуществляется по формулам:

$$I_j = K_j^{\Delta} \cdot K_{j+1}^{(1-\Delta)}, \text{ где:} \quad (3. 1. 1)$$

I_j - прогнозный индекс, используемый для j-го "финансового" года;

K_j - значение прогнозного индекса для j-го календарного года;

Δ - период от даты оценки до конца 1-го календарного года.

$$AV_j = USD_j^{\Delta} + USD_{j+1}^{(1-\Delta)}, \text{ где:} \quad (3. 1. 2)$$

AV_j - прогнозный курс доллара, используемый для j-го "финансового" года;

USD_j - значение прогнозного курса доллара для j-го календарного года.

Налоговые условия функционирования резидентов РФ

Налоговым режимом, применяемым большинством налоговых резидентов РФ по умолчанию, является общий режим налогообложения (ОРН), связанный с уплатой таких налогов, как налог на добавленную стоимость и налог на прибыль организаций. Вместе с тем широкое распространение получили специальные налоговые режимы, в частности, упрощенная система налогообложения (УСН).

Согласно налоговой статистике из 5,8 млн. юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных в ФНС (http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/reform/#), 2,8 млн. применяют УСН (<https://analytic.nalog.ru/portal/index.ru-RU.htm>).

Сравнительные характеристики основных налоговых режимов приведены в таблице ниже.

Таблица 3.3 Сравнительная характеристика общей и упрощенной систем налогообложения

Наименование показателя	ОРН	УСН
Условия применения:		
- максимальный годовой доход (выручка), руб.	ограничений нет	150 000 000
- максимальное количество сотрудников, чел.	ограничений нет	100
- максимальная остаточная стоимость основных средств, руб.	ограничений нет	150 000 000
- максимальная доля участия в уставном капитале налогоплательщика других организаций, %	ограничений нет	25,00%
- количество филиалов и представительств, шт.	ограничений нет	0
Базовые ставки налогов:		
- НДС	20%	не уплачивается

- налог на прибыль	20%	не уплачивается
- налог на имущество, исчисляемый от остаточной стоимости ОС	2,2%	не уплачивается
- налог на имущество, исчисляемый от кадастровой стоимости недвижимости	устанавливается субъектом РФ в отношении жилой, торговой и офисной недвижимости на уровне, не превышающем 2,2%	
- страховые взносы с заработной платы сотрудников	30%	30%
- единый налог при объекте налогообложения «доходы»	не уплачивается	6%
- единый налог при объекте налогообложения «доходы минус расходы»	не уплачивается	15%
Возможности уменьшения налоговых ставок:		
- НДС	0% и 10% (п.3 ст.164 НК РФ)	не уплачивается
- налог на прибыль	до 2% (ст. 284 НК РФ)	не уплачивается
- единый налог при объекте налогообложения «доходы»	не уплачивается	Не более чем на 50% на сумму уплаченных страховых взносов (п.3.1 ст. 346.21 НК РФ)
- единый налог при объекте налогообложения «доходы минус расходы»	не уплачивается	до 5% (п.2 ст.346.20 НК РФ)

Источник: https://www.nalog.ru/rn34/yul/organization_pays_taxes/compare/compare_full/

3. 2 Обзор социально-экономической ситуации в Московской области

Краткая характеристика региона

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве.

Уровень развития региона

Московская область – крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Регион занимает второе место по численности населения (7,6 млн. человек на 01.01.2019, или 5,2 процента от общей численности населения) и 3 место – по объему валового регионального продукта (по итогам 2017 года – 3,8 трлн. рублей, или 5,1 процента суммарной валовой добавленной стоимости).

В 2018 году социально-экономическая ситуация в Московской области характеризовалась как стабильная, экономика показывала устойчивый рост во всех базовых отраслях.

Так, по сравнению с 2017 годом отмечен рост:

промышленного производства – на 10,2 процента, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 10,3 процента (по объемам – 5 и 3 место соответственно);

производства продукции сельского хозяйства – на 3,1 процента;

инвестиций в основной капитал – на 22,7 процента;

объема строительных работ – на 18,2 процента (4 место);

грузооборота автомобильного транспорта – на 15,9 процента;

оборота оптовой торговли – на 6,8 процента (3 место), розничной торговли – на 7,8 процента (2 место);

уровня среднемесячной заработной платы – на 8,8 процента (в реальном выражении – на 4,5 процента);

Наиболее развитые отрасли региона – это металлообработка и машиностроение. Предприятие ЗиО-Подольск выпускает оборудование тепловой и ядерной энергетики, Королёв — Энергия (РКК) производит ракетную и космическую технику, Электросталь — ТВЭЛ выпускает ядерное топливо, Демидовский машиностроительный завод производит электропоезда, в регионе присутствуют и многие другие предприятия, занимающие важное место в отечественной тяжелой промышленности.

В Московской области развита также химическая промышленность: производство минеральных удобрений, кислот (предприятия «Минудобрения», «Фосфаты»); изделия из пластмассы; синтетическое волокно, фармацевтические изделия.

В области также развито производство строительных материалов, деревообрабатывающая промышленность, цементное и бетонное производство.

Наиболее значимые предприятия региона:

- Машиностроительный завод, ОАО (г. Электросталь) – ядерное топливо, входит в корпорацию ТВЭЛ;
- ОАО "Металлургический завод "Электросталь" - поставляет на отечественный и зарубежный рынок широкую гамму высококачественной металлопродукции: поковки, шайбы, прутки горячекатаные и кованные, пресс-изделия, холоднотянутую проволоку, горячекатаный лист, холоднокатаную ленту;
- Коломенский завод, ОАО (г. Коломна) – производство магистральных пассажирских тепловозов, входит в состав группы Трансмашхолдинг;
- Метровагонмаш (г. Мытищи) – Мытищинский машиностроительный завод, производит вагоны метро, входит в состав Трансмашхолдинга;
- Люберецкий электромеханический завод (г. Люберцы) – выпускает электромеханическое оборудование;
- Завод энергооборудования, ЗАО (г. Люберцы)
- Подольсккабель – Подольский кабельный завод
- Подольский аккумуляторный завод, ЗАО
- Подольский машиностроительный завод, ОАО - один из крупнейших энергомашиностроительных заводов страны;
- Дмитровский экскаваторный завод, ФГУП - многопрофильное предприятие, специализируется на производстве экскаваторов, траншейных машин и различных типов фильтров;
- Дмитровский завод фрезерных станков
- Балашихинские автомобильные краны и манипуляторы, ЗАО
- Балашихинский опытный химический завод, ЗАО - крупное предприятие химической и нефтеперерабатывающей промышленности;
- Одинцовский лакокрасочный завод, ОАО;
- Группа компаний «Вертикаль» - один из лидеров на рынке продажи лакокрасочных, строительных и отделочных материалов.

Среди регионов Российской Федерации, Московская область по данным исследования рейтинговым агентством RAEX («РАЭК-Аналитика») получила наивысший рейтинг «1А» инвестиционного климата в 2018 году, сообщила пресс-служба Министерства инвестиций и инноваций Московской области.).

Ключевые социально-экономические показатели муниципальных образований, входящих в состав Московской области, приведены в таблице ниже.

Таблица 3.4 Статистические показатели муниципальных образований Московской области

Муниципальное образование	Оценка численности населения на 01.01.2019, чел.	Среднемесячная заработная плата работников организаций на 01.01.2019г., руб.
Щелковский муниципальный район. Г. Щелково	128 000	63 191
Городское поселение Раменский	118 331	58 810
Городской округ Московской области г. Королев	222 952	63 965
городской округ Электрогорск	22 950	50 542
городской округ Лосино-Петровский	25 424	50 286
Сельское поселение Рыболовское Раменского муниципального района	5 625	51 778
Сельские поселения Щелковского муниципального района	3 502	56 969
Орехово-Зуевский район городское поселение Ликино Далево	29 376	56 966
Сергиево-Посадский район городское поселение Хотьково	35 563	59 702
Дмитровский муниципальный район, городской округ Икша	6 337	54 846
Рузский муниципальный район, городской округ Руза	13 403	56 089
Солнечногорский муниципальный район, городской округ Поварово	8 755	64 116
Орехово-Зуевский муниципальный район, городской округ Поварово	100 332	49 307

Источник: база данных муниципальной статистики (http://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/munr.aspx?base=munst46)

3.3 Обзор рынка промышленно-складской недвижимости Московской области

Обзор подготовлен на базе исследования московского региона за пределами МКАД по итогам I квартала 2019 года <http://pfagroup.ru> [18]. Для некоторых показателей дополнительно для сравнения приводятся данные «Справочника оценщика недвижимости» [16];[19];[20]. В этом случае под соответствующей таблицей приводится ссылка на источник информации.

Существующие классификации

Анализ рынка проводится в разрезе следующих сегментов:

производственно-складская

недвижимость (описание сегментов
приведено на портале: <http://pfagroup.ru>)

- отдельно стоящие здания производственно складского назначения
 - помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях
 - производственно-складские базы
-
- оснащенные (участки, реализуемые в комплексе со вспомогательным оборудованием и сооружениями: ж/д тупики, козловые краны, весовые и т. п.)
 - свободные (прочие участки)

земельные участки промназначения

Ставки доходности и периоды окупаемости инвестиций на рынке

В целом следует отметить, что в отношении промышленно-складской недвижимости понятие инвестирование в массовом масштабе практически не развито на рынке Московской области на сегодняшний день. Сделки с целью инвестирования в доходную недвижимость менее чем единичны, а все соответствующие показатели условны и относительны. Приемлемые сроки окупаемости можно было бы определить в пределах 6-10 лет. Типичная ставка доходности в сегменте – 10-15% годовых. Более общий и подробный анализ доходности инвестиций на рынке недвижимости см. в главе 3.7 Отчета.

Скидка на торг

Таблица 3.5 Значения скидки на торг при сделках с производственно-складской недвижимостью по городам России и границы расширенных интервалов

Тип объекта	Аренда			Продажа		
	min	med	max	min	med	max
активный рынок						
Универсальные производственно-складские объекты	5,2%	9,3%	13,5%	7,0%	11,5%	15,9%
Специализированные высококлассные складские объекты	5,2%	9,2%	13,2%	6,6%	10,8%	15,0%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	6,3%	10,4%	14,6%	8,3%	12,7%	17,0%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	8,4%	13,2%	18,0%	10,5%	15,8%	21,0%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	5,9%	9,7%	13,5%	7,1%	11,4%	15,7%
неактивный рынок						
Универсальные производственно-складские объекты	8,9%	14,3%	19,7%	11,2%	17,4%	23,7%
Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	14,8%	20,3%	10,6%	16,6%	22,6%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,0%	15,7%	21,5%	12,1%	18,2%	24,3%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,5%	19,3%	26,1%	14,7%	22,0%	29,2%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,6%	15,1%	20,7%	11,0%	16,8%	22,6%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» AP таб. 164 стр. 272 НеAP таб. 188 стр. 303

Таблица 3.6 Значения скидки на торг при сделках с земельными участками по городам России и границы расширенных интервалов

Сегмент	Тип рынка	Активный рынок			Неактивный рынок		
		min	med	max	min	med	max
Земельные участки под индустриальную застройку		7,4%	11,5%	15,6%	11,4%	17,3%	23,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения		9,6%	14,7%	19,8%	13,1%	21,0%	28,9%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» AP таб. 195 стр. 298 НеAP таб. 213 стр. 321

Недозагрузка

Таблица 3.7 Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду производственно-складской недвижимости по городам России и границы расширенных интервалов

Сегмент	Тип рынка	Активный рынок			Неактивный рынок		
		min	med	max	min	med	max
Универсальные производственно-складские объекты		7,9%	13,3%	18,8%	13,1%	21,5%	29,9%
Специализированные высококлассные складские объекты		7,3%	12,7%	18,1%	11,9%	20,5%	29,0%
Объекты, предназначенные для пищевого производства		8,2%	13,9%	19,5%	12,8%	20,8%	28,8%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения		11,1%	17,8%	24,6%	15,7%	26,0%	36,2%

Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	7,2%	12,5%	17,9%	11,7%	19,5%	27,3%
---	------	-------	-------	-------	-------	-------

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» АР таб. 3 стр. 34 НеАР таб. 17 стр. 52

Экспозиция

Таблица 3.8 Сроки экспозиции объектов производственно-складской недвижимости

Тип объекта	базовая	Средняя (медиана)	максимум
Профессиональные склады ¹	4	6	12
Склады-холодильники ¹	4	6	12
Специализированные площадки	6	12	36
Оборудованные производственно-складские объекты	4	6	12
Производственно-складские объекты	6	15	24

Примечание:

¹ Для профессиональных объектов подразумевается время, необходимое для продажи бизнеса при условии нормального его функционирования. Для частей таких объектов экспозиция не рассматривается, т. к. сделки с их частями на рынке практически отсутствуют.

Таблица 3.9 Сроки экспозиции промышленно-складских земель

Сегмент	Тип рынка	менее 0,4 га			более 0,4 га		
		min	med	max	min	med	max
Свободные участки		12	18	36	12	24	36
Оснащенные участки		9	14	36	12	18	36

Размер эксплуатационных расходов

Размер эксплуатационных расходов подразумевает расходы собственника на содержание объекта, при этом расходы на управление, текущие ремонты (за исключением аварийных и ремонтно-восстановительных работ) и резервы на восстановление объектов недвижимости не учитываются, т. к. существенным образом зависят от конструктивных и объемно-планировочных решений конкретных объектов.

В сумму эксплуатационных расходов не включаются расходы на арендные площади, т. к. их бремя в большинстве случаев несут арендаторы.

Специфика эксплуатации складской недвижимости: уборка помещений и территории с помощью машин экономичнее, чем ручным трудом; расходы на эксплуатацию электроустановки вырастают в случае наличия собственной трансформаторной подстанции; в расходах на охрану учитывается в большинстве случаев видеонаблюдение, использование служебных собак.

Таблица 3.10 Эксплуатационные расходы в сегменте производственно-складской недвижимости от ПВД

№	Вид расходов Сегмент	Диапазон	Эксплуатация инженерных систем	Обслуживание систем охран-но-пожарных сигнализаций и видео-наблюдения	Обслуживание специального инженерного оборудования	Аварийные и плановые ремонтные расходы	Оплата коммунальных услуг и электро-энергии на общие площади
1	Универсальные производственно складские объекты	min	10,00%				
		med	15,30%				
		max	20,60%				
2	Специализированные высококласные производственно складские объекты	min	9,90%				
		med	15,80%				
		max	21,80%				
3	Объекты предназначенные для пищевого производства	min	10,80%				
		med	16,90%				
		max	22,90%				

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 31 стр. 74

Комментарии:

- ¹ Эксплуатация в профессиональных складах зависит, в основном, от площади (чем меньше площадь, тем больше эксплуатация на 1 м²), а также от специфики складской недвижимости.
- ² Эксплуатация складов-холодильников выше всех остальных типов за счет их специфики: высокие коммунальные расходы, связанные с использованием холодильного оборудования: если оборудование устаревшее и нет систем энергосбережения, то расходы на электроэнергию и водоснабжение будут максимальны; кроме того, чем выше высота холодильника (на текущий момент средние высоты существующих складов-холодильников – 3-6 метров), тем выше электропотребление. Также электропотребление растет, если температура груза значительно отличается от температуры хранения, поэтому подобным арендаторам либо увеличивают арендную плату, либо отказывают в площадях.
- ³ Эксплуатация специализированных площадок с одной стороны минимизируется за счет отсутствия расходов по эксплуатации зданий, но, с другой стороны, разница в расходах на электроснабжение обусловлена качеством и продолжительностью освещения территории и количества грузоподъемного оборудования. Таким образом, общая сумма эксплуатационных расходов во многих случаях сопоставима с оборудованными производственно-складскими объектами.

⁴ Эксплуатация оборудованных и холодных производственно-складских объектов ниже, чем во всех остальных типах, в связи со спецификой типовых договоров: коммунальные платежи на арендные площади оплачиваются самим арендатором, поэтому собственник оплачивает только коммунальные платежи по общим площадям, что и сказывается на величине расходов.

Расходы на управление недвижимым имуществом

Управление недвижимым имуществом - это комплексный подход к развитию и управлению недвижимостью. В рамках управления недвижимым имуществом происходит разграничение функций собственника и управляющего, т. е. собственник передает в доверительное управление объекты недвижимого имущества, при этом управляющий действует от собственного имени и за счет собственника.

За собственником остаются функции принятия стратегических решений и контроль за качеством исполнения. Функции оперативного управления делегируются доверительному управляющему. Такой подход позволяет решать задачи, связанные с созданием, развитием, оценкой и управлением недвижимостью в целях реализации интересов собственников.

Управление недвижимостью заключается в управлении доходами и затратами, распределении финансовых потоков, позиционировании объекта на рынке, содержании и развитии объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением и установленными требованиями, комплексном юридическом сопровождении управления недвижимостью.

Расходы на управление по городу Волгоград в среднем составляют от 2% до 5% выручки (ЭВД). Итоговая ставка за услуги по управлению недвижимостью находится в пределах представленного интервала, обратно пропорциональна общему валовому доходу управляющей компании с объекта недвижимости. Также одним из возможных условий для снижения стоимости управления является состав самих услуг, когда услуги по эксплуатации объекта осуществляет сам собственник.

Стоимость предложения по аренде и продаже

НДС и арендная плата

Арендная ставка, как и арендная плата целиком будут неизменны, независимо от факта отсутствия или наличия в ней НДС. Например, при сдаче в аренду какого-либо объекта собственник, если он рассчитывает все-таки получить доход, будет ориентироваться на рыночную арендную ставку, а не прибавлять к ней величину НДС в связи со своей системой налогообложения.

Кроме того, следует учитывать тот факт, что подавляющее большинство арендодателей, в особенности в малых и средних форматах, находятся на УСН.

НДС и цена продажи

Цена предложения, как и итоговая цена сделки, будет неизменна, независимо от факта отсутствия или наличия в ней НДС. Тот факт, что продавец является плательщиком НДС, может являться положительным при принятии решения о покупке, при этом общий процент покупателей, для которых это будет важно, не превысит 5-10% от общего числа потенциальных покупателей, но даже в этом случае это не послужит основанием для торга в любую сторону, либо корректировки реальной рыночной стоимости объекта продажи.

Эксплуатационные и операционные расходы в составе типичной арендной платы

Ниже в таблице приведены данные о наиболее распространенном составе арендной ставки в части включения или не включения операционных расходов.

Таблица 3.11 Структура арендной ставки в сегменте производственно-складской недвижимости

Вид расходов	Наличие в арендной плате
Коммунальные услуги (электричество, вода и стоки, отопление)	включаются/не включаются ¹
телефон, Интернет	не включаются

Уборка помещений общих	отсутствует/включается ²
Уборка непосредственно арендуемых площадей	не включаются
Охрана общих площадей	отсутствует/включаются ³
Охрана непосредственно арендуемых площадей	не включаются
Вывоз мусора	не включаются

Комментарии:

- ¹ В профессиональных складах, специализированных площадках, складах-холодильниках - все коммунальные платежи по арендным площадям включены в арендную плату, в остальных случаях – нет.
- ² Как правило, для производственно-складских объектов данный вид работ не только не включается в состав аренды, но и вообще не подразумевается, за исключением профессиональных складов и складов-холодильников, где он присутствует, но и, вероятней всего, будет включен в состав аренды.
- ³ Аналогично предыдущему комментарию с дополнением, что производственно-складские площади, расположенные на территории комплексов могут подразумевать сторожа, без каких-либо заверений в качестве охраны и без какой-либо финансовой нагрузки для арендатора.

Стоимости предложения по аренде и продаже приведены в таблицах ниже, исходя из стоимости 1 кв.м. арендопригодной площади в месяц и исходя из стоимости 1 кв. м. общей площади.

Таблица 3.12 Стоимость продажи и ставки аренды в различных сегментах Московского региона

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)										
Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до =10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	70 400	99 700	92 400	39 600	10 100	16 600	10 800	5 200
	Северо-восток	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	80 000	98 900	88 400	40 300	9 500	19 700	12 300	5 000
	Восток	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	75 500	116 500	88 500	46 900	9 500	19 200	12 700	4 800
	Юго-восток	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский	80 100	125 300	99 500	42 100	9 900	18 800	12 200	4 400
	Юг	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Шербиновка	80 200	136 900	101 500	40 100	10 800	19 400	12 000	4 700
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово	92 900	123 500	96 100	56 100	12 800	21 100	15 000	5 100
	Запад	г. Красногорск; г. Москва	84 700	120 300	101 400	47 500	11 400	19 200	14 100	5 300
от =10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Северо-запад	г. Химки; г. Москва	83 400	123 600	99 500	43 600	11 800	24 300	13 000	4 600
	Север	г. Лобня	59 300	67 900	63 400	27 200	9 600	13 700	10 100	4 000
	Северо-восток	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино	53 000	75 000	64 400	30 200	8 500	12 900	10 400	3 700
	Восток	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли	49 400	67 100	56 700	25 700	7 700	11 000	10 700	3 000
	Юго-восток	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	64 100	86 600	73 000	31 700	8 700	12 100	10 400	3 400
Юг	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	60 300	80 700	77 400	33 200	8 500	14 800	10 700	3 900	

Примечания:

avg - среднее значение (между максимумом и минимумом) - середина ценового интервала;

med - медиана по всем объектам в соответствующей выборке.

На рынке земельных участков под производственно-складскую застройку к минимумам будут тяготеть цены участков без одобренных технических подключений к инженерным сетям, с плохой геометрией и несоответствующей категорией земель и при плохом местоположении.

Таблица 3.13 Цены предложений на рынке земельных участков под промышленную застройку

Местоположение	Городские (высоко привлекательные)				Окраинные (средне-привлекательные)			
	min	max	avg	med	min	max	avg	med
Вблизи магистралей (до 300 м)	350	770	560	-	350	770	560	-
Незначительная удаленность от транспортных магистралей (300 м-1 км)	250	650	450	-	200	600	400	-
Значительная удаленность от транспортных магистралей (свыше 1 км)	200	400	300	-	140	280	210	-

Основные выводы

Основной вектор развития Рынок слабо активен, в связи с депрессивным состоянием экономики и отсутствием достаточного количества качественного предложения по всем сегментам. Общий вектор развития направлен на формирование обоюдодоприемлемых требований к качеству предложения, что уже приводит к распределению предложения на слабо ликвидное (устаревшее) и высоколиквидное.

Активность и предпочтения спроса Возрастает (а точнее выходит из уровня стагнации) спрос в отношении коммерческих площадей. Спрос по-прежнему находится в стадии формирования современных запросов, которые в слабой степени могут быть удовлетворены существующим предложением. Также существуют некоторая инертность спроса из-за определенного депрессивного настроения, связанного с санкциями и девальвацией рубля, однако при этом особую активность проявляют средние инвесторы в арендную недвижимость.

Ликвидность Высокой ликвидностью на рынке обладают земельные участки с хорошей степенью градостроительной проработки. Самая низкая ликвидность: производственные помещения и комплексы старой постройки и земельные участки, связанные с градостроительными рисками, либо имеющие завышенную цену предложения.

Объем продаж и емкость рынка В целом темпы продаж по всем сегментам невысокие. Приостановились темпы продажи земельных участков.

- на краткосрочную перспективу (до года): стабильность

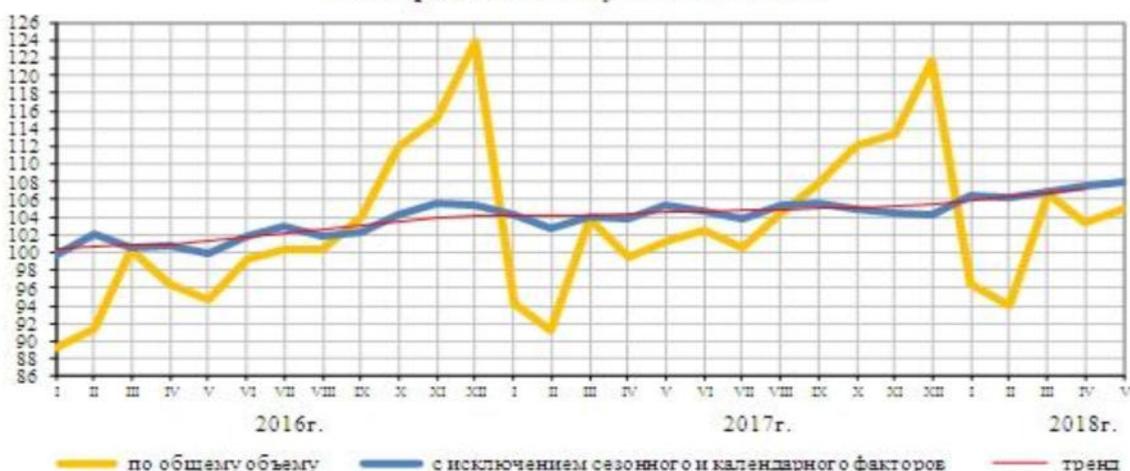
Прогноз изменения цен

- на среднесрочную перспективу (от 1 до 3 лет): стабильность и умеренный рост
- на долгосрочную перспективу (свыше 3 лет): умеренный средний рост с возможностью активного всплеска

3. 4 Обзор промышленности РФ

Индекс промышленного производства в январе-мае 2018г. по сравнению с январем-маем 2017г. составил 103,2%, в мае 2018г. по сравнению с маем 2017г. – 103,7%, по сравнению с апрелем 2018г. – 101,5%.

Индексы промышленного производства
в % к среднемесячному значению 2015г.



Промышленное производство в РФ увеличилось в июле 2018 года на 3,9% в годовом сопоставлении после роста на 2,2% в июне. Такие данные приводит Федеральная служба государственной статистики (Росстат).

3.5 Анализ рынка оцениваемого оборудования

В I полугодии 2018 года введено в эксплуатацию 384,7 тыс. квартир общей площадью 29,0 млн.кв.метров, что составило 103,8% к соответствующему периоду предыдущего года (в I полугодии 2017 года было введено 28,0 млн.кв.метров жилья, 88,8% к I полугодию 2016 года).

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Московской области, где введено 13,5% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Ленинградской области – 5,9%, Краснодарском крае – 5,2%, Республике Татарстан – 4,2%, Ростовской области – 3,7%, Санкт-Петербурге – 3,3%, Республике Башкортостан – 3,0%, Свердловской области – 2,6%, Москве – 2,5%, Новосибирской области – 2,2%, Самарской, Нижегородской и Челябинской областях – по 1,9%. В этих субъектах Российской Федерации построено чуть больше половины общей площади жилья, введенной в России.

В 2017 году на российском строительном рынке было использовано более 40 миллионов кубометров бетона для проведения строительно-монтажных работ во всех регионах. И этот показатель планомерно увеличивается, что повышает спрос не только на готовый бетон, но и на бетонные заводы, способные выпускать качественную продукцию с минимальными финансовыми затратами. Такая тенденция означает, что на рынке производителей бетонных заводов наметился сдвиг, в первую очередь, из-за повышения качества и снижения стоимости готовой продукции. Отличным примером является Кировский завод по производству строительного оборудования ИНТЭК, выпустивший несколько модельных линеек бетонных заводов: СКИП, ЛЕНТА, Мини-РБУ. При этом наибольшей популярностью пользуются: РБУ-1, Эконом-15 2, Моби 15 3, Мини-РБУ 10 4. ВМХ-60 Лента 5. МОБИ-25.

С 2014 года, число импортируемых брендов резко сократилось. За 4 года их число уменьшилось фактически в 2 раза с 77 до 37, и тенденция на сокращение импорта продолжается. Сегодня на российском рынке активную деятельность ведут лишь 10 устоявшихся зарубежных брендов. Суммарный объем поставок этих компаний составляет 50% от общего объема импортного оборудования. 36% объема поставок обеспечивают турецкие МЕКА и Elkon. Однако объем поставляемой продукции этими компаниями, в сравнении с 2015 годом сократился более чем на 70%. Остальные 13% рынка занимают 8 европейских брендов.

Выводы: В настоящее время строительный рынок России (основной показатель жилищное строительство) продолжает показывать положительную динамику, несмотря на отрицательные показатели по отдельным регионам. Бетон и изделия из него, является основным элементом в строительной отрасли. В связи с этим, спрос на оборудование для производства бетона, как и на сам бетон, будет показывать положительную динамику.

3. 6 Основные факторы, влияющие на стоимость производственно-складской недвижимости

Приведенные ниже диапазоны значений ценообразующих факторов, влияющих на стоимость продажи/аренды недвижимости и земельных участков, представляют собой коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости по городам России («Справочника оценщика недвижимости» [16];[19];[20], расширенные интервалы корректирующих коэффициентов).

Местоположение: ценовые зоны и логистическое положение

Таблица 3. 14 Положение в территориальных зонах (ЕОН) продажа

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки											
			1		2		3		4		5		6	
			min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
объект-аналог	1	Типовая зона I	1,00	1,00	0,94	0,84	0,88	0,76	0,85	0,71	0,83	0,68	0,87	0,74
	2	Типовая зона II	1,06	1,19	1,00	1,00	0,94	0,90	0,90	0,85	0,88	0,81	0,93	0,88
	3	Типовая зона III	1,14	1,32	1,11	1,07	1,00	1,00	0,97	0,93	0,94	0,89	0,99	0,97
	4	Типовая зона IV	1,18	1,41	1,18	1,11	1,07	1,04	1,00	1,00	0,98	0,96	1,02	1,04
	5	Типовая зона V	1,20	1,47	1,24	1,13	1,12	1,06	1,04	1,02	1,00	1,00	1,05	1,09
	6	Типовая зона VI	1,15	1,35	1,14	1,08	1,03	1,01	0,96	0,98	0,92	0,95	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 50 стр. 147

Таблица 3. 15 Положение в территориальных зонах (ЕОН) аренда

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки											
			1		2		3		4		5		6	
			min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
объект-аналог	1	Типовая зона I	1,00	1,00	0,94	0,84	0,88	0,76	0,85	0,72	0,83	0,68	0,88	0,74
	2	Типовая зона II	1,06	1,19	1,00	1,00	0,94	0,90	0,90	0,86	0,88	0,81	0,94	0,88
	3	Типовая зона III	1,14	1,32	1,11	1,07	1,00	1,00	0,97	0,95	0,94	0,89	1,00	0,97
	4	Типовая зона IV	1,18	1,39	1,17	1,11	1,06	1,04	1,00	1,00	0,98	0,94	1,04	1,03
	5	Типовая зона V	1,20	1,47	1,24	1,13	1,12	1,06	1,06	1,02	1,00	1,00	1,06	1,09
	6	Типовая зона VI	1,14	1,35	1,14	1,07	1,03	1,00	0,97	0,97	0,92	0,94	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 50 стр. 147

Таблица 3.16 Положение в территориальных зонах (земельные участки)

Объект-аналог	№	Параметр сравнения	Объект оценки											
			1		2		3		4		5		6	
			min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	1	Типовая зона I	1,00	1,00	0,91	0,79	0,86	0,71	0,82	0,69	0,81	0,67	0,86	0,73
	2	Типовая зона II	1,10	1,27	1,00	1,00	0,95	0,90	0,90	0,87	0,89	0,85	0,95	0,92
	3	Типовая зона III	1,16	1,41	1,11	1,06	1,00	1,00	0,95	0,97	0,94	0,94	1,00	1,03
	4	Типовая зона IV	1,22	1,45	1,14	1,11	1,03	1,05	1,00	1,00	0,99	0,97	1,05	1,06
	5	Типовая зона V	1,23	1,49	1,18	1,12	1,06	1,06	1,03	1,01	1,00	1,00	1,06	1,09
	6	Типовая зона VI	1,16	1,37	1,08	1,06	0,97	1,00	0,95	0,95	0,92	0,94	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 51 стр. 115

Примечания:

- I - культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города);
- II - центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров);
- III - спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями);
- IV - спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями - 6-9 этажей);
- V - районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки);
- VI - районы крупных автомагистралей города.

Местоположение: доступ к объекту

Таблица 3.17 Доступ к объекту

№	Объект оценки со свободным доступом	Объект-аналог на закрытой территории		
		min	med	max
1	Производственно-складские объекты (продажа)	0,08	0,14	0,2
2	Производственно-складские объекты (аренда)	0,08	0,14	0,2

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 68 стр. 164

Местоположение: различие в населенных пунктах

Зависимость удельной арендной ставки универсальных производственно-складских объектов от от средней заработной платы в населенном пункте. Рис 20 стр. 112

$$y = 1,00 \times x^{0,65} \quad (3. 6. 1)$$

Зависимость удельной цены универсальных производственно-складских объектов от от средней заработной платы в населенном пункте. Рис. 19 стр. 112

$$y = 1,02 \times x^{0,77} \quad (3. 6. 2)$$

Зависимость удельной цены земельного участка универсальных производственно-складских объектов от от средней заработной платы в населенном пункте. Рис. 30 стр. 101

$$y = 1,76 \times x^{0,72} \quad (3. 6. 3)$$

Источник: «Справочник оценщика недвижимости»

Земельные участки: передаваемые права

Таблица 3. 18 Передаваемые имущественные права

объект оценки	№	Параметр сравнения	объект-аналог					
			1		2		3	
			min	max	min	max	min	max
1	1	Право собственности	1,00	1,00	1,10	1,30	1,22	1,52
2	2	Право долгосрочной аренды	0,91	0,77	1,00	1,00	1,11	1,17
3	3	Право краткосрочной аренды ¹	0,82	0,66	0,90	0,86	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 100 стр. 171

¹ при сроке аренды до 10 лет

1

Земельные участки: прочие характеристики

Таблица 3. 19 Наличие коммуникаций (индустриальная застройка)

объект оценки	№	Параметр сравнения	объект-аналог без коммуникаций		
			min	med	max
объект оценки	1	Электроэнергия	0,15	0,16	0,18
	2	Газоснабжение	0,14	0,16	0,19
	3	Водоснабжение и канализация	0,14	0,16	0,17

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 137 стр. 221

Таблица 3. 20 Инженерно-геологические условия

№	Объект оценки с ровным спланированным рельефом	объект-аналог с изъятиями рельефа		
		min	med	max
1	ЗУ под индустриальную застройку	0,14	0,27	0,4

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 134 стр. 216

Площадь

Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку (для ЗУ от 10000 кв. м) рис. 72 стр. 197:

$$y = 2,5800 x^{-0,103} \quad (3. 6. 4)$$

Зависимость удельной цены от площади объекта производственно-складского назначения рис. 66 стр. 191:

$$y = 1,8642 x^{-0,13} \quad (3. 6. 5)$$

Источник: «Справочник оценщика недвижимости»

Зависимость арендной ставки от площади объекта производственно-складского назначения рис. 66 стр. 191:

$$y = 1,8642 x^{-0,13} \quad (3. 6. 6)$$

Источник: «Справочник оценщика недвижимости»

Физические характеристики: этаж расположения, отопление

Таблица 3. 21 Корректирующие коэффициенты на этаж

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки			
			1		2	
			min	max	min	max
1		подземная часть	1,00	1,00	1,11	1,37
2		надземная часть	0,90	0,73	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 104 стр. 208

Таблица 3. 22 Наличие отопления

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки			
			1		2	
			min	max	min	max
1		отапливаемый объект	1,00	1,00	1,52	1,20
2		не отапливаемый объект	0,66	0,83	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 87 стр. 198

Прочие физические характеристики

Таблица 3. 23 Материал стен

объект оценки	№	Параметр сравнения	объект-аналог					
			1		2		3	
			min	max	min	max	min	max
1	1	Кирпич/Бетон	1,00	1,00	1,16	1,45	1,59	2,44
2	2	Сэндвич-панели/Профлист	0,86	0,69	1,00	1,00	1,37	1,68
3	3	Металлические	0,63	0,41	0,73	0,59	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 96 стр. 203

Таблица 3. 24 Физическое состояние здания продажа

объект оценки	№	Параметр сравнения	объект-аналог					
			1		2		3	
			min	max	min	max	min	max
1	1	Хорошее (новое здание)	1,00	1,00	1,31	1,14	1,66	1,84
2	2	Удовлетворительное	0,76	0,88	1,00	1,00	1,27	1,61
3	3	Неудовлетворительное (требуется ремонт)	0,60	0,54	0,79	0,62	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 125 стр. 228

Таблица 3. 25 Физическое состояние здания аренда

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки					
			1		2		3	
			min	max	min	max	min	max
1		Хорошее (новое здание)	1,00	1,00	1,31	1,14	1,64	1,84
2		Удовлетворительное	0,76	0,88	1,00	1,00	1,25	1,61
3		Неудовлетворительное (требуется ремонт)	0,61	0,54	0,80	0,62	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 125 стр. 228

Функциональное назначение

Таблица 3. 26 Назначение частей промбазы продажа

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки					
			1		2		3	
			min	max	min	max	min	max
1		Административно офисная часть	1,00	1,00	1,20	1,24	1,33	1,66
2		Бытовые помещения	0,83	0,81	1,00	1,00	1,11	1,34
3		Производственно складские помещения	0,75	0,60	0,90	0,75	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 153 стр. 260

Таблица 3. 27 Назначение частей промбазы аренда

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки					
			1		2		3	
			min	max	min	max	min	max
1		Административно офисная часть	1,00	1,00	1,20	1,27	1,33	1,70
2		Бытовые помещения	0,83	0,79	1,00	1,00	1,11	1,34
3		Производственно складские помещения	0,75	0,59	0,90	0,75	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 153 стр. 260

Наличие железнодорожных путей

Таблица 3. 28 Наличие ж/д ветки

№	Объект оценки оборудован ж/д веткой	объект-аналог без ж/д ветки		
		min	med	max
1	Производственно-складские объекты (продажа)	0,08	0,15	0,22
2	Производственно-складские объекты (аренда)	0,08	0,15	0,23

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 64 стр. 160

3.7 Анализ доходности инвестиций в недвижимость

Говоря о доходности вложений в недвижимость следует различать операции по приобретению готового объекта для последующей сдачи в аренду и инвестиции в строительство и девелопмент. Это два совершенно разных вида бизнеса с отличающимися рисками и ожидаемыми сроками окупаемости.

Доходность вложений первого типа в большей степени поддается анализу и чаще озвучивается самими участниками рынка. Однако и здесь следует осторожно относиться к публикуемым показателям, различая текущую и конечную доходность. "Как отмечается в [23], общий коэффициент (норма) капитализации (overall capitalization rate) и коэффициент капитализации собственных средств (equity capitalization rate) относят к нормам дохода (income rates). Норма процента (interest rate), норма дисконтирования (discount rate), внутренняя норма рентабельности, норма отдачи на собственный капитал (equity yield rate) являются нормами отдачи (yield rate). С концептуальной точки зрения, нормы дохода и нормы отдачи являются разными измерителями дохода. Норма дохода представляет собой отношение дохода одного года (обычно первого) к стоимости, а норма отдачи используется для преобразования серии отдельных доходов в их текущие стоимости, она учитывает все ожидаемые доходы от собственности, включая доход от продажи по окончании инвестиций.

Аналитики чаще всего оперируют ставками капитализации (нормами дохода) и, как правило, освещают ситуацию на наиболее активных рынках - жилая, а также высококлассная торговая и офисная недвижимость Москвы и Санкт-Петербурга (см. обзоры компаний Knight Frank, Colliers International, Jones Lang LaSalle, GVA Sawyer и др., а также публикации в журнале RWAY). Информации о конечной доходности (норме отдачи) недвижимости, особенно применительно к региональным рынкам, значительно меньше. В таблице ниже Оценщиком предпринята попытка оценить средний уровень доходности инвестиций в недвижимость на Московском рынке, хотя бы на примере наиболее ликвидного его сегмента - жилой недвижимости, и сопоставить доходность данных вложений с альтернативными объектами инвестирования.

Таблица 3.29 Оценка ретроспективной доходности вложений в недвижимость в Московской области за последние 13 лет

№ п/п	Год	Средняя цена 1 кв. м жилья в Московской обл. на конец года, руб.	Стоимость аренды однокомнатной квартиры у частных лиц в Московской обл. на конец года, руб./мес.	Стоимость аренды двухкомнатной квартиры у частных лиц в Московской обл. на конец года, руб./мес.	Стоимость аренды двухкомнатной квартиры у частных лиц в Московской обл. в среднем за год, руб./мес.	Средняя площадь 2-комнатной квартиры, м ²	Годовая аренда, руб./м ²	Доходность вложений в недвижимость, %	Ставка по депозитам нефинансовых организаций сроком свыше 1 года в рублях на начало года	Инвестиции в недвижимость на конец периода, руб.	Инвестиции в депозиты на конец периода, руб.
1	2006	33 720,25	6 863,70	9 293,97						1 000 000	1 000 000
2	2007	56 018,90	7 884,92	10 676,78	9 985,38	50	2 396,49	73,24%	4,80%	1 732 353	1 048 000
3	2008	66 301,06	11 007,60	14 905,13	12 790,96	50	3 069,83	23,83%	8,30%	2 145 256	1 134 984
4	2009	55 603,99	12 761,54	17 280,10	16 092,62	50	3 862,23	-10,31%	11,70%	1 924 106	1 267 777
5	2010	52 458,25	13 679,44	18 523,01	17 901,55	50	4 296,37	2,07%	12,60%	1 963 922	1 427 517
6	2011	53 434,66	14 865,04	20 128,40	19 325,70	50	4 638,17	10,70%	6,30%	2 174 120	1 517 451

7	2012	55 455,08	15 344,18	20 746,81	20 437,61	50	4 905,03	12,96%	8,70%	2 455 899	1 649 469
8	2013	55 066,16	17 658,30	22 668,12	21 707,47	50	5 209,79	8,69%	9,40%	2 669 397	1 804 519
9	2014	54 518,96	18 931,06	24 262,78	23 465,45	50	5 631,71	9,23%	8,01%	2 915 875	1 949 061
10	2015	84 264,02	19 638,02	24 700,12	24 481,45	50	5 875,55	65,34%	13,57%	4 820 996	2 213 548
11	2016	83 392,97	19 003,90	23 768,09	24 234,11	50	5 816,19	5,87%	10,14%	5 103 922	2 438 002
12	2017	76 048,07	19 764,49	24 495,93	24 132,01	50	5 791,68	-1,86%	8,97%	5 008 860	2 656 691
13	2018	72 598,90	20 146,65	25 068,52	24 782,23	50	5 947,73	3,29%	6,65%	5 173 426	2 833 361
Среднегодовая доходность за анализируемый период										14,68%	9,07%

Комментарии к таблице:

Длительность периода анализа была выбрана исходя из нескольких соображений. С одной стороны, данный период достаточно продолжителен, чтобы исключить влияние конъюнктурных аномалий и краткосрочных флуктуаций, с другой - не настолько углублен в историю, чтобы захватывать начальную стадию формирования современного рынка жилья (активное развитие ипотечного жилищного кредитования в России началось в 2005г., первый выпуск ипотечных облигаций АИЖК был зарегистрирован в 2007 г.). Кроме того, важным ограничителем является информационная база расчета: на сайте Росстата отсутствуют данные по аренде жилья до 2006г.

Средние цены жилья приняты по данным Росстата (<http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=1905001>), использованы цены первичного рынка в среднем по всем типам качества квартир. Поскольку Росстат не детализирует средние цены в разрезе количества комнат, возникает задача определения среднего количества комнат по всему жилищному фонду и средней площади квартиры с соответствующим количеством комнат. По информации издания "Демоскоп Weekly" (<http://www.demoscope.ru/weekly/2011/0449/barom01.php>) по состоянию на 2009г. распределение жилищного фонда России по количеству комнат выглядело следующим образом: 1-комнатные - 23,4%, 2-комнатные - 39,8%, 3-комнатные - 29,1%, 4-комнатные и более - 7,7%. Таким образом, преобладающим типом квартир является двухкомнатная квартира (средневзвешенное количество комнат составляет 2,2). Поэтому арендная ставка должна определяться для 2-комнатной квартиры.

В процессе расчета **средней арендной ставки** решались две задачи. Во-первых, данные по аренде двухкомнатных квартир на сайте Росстата имеются только начиная с 2011г. (<http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=1921001>). В связи с этим данные за 2006-2010гг. были получены косвенным путем - как произведение стоимости аренды 1-комнатной квартиры на соотношение между арендой 2-комнатных и арендой 1-комнатных, которое сложилось в 2011г. Во-вторых, Росстат не дает показателей аренды в расчете на 1 кв. м жилья, используя в качестве измерителя квартиру целиком. Поэтому данную величину следует разделить на среднерыночную площадь двухкомнатной квартиры. Средняя площадь 2-комнатной квартиры в Волгограде (округленно) определена по данным аналитики, публикуемой порталами объявлений (<http://www.domofond.ru/tseny-na-vedvizhizhnost/reports>, <http://volgograd.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>).

Доходность вложений в недвижимость определена как конечная отдача, т. е. сумма арендного дохода и прироста стоимости за период. Арендный доход рассматривается как "чистый", исходя из существующей практики оплаты коммунальных услуг арендатором "по счетчикам". Расходы, бремя которых несет непосредственно собственник (содержание и ремонт жилья, налоги) пренебрежимо малы. Среднегодовая доходность рассчитана на базе среднегеометрического значения.

Депозитная доходность определена по данным статистики ЦБ РФ. Начиная с 2011 года ставки по вкладам публикуются на сайте ЦБ в разделе статистики (http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat). До 2011г. соответствующие данные получены из "Статистических бюллетеней Банка России" (<http://www.cbr.ru/publ/?PrtId=bbs>).

Как мы видим, инвестиции в недвижимость рентного типа дают некоторую премию по сравнению с банковскими вкладами. Данная премия может быть выше при переходе в другие, менее ликвидные и требующие более квалифицированного подхода к управлению сегменты рынка - торговый, офисный, производственно-складской и проч.

Доходность строительных (девелоперских) проектов – показатель, который редко раскрывается самими застройщиками. Его оценки фигурируют лишь в отчетах аналитических компаний и статьях, посвященных рынку недвижимости. Причем разброс оценок варьируется в достаточно широком диапазоне. Информация, содержащаяся в публикациях последних лет:

- "Доходное место: Преодолели кризис" // Газета "Ведомости", №3332 от 22.04.2013 (http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2013/04/22/preodoleli_krizis);
- "На асфальте: Обеспечить доходность" // Газета "Ведомости", №3451 от 14.10.2013 (<http://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2013/10/14/obespechit-dohodnost>);
- "МИЦ въезжает в Ямонтово" // Газета "Коммерсантъ" №11 от 27.01.2014 (<http://www.kommersant.ru/doc/2393091>);
- Интервью с финансовым директором компании "Дон-Строй Инвест" О. Тартаковской // Портал "РИА Недвижимость", 26.09.2013 (http://riarealty.ru/analysis_interview/20130926/401437966.html);
- "Схемы финансирования строительства объектов коммерческой недвижимости. Требования инвесторов" // Бюллетень "RWAY", №248, ноябрь 2015 (<http://www.gvasawyer.ru/imgPress/5454.pdf>);
- "Средняя доходность девелоперских проектов не превышает 20-25%" // Портал "Разумная недвижимость", 15.06.2016 (<http://razned.ru/urban-property/article/the-average-yield-of-development-projects-does-not-exceed-20-25/>);
- "Мы все заслужили этот кризис" // Журнал «Эксперт Сибирь» №4-6 (469), 2016 (<http://expert.ru/siberia/2016/06/myi-vse-zasluzhili-etot-krizis/>);

дает диапазон данного показателя от 13 до 30 %.

Более прозрачным информационным источником доходности как строительных, так и рентных проектов могли бы стать отчеты паевых инвестиционных фондов (ПИФ), инвестирующих в недвижимость. Закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ) – ПИФ, владельцы инвестиционных паев которого не имеют права требовать у управляющей компании выкупа своих инвестиционных паев до окончания срока действия ПИФ (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации). Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости (ЗПИФН) – ЗПИФ, активы которого могут быть инвестированы в объекты недвижимости и в имущественные права на объекты недвижимости. По законодательству РФ закрытые ПИФы не имеют право гарантировать инвесторам какую-либо доходность, однако, фонд может сообщать инвестору на какую потенциальную доходность он ориентируется. Вместе с тем, у потенциальных инвесторов есть возможность отследить достигнутую фондами доходность за прошлые периоды.

Однако приводимые на портале "Investfunds" рейтинги доходности ПИФов (<http://pif.investfunds.ru/funds/rate.phtml>) за последние 5 лет показывают среднегодовую доходность ЗПИФН от -40% до +40% годовых, и прежде чем доверять данным показателям следует обратить внимание на два принципиальных момента. Во-первых, высокая доходность ПИФа может быть "бумажной", полученной в результате переоценки чистых активов фонда, без каких-либо гарантий того, что при последующей переоценке стоимость имущества фонда не подвергнется существенному снижению. Аналогичным образом, убыточность фонда для пайщика может оказаться ниже, чем это явствует из рейтинга, т. к. анализируемая доходность является курсовой (представляет собой изменение стоимости пая во времени) и не учитывает возможные промежуточные выплаты дохода, предусмотренные договором доверительного управления.

Тем не менее ЗПИФН представляют определенный интерес для аналитика рынка недвижимости, позволяя, к примеру, оценить такой важный показатель инвестиционной деятельности как средний период инвестирования (холдинговый период), а также среднюю величину затрат на инвестиционный менеджмент (вознаграждение управляющей компании). В таблице ниже приведены данные о сроках, на которые учреждаются фонды, инвестирующие в недвижимость (сроки до погашения паев), и о расходах инвесторов на инвестиционный менеджмент.

Таблица 3.30 Сроки коллективных инвестиций в недвижимость и расходы на инвестиционный менеджмент

№ п/п	Наименование	Управляющая компания	Тип	Объект инвестиций	Вознаграждение УК, в % от СЧА с учетом НДС	Дата формирования	Срок действия договора ДУ	Холдинговый период, лет
1	ВТБ Капитал - Жилая недвижимость 1	ВТБ Капитал Управление активами	закрытый	недвижимость	2,00%	21.06.2016	16.03.2020	3,74
2	Кутузовский	ВТБ Капитал Управление активами	закрытый	недвижимость	1,00%	21.06.2016	01.04.2031	14,79
3	Сбербанк – Арендный бизнес 2	Сбербанк Управление Активами	закрытый	недвижимость	2,00%	10.10.2016	30.09.2021	4,98
4	Собрание	УК МДМ	закрытый	недвижимость	1,00%	08.06.2016	01.03.2031	14,74
5	Столица 1	ВТБ Капитал Управление активами	закрытый	недвижимость	1,00%	28.06.2016	01.04.2031	14,77
6	Капиталь – инвестиции в строительство	Капиталь ПИФ	закрытый	недвижимость	2,36%	06.08.2010	30.07.2015	4,98
7	Жилищная программа	Капиталь ПИФ	закрытый	недвижимость	2,01%	21.09.2006	31.07.2016	9,87
8	Азимут	Промсвязь	закрытый	недвижимость	0,41%	21.08.2009	01.08.2024	14,96
9	Территория Югра	РЕГИОН Девелопмент	закрытый	недвижимость	0,80%	26.02.2007	01.03.2023	16,02
10	Коммерческая недвижимость	Сбербанк Управление Активами	закрытый	недвижимость	3,50%	16.09.2004	16.12.2019	15,26
11	Строительные инвестиции	БФА	закрытый	недвижимость	3,00%	14.07.2004	14.07.2019	15,01
12	Ангара Эстейт	ТРИНФИКО Пропети Менеджмент	закрытый	недвижимость	1,18%	10.10.2008	01.09.2023	14,9
13	Жилая недвижимость 01.10	Альфа-Капитал	закрытый	недвижимость	0,59%	21.10.2010	30.09.2015	4,95
14	Паевой фонд недвижимости	УНИВЕР Менеджмент	закрытый	недвижимость	2,00%	24.04.2003	30.04.2018	15,03
15	Трейд Эстейт	ТРИНФИКО Пропети Менеджмент	закрытый	недвижимость	1,00%	10.10.2008	01.09.2023	14,9
16	Царский мост	ОТКРЫТИЕ	закрытый	недвижимость	0,08%	26.11.2007	31.10.2017	9,94
17	Перспектива - рентная недвижимость	УНИВЕР Менеджмент	закрытый	недвижимость	1,00%	30.08.2006	29.08.2021	15,01
18	Перспектива – Фонд жилой недвижимости	УНИВЕР Менеджмент	закрытый	недвижимость	1,00%	30.08.2006	29.08.2021	15,01
19	Ключ	Управление Сбережениями	закрытый	рентный	1,50%	01.06.2008	31.12.2018	10,59
20	Деловая недвижимость	УНИВЕР Менеджмент	закрытый	рентный	1,00%	08.01.2008	07.01.2023	15,01

Источник: договора доверительного управления соответствующими фондами, размещенные на портале <http://pif.investfunds.ru>

Примечание: СЧА - скорректированные чистые активы (фактически - рыночная стоимость имущества фонда).

На основании представленной выборки можно утверждать, что вкладываться в недвижимость инвесторы готовы в среднем на срок не менее 10 лет, при этом минимальный срок инвестирования составляет 4 года. Вознаграждение управляющей компании, осуществляющей инвестиционный менеджмент, (без учета расходов на оперативное управление собственностью) находится в диапазоне от 0,08% до 3,50% , среднее - 1,42%

4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка и связанных с ним объектов капитального строительства является основополагающим принципом при оценке рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, оценщик руководствуется нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, оценщик рассматривает варианты его использования с учетом такого допущения.

На практике анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

При проведении анализа наиболее эффективного использования единого объекта недвижимости оценщик проводит его с учетом имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Если оценщик предполагает, что наиболее эффективное использование объекта недвижимости возможно только при изменении объемно-планировочных и конструктивных решений имеющихся объектов капитального строительства, то он должен проанализировать возможность и финансовую оправданность законодательно разрешенного сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих ОКС. При этом новый вариант использования земельного участка может быть признан наиболее эффективным, только если стоимость объекта недвижимости при новом варианте использования превышает стоимость объекта при текущем использовании и сумму затрат на изменение варианта использования.

Также, если в процессе анализа НЭИ предполагается изменение текущего варианта использования земельного участка, исследованию подлежат следующие характеристики объекта оценки:

- целевое назначение и разрешенное использование земельного участка;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности;
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Таблица 4.1 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Критерий / вид использования	офис	магазин	склад	Вес критерия
Физическая возможность, балл	2	2	3	0,25
<i>взвешенное значение, баллов</i>	0,5	0,5	0,75	
Юридическая разрешенность, балл	3	3	3	0,25
<i>взвешенное значение, баллов</i>	0,75	0,75	0,75	
Финансовая оправданность, балл	1	1	3	0,25
<i>взвешенное значение, баллов</i>	0,25	0,25	0,75	
Наиболее доходное использование, балл	1	1	3	0,25
<i>взвешенное значение, баллов</i>	0,25	0,25	0,75	
Итого, общая сумма баллов	1,8	1,8	3,0	

Комментарии к таблице

Физическая возможность

Физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками недвижимости. Объект оценки представляет собой складское здание. Для использования под офис или магазин необходимо произвести существенную реконструкцию объекта. Учитывая вышесказанное, по критерию физическая осуществимость максимальный балл присвоен использованию под склад, а для офиса и магазина присвоен средний балл.

Законодательная разрешенность

Земельный участок под оцениваемым зданием расположен в промзоне, на данном участке располагаются производственные, складские и административные здания и сооружения. Законодательные ограничения на изменение вида использования объекта оценки отсутствуют. Таким образом, все три основных варианта использования получают максимальный балл.

Финансовая оправданность

Смена варианта использования под другой вид коммерческого назначения (офисные и торговые центры) теоретически возможна, но экономически нецелесообразна из-за местоположения в зоне промышленной застройки, в удалении от потенциальных потребителей данных групп коммерческой недвижимости. Помимо этого необходимо учитывать, что в зоне промышленной застройки строительство жилых и общественных зданий имеет значительные ограничения, вплоть до полного запрета, вблизи опасных производств. Также необходимо учитывать, что при наличии свободных земельных участков и готовых помещений в жилой зоне города, строительство объектов непроизводственного назначения в промышленной части города не будет востребовано потенциальными покупателями и, как следствие не будет финансово оправданным. Таким образом максимальный балл получает текущий вариант использования, минимальный балл - офис и магазин.

Наиболее доходное использование

С учетом выводов, сделанных на этапе анализа финансовой оправданности изменения текущего варианта использования, можно однозначно утверждать, что наиболее доходным вариантом использования является текущий вариант (склад). Ему присвоен максимальный балл. Варианты с перепрофилированием объекта оценки под торговые или офисные объекты, могут оказаться не только менее доходными, но и принести убыток, т. к. требуют осуществления значительных капитальных затрат. В связи с этим данные варианты получают минимальный балл.

Выводы

По результатам проведенного анализа НЭИ можно сделать вывод, что наиболее эффективный вариант использования объекта оценки - Объект производственно-складского назначения.

5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов должны быть обоснованы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов учитывается: возможность применения каждого из подходов; цели и задачи оценки; предполагаемое использование результатов оценки; допущения; полнота и достоверность исходной информации.

5.1 Обоснование выбора используемых подходов к оценке

Затратный подход

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.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

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

Оцениваемая недвижимость соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка. Существующая справочно-методическая литература позволяет с достаточной степенью достоверности рассчитать затраты на замещение зданий и сооружений. Однако основными проблемными областями данного подхода являются: определение косвенных издержек; прибыли предпринимателя; функционального и внешнего (экономического) устареваний (при их наличии); стоимости прав на земельный участок в условиях ограниченного рынка земельных участков под коммерческую застройку.

Каждая из указанных проблем может существенным образом повлиять на итоговый результат. Таким образом, затратный подход в настоящий момент не достаточно точно учитывает сложившуюся конъюнктуру рынка.

В связи с вышесказанным расчет затратным подходом стоимости Объекта оценки применялся, но только для специализированной недвижимости (насосные, БКТП, ВЛ, сооружения). При согласовании затратному подходу был присвоен нулевой весовой коэффициент для доходоприносящей недвижимости и единица для специализированных объектов. Выбор и обоснование методик использованных в рамках затратного подхода отражен в главе 6 отчета.

Доходный подход

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

В соответствии с п. 23 а) ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости, способной генерировать потоки доходов. Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости (см. главу 3), прогнозы рынка и данные о технических характеристиках объекта оценки позволяют обоснованно прогнозировать будущие доходы и соответствующие расходы, связанные с эксплуатацией объекта оценки.

На основании выше изложенного Оценщик счел необходимым применить доходный подход. Выбор и обоснование методов использованных в рамках доходного подхода отражен в главе 8 отчета.

Сравнительный подход

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

В соответствии с п. 22 а) ФСО 7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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

Анализ сегмента рынка коммерческой недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, позволяет подобрать достаточное для проведения оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Информации об аналогах, указанной в объявлении и дополнительно полученной в ходе телефонных переговоров с представителем продавца, а также с помощью информационных ресурсов Росреестра, достаточно для обоснованного сравнения с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

На основании вышеизложенного Оценщик счел необходимым применить сравнительный подход. Выбор и обоснование методов использованных в рамках сравнительного подхода отражен в главе 7 отчета.

5. 2 Учет налога на добавленную стоимость при определении рыночной стоимости объекта оценки

Вопрос учета НДС в результатах оценки рыночной стоимости и в процессе ее определения в настоящее время на законодательном уровне не урегулирован, поэтому для того, чтобы у пользователя отчета об оценке была возможность понять логику процесса определения стоимости, необходимы специальные пояснения на данную тему.

При определении цены любого товара в соответствии с налоговым законодательством допускается три варианта корректных формулировок:

- «цена с учетом НДС» (НДС включен в цену);
- «цена без учета НДС» (НДС не включен в цену, т. е. оплачивается сверх цены);
- «НДС нет» (реализация товара НДС не облагается).

В зависимости от формулировки для участников сделки возникают различные налоговые последствия. А поскольку рыночная стоимость - это цена (см. главу 1.7 отчета), то в отношении нее следует также использовать одну из приведенных выше формулировок.

Большинство практикующих специалистов ([31], [32], [33], [34], [35]) сходятся во мнении, что рыночная стоимость - это цена с учетом НДС. Дискутируется лишь вопрос отражения данного факта в отчетах об оценке. Одни авторы ([31], [35]) полагают, что выделение НДС происходит только при заключении сделки, и формулировка «рыночная стоимость с учетом (без учета) НДС» неправомерна, другие ([32], [33], [34]), напротив, настаивают на необходимости раскрытия в отчете факта, включает ли полученная стоимость НДС.

Оценщик придерживается второй точки зрения и приводит итоговый результат оценки в двух форматах: «без учета НДС» и «с учетом НДС». При этом, по мнению Оценщика, предлагаемая в [34] форма выдачи результата для тех объектов оценки, собственники которых не являются плательщиками НДС, а именно - «НДС не облагается» - не вполне корректна, т. к. возможны различные ситуации, при которых совершаемая с таким объектом (на основании составленного отчета) сделка будет связана с уплатой НДС, например:

- *для собственников, применяющих любые специальные налоговые режимы, освобождающие от уплаты НДС:* если до совершения сделки, но в пределах срока действия отчета об оценке (6 месяцев) собственник утратит право на применение специального налогового режима;
- *для собственников, применяющих упрощенную систему налогообложения:* если стоимость оцениваемого имущества такова, что в сумме с годовой выручкой собственника превышает предельную величину годового дохода, установленного для налогоплательщиков, применяющих УСН;
- *для любых физических и юридических лиц:* если предполагаемым использованием результатов оценки является кредитование под залог оцениваемого имущества.

В последнем случае целевым потребителем отчета об оценке является не только заказчик (собственник) объекта оценки, но и кредитное учреждение, что требует учета особенностей налогообложения при возможной реализации предмета залога. В случаях добровольного отчуждения заложенного имущества банку последующая реализация объекта кредитным учреждением производится с учетом НДС, т. к. банк является налоговым агентом по данному налогу. В случае судебного решения по реализации заложенного имущества (п. 4 ст. 161 НК РФ), а также при реализации имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации банкротами (п. 4.1 ст. 161 НК РФ), налоговая база определяется как сумма дохода от реализации этого имущества с учетом налога.

Таким образом, независимо от налогового статуса собственника объекта оценки, в итоговом результате оценки выделяется НДС, а уже в процессе совершения сделки продавец, руководствуясь действующим налоговым законодательством, будет определять, подлежит ли исчисленная величина НДС уплате в бюджет.

Для корректного согласования результатов оценки рыночной стоимости в рамках различных подходов Оценщик производит расчеты по каждому подходу в единой базе относительно НДС (в данном случае - без учета НДС).

Затратный подход

В справочниках КО-ИНВЕСТ, используемых для определения затрат на замещение объектов капитального строительства, все показатели даны без НДС. Что касается стоимости земли, то здесь нужно иметь в виду следующее.

Продажа права собственности на земельный участок НДС не облагается в соответствии с ч. 6 п. 2 ст. 146 (глава 21) НК РФ. В то же время передача имущественных прав, связанных с заключением договора аренды (в том числе аренды земли), а также передача арендных прав третьему лицу в силу ч. 1 п. 1 ст. 146, п. 5 ст. 155 НК РФ (письмо Минфина РФ от 01.02.2011г. N 03-07-11/21) облагается НДС. Таким образом, для ОКС на земельном участке в аренде стоимость затратным подходом складывается из стоимости ОКС без учета НДС и стоимости права аренды на землю за вычетом НДС.

Доходный подход

В рамках доходного подхода возможны два варианта проведения расчетов.

1. Если моделируется эксплуатация объекта оценки физическим или юридическим лицом, не являющимся плательщиком НДС, то все доходы и расходы не очищаются от НДС, а получаемая стоимость будет эквивалентна стоимости с НДС, поскольку транзакционный НДС в данном случае не будет принят к вычету (п. 2 ст. 170 НК РФ).
2. Если моделируется эксплуатация объекта оценки юридическим лицом, являющимся плательщиком НДС, то все доходы и расходы очищаются от НДС, а получаемая стоимость будет эквивалентна стоимости без НДС, т. к. в денежных потоках не предусматривается возмещение входящего транзакционного НДС по приобретению недвижимости.

Таким образом, в случае применения в расчетах общего режима налогообложения дисконтирование/капитализация денежных потоков сразу дает требуемую величину рыночной стоимости доходным подходом без учета НДС. В случае проведения расчетов исходя из условий УСН полученная величина дополнительно очищается от НДС.

Сравнительный подход

При применении метода сравнения продаж (в том числе для оценки земельного участка, а также рыночной величины арендной ставки) необходимо обращать внимание, с какой формулировкой относительно НДС (см. выше) продается каждый объект-аналог.

Часто встречающимся вариантом является формулировка «НДС нет», применяемая в следующих случаях:

- продавец (арендодатель) - физическое лицо;
- продавец (арендодатель) - индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, применяющие специальный налоговый режим;
- сделка структурируется таким образом, что объектом сделки выступает не недвижимость, а юридическое лицо (доля в ООО, пакет акций), владеющее недвижимостью на правах собственности или аренды (согласно ч. 12 п. 2 ст. 149 НК РФ реализация ценных бумаг и долей в уставном капитале обложению НДС не подлежит).

В связи с этим возникает вопрос, чему соответствуют ценовые показатели объектов с формулировкой «НДС нет»: ценовым показателям с формулировкой «с учетом НДС» или с формулировкой «без учета НДС»?

Подробные рекомендации о том, как правильно ответить на данный вопрос, содержатся в [33] и [34].

Если на рынке наиболее распространенным является общий режим налогообложения, то цены аналогов на специальных режимах налогообложения следует приравнивать к ценам без НДС аналогов на общем режиме налогообложения. Входящий НДС по объектам при общем режиме налогообложения подлежит вычету (возмещению) и чистую величину затрат показывает их цена без НДС, в то время как в отношении объектов, приобретаемых у лиц на специальных режимах обложения, вся их цена будет отнесена на затраты.

И наоборот. Если на рынке наиболее распространенным является специальный режим налогообложения, то цены аналогов при специальном режиме налогообложения следует приравнивать к ценам с НДС аналогов при общем режиме налогообложения. Входящий НДС при специальном режиме налогообложения не подлежит возмещению и чистую величину затрат показывает цена объектов с НДС.

С учетом изложенного, результатом расчетов в рамках сравнительного подхода будет стоимость объекта оценки с учетом НДС. Для адекватного согласования с результатами других подходов данную величину следует очистить от НДС.

6 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

6.1 Методика оценки имущества затратным подходом

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости (права пользования) земельного участка и стоимости нового строительства (затраты на воспроизводство или замещение) ОКС с учетом величины износа и устареваний.

Определение стоимости объекта оценки затратным подходом реализуется в следующей последовательности:

- Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства. Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов (прямые издержки), и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (косвенные издержки);
- Определение величины предпринимательской прибыли;
- Оценка величины общего износа и устареваний объекта недвижимости;
- Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

Выше приведенная последовательность этапов расчета математически выражается следующей формулой:

$$V_o = V_b + V_l = E_b \times (1 - D) + V_l \quad (6. 1. 1)$$

где:

- V_o – стоимость недвижимости затратным подходом;
- V_b – стоимость ОКС затратным подходом;
- E_b – затраты на создание ОКС с учетом прибыли предпринимателя;
- D – величина износа и устареваний;
- V_l – рыночная стоимость прав на земельный участок.

Рыночная стоимость движимого имущества при использовании затратного подхода определяется как сумма затрат на его создание и последующую продажу (затраты на воспроизводство или замещение) за вычетом накопленного износа.

Определение стоимости движимого имущества реализуется в следующей последовательности:

Определение затрат на воспроизводство / замещение объектов оценки на дату оценки;

Оценка величины общего накопленного износа объектов оценки;

Расчет стоимости объектов оценки путем вычитания накопленного износа из затрат на воспроизводство / замещение.

Выше приведенная последовательность этапов расчета затратным подходом математически выражается следующей формулой:

$$C_{oz} = [3m3/3mB \times (1 - И_н)] \quad (6. 1. 2.)$$

Соз – стоимость движимого имущества затратным подходом;
ЗтЗ/ЗтВ – затраты на воспроизводство / замещение объекта оценки;
Ин – накопленный износ объекта оценки

6. 2 Оценка рыночной стоимости права на земельный участок

Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом участок земли рассматривается как свободный в предположении его наиболее эффективного использования. При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Существует ряд принципов оценки земельного участка:

- Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).
- Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).
- Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).
- Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р) при оценке рыночной стоимости земельных участков в зависимости от наличия данных, могут использоваться: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета затрат воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения

Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок

Метод сравнения продаж. Данный метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями и (или) сооружениями, так и для земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Но при условии наличия информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Данный метод является приоритетным при расчете стоимости земельного участка, но для его использования обязательно необходимо наличие развитого рынка продаж прав (собственности или аренды) на земельные участки.

Наличие рыночных данных о продаже/предложениях земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, позволяет использовать метод сравнения продаж.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Расчет стоимости прав на земельный участок произведен в таблицах ниже.

Таблица 6.1 Описание объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка №1

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения), указанная в источнике информации, руб.			23 990 000	12 000 000	10 900 000
НДС			нет	нет	нет
Цена продажи (предложения) за 1 м ² , руб.			827	923	893
Передаваемые права на ЗУ		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования		единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Условия сделки			предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Условия (состояние) рынка		05.11.2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
Местоположение		Московская область, , город Королев, проезд Ярославский, д 12, 7В, 9А, 5Б	обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе ж.д.станции "Поварово", дп. Поварово, участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 50:09:0090203	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Малодубенское, пос. Пригородны, земельный участок № 18/1	Московская область, Рузский муниципальный район, городское поселение Руза, г.Руза, ул. Красная, №63
Численность населения в населенном пункте, чел.		222 952	8 755	100 332	13 403
Удаление от границы областного центра, км		27	36	95	80
Среднемесячная зарплата по городу/району, руб.		63 965	64 116	49 307	56 089
Ценовая зона		Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)
Физические характеристики:					
Площадь земельного участка, м ²		12 000,00	29 000,00	13 000,00	12 200,00
Доля земельного участка, приходящаяся на данный объект		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Рельеф		ровная площадка	ровная площадка	ровная площадка	ровная площадка
Конфигурация		ломаный многоугольник	длинная вытянутая форма	ломаный многоугольник	ломаный многоугольник

Инфраструктура, в том числе:	Коммуникации в наличии (есть все техусловия)	Коммуникации есть частично	Коммуникации есть частично	Коммуникации есть частично
электроэнергия	есть	есть	есть	есть
газоснабжение (центральное отопление)	есть	нет	нет	нет
водоснабжение и канализация	есть	нет	нет	нет
Наличие строений	нет (участок оценивается как условно-свободный)	нет	нет	нет
Прочие характеристики:				
Кадастровый номер ЗУ	50:45:0040403:35	50:09:0090203:3067	50:24:0010401:681	50:19:0010203:1733
Кадастровая стоимость земельного участка	61 206 480,00	47 533 610	3 586 830	25 665 994
Вид разрешенного использования ЗУ	под строительную базу	для общественно-делового и гражданского строительства (хранение инертных материалов и изделий из металлоконструкций)	под производственные цели- для размещения производственной базы	под размещение объектов дорожного сервиса
Источник информации		Информация была уточнена по тел. 8-985- 158-5151; https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-187501525	Информация была уточнена по тел. 8-968- 917-6900; https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orehovo_zuevo-123452547	Информация была уточнена по тел. 8-926- 559-1355; https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ruza-264820980

Таблица 6.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1 - обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе ж.д.станции "Поварово", дп. Поварово, участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 50:09:0090203	Объект-аналог №2 - Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Малодубенское, пос. Пригородны, земельный участок № 18/1	Объект-аналог №3 - Московская область, Рузский муниципальный район, городское поселение Руза, г.Руза, ул. Красная, №63
Площадь земельного участка, м ²		12 000,00	29 000,00	13 000,00	12 200,00
Цена продажи (предложения), указанная в источнике информации, руб.			827	923	893
Корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка:					
Поправка на торг			торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент			0,8850	0,8850	0,8850
Величина корректировки, на 1 м ²			-95,13	-106,15	-102,75
Скорректированная цена 1 м ²			732,11	816,92	790,70
Вид права на ЗУ	право собственности		аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала		med	med	med
	значение поправки		1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²			0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м ²			732,11	816,92	790,70
Корректировки на местоположение:					
Расположение в пределах региона	Московская область, , город Королев, проезд Ярославский, д 12, 7В, 9А, 5Б		лучше	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент			0,9983	1,2061	1,0992
Величина корректировки, на 1 м ²			-1,24	168,38	78,46
Скорректированная цена 1 м ²			730,87	985,30	869,15
Ценовая зона	Типовая зона V		аналог	аналог	аналог

Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		730,87	985,30	869,15
Корректировки на физические характеристики:				
Площадь земельного участка, м ²	12 000,00	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент		1,0951	1,0083	1,0017
Величина корректировки, на 1 м ²		69,54	8,16	1,48
Скорректированная цена 1 м²		800,41	993,46	870,63
Рельеф	ровная площадка	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		800,41	993,46	870,63
Конфигурация	ломаный многоугольник	хуже	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,2500	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		200,10	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		1 000,51	993,46	870,63
Инженерные коммуникации	Коммуникации в наличии (есть все техусловия)	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,3456	1,3456	1,3456
Величина корректировки, на 1 м ²		345,78	343,34	300,89
Скорректированная цена 1 м²		1 346,29	1 336,80	1 171,52
Окончательная скорректированная цена 1 м²		1 347,29	1 337,80	1 172,52
Общая чистая коррекция <u>без учета скидки на торг</u>		615,18	520,87	381,83
то же в % от цены продажи		74,36%	56,43%	42,74%
Общая абсолютная коррекция <u>без учета скидки на торг</u>		617,66	520,87	381,83
то же в % от цены продажи		74,66%	56,43%	42,74%

Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения, k_i	86,16%	67,93%	54,24%
Общая сумма корректировок, $K = \sum K_i$			2,08
Обратная величина удельной суммы корректировок каждого аналога, $y_i = K/k_i$	2,42	3,07	3,84
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога			9,33
Вес каждого аналога, $\omega_i = y_i / \sum y_i$	0,26	0,33	0,41
Вес каждого аналога в денежном выражении, руб./кв. м.	349,30	439,95	482,94
Расчетная стоимость земельного участка за 1 м2 площади			1 272,18
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 12000 кв. м ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:45:0040403:35			15 266 212

Описание процедуры расчета стоимости земельного участка и обоснование использованных корректировок

Проведя анализ предложений в г. Королев (разделы предложений по продаже земельных участков сайтов: www.avito.ru, domino-rf.ru, vdv-s.ru, ariorosa.ru, www.domofond.ru, www.nedvizhka.ru, www.rosrealt.ru, www.beboss.ru, naydidom.com, localmart.ru, vlg.etagi.com и др.), можно констатировать, что данный рынок существует, однако объем рынка ограничен. Значительный разброс цен объектов-аналогов связан с относительно небольшим числом предложений, в связи с чем приходилось использовать объекты сравнения, не являющиеся прямыми аналогами по местоположению и площади.

В результате применения метода сравнения продаж суммарная корректировка (по модулю) удельного показателя стоимости по части объектов-аналогов составила более 30% (без учета скидки на торг), что связано с ограниченным количеством предложений прямых аналогов, в связи с чем возникла необходимость применения к объектам-аналогам значительного количества корректировок.

Поправка на торг определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.6.)

В расчетах использовано медианное значение из диапазона скидок на торг, характерных для объектов соответствующего типа.

Для объектов сравнения, цены которых взяты по факту свершившихся сделок, а также для предложений на открытом рынке, из которых явно следует, что возможность торга продавцом не допускается, скидка на торг в расчетах не применяется.

Вид права на ЗУ. Данная корректировка призвана нивелировать различия в передаваемых правах на земельный участок между объектом оценки и объектами сравнения.

Размер корректировки определяется экспертно, на основании анализа рынка, по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.18)

Местоположение. Сложность оценки данного ценообразующего фактора вызывает необходимость разбиения его на отдельные компоненты.

Расположение в пределах региона. Данная корректировка применяется в случае, если объект оценки и объект-аналог расположены в разных населенных пунктах. Размер корректировки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости», где приводятся результаты исследований влияния на цены недвижимости экономических характеристик городов. При выборе данных для дальнейшего расчета оценщик проанализировал репрезентативность выборок используемых "Лейфером" для построения зависимостей цен предложений от заработной платы и численности населения. В результате проведенного исследования можно сказать, что исходные данные для первого и второго критерия отбора использовались одинаковые, при этом в отличие от зависимости по численности населения для заработной платы величины интервалов для расслоения выборки определялись равномерно. В связи с этим считаем дальнейший расчет по критерию среднемесячная заработная плата имеет более низкую степень рассеивания результата и как следствие более высокую точность.

В качестве модели используется степенная зависимость. В данном расчете влияющим фактором выбрана среднемесячная заработная плата.

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости для населенных пунктов, в которых расположены объект оценки и объект-аналог. Расчетные значения получены по формуле (3.6.3) в главе 3 отчета.

Ценовая зона. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.14).

Логистическое положение. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Общественный транспорт. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Окружающая застройка. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Подробное описание характеристик местоположения объекта оценки приведено в главе 2.4 отчета. Значения приведенных выше компонентов рассматриваемого ценообразующего фактора

Площадь. Данная корректировка применяется только для учета разницы в размерах общей площади объекта оценки и объекта сравнения. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта недвижимости, тем меньше его удельная цена (руб./кв. м) и этот объект менее ликвиден.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. формулу (3.6.4)).

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости, полученных с использованием функциональной зависимости цены от площади, для объекта оценки и объекта-аналога.

Рельеф. Данная корректировка отражает различия в пригодности рельефа земельных участков для освоения в целях строительства.

Земельные участки, имеющие уклон и прочие изъяны рельефа (участки, на которых расположены овраги, болота и т. п.) требуют повышенных строительных затрат, связанных с дополнительными земляными работами, по сравнению с земельными участками со спокойным рельефом.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.20).

Конфигурация (геометрия) земельного участка. Данная корректировка отражает различия в конфигурации границ земельного участка. Оптимальной для застройки является прямоугольная форма участка. Значительные отклонения от данного стандарта оказывают негативное влияние на стоимость.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (стр. 215 табл. 133)

В расчетах использованы минимальные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Инженерные коммуникации. Данная корректировка может потребоваться как для оценки застроенных, так и незастроенных участков. Если оцениваемый участок на дату оценки застроен и оснащен инженерными сетями, следует иметь в виду, что при оценке ОКС с использованием справочников КО-ИНВЕСТ затраты на замещение не учитывают стоимость строительства наружных инженерных сетей от потребителя (точек ввода/выпуска в здание, узлов учета) до точек подключения и непосредственно подключение ОКС к сетям инженерно-технического обеспечения. Поэтому данные затраты учитываются в стоимости земельного участка.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.19).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Приведение ряда скорректированных показателей стоимости объектов-аналогов к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки

Данная процедура основана на методологии обработки результатов при небольшом числе измерений. После применения всех корректировок проводится анализ количества и размера корректировок по каждому объекту-аналогу. Далее определяется значимость (вес) для конечного результата рыночной стоимости каждого из откорректированных значений. При этом наибольший вес должен быть придан тому объекту-аналогу, цена которого претерпела наименьший абсолютный размер корректировок, так как чем меньше размер корректировок, тем больше сходство у объекта-аналога с объектом оценки и тем меньше вероятность накопления погрешности расчетов.

Алгоритм расчета весов может быть представлен в виде следующей последовательности:

- Расчет суммы абсолютной коррекции (после внесения скидок на торг) в % от цены продажи/предложения, для каждого объекта аналога, k_i ;
- Расчет суммы общей коррекции по всем аналогам $K = \sum k_i$;
- Расчет отношений, $Y_i = K/k_i$;
- Расчет весов, $\omega_i = Y_i / \sum Y_i$

Окончательное значение стоимости объекта оценки определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов.

Таблица 6.3 Описание объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка №2

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения), указанная в источнике информации, руб.			23 990 000	12 000 000	10 900 000
НДС			нет	нет	нет
Цена продажи (предложения) за 1 м ² , руб.			827	923	893
Передаваемые права на ЗУ		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования		единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Условия сделки			предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Условия (состояние) рынка		05.11.2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
Местоположение		Московская область, город Королев, проезд Ярославский, д 12, 7В, 9А, 5Б	обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе ж.д.станции "Поварово", дл. Поварово, участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 50:09:0090203	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Малодубенское, пос. Пригородны, земельный участок № 18/1	Московская область, Рузский муниципальный район, городское поселение Руза, г.Руза, ул. Красная, №63
Численность населения в населенном пункте, чел.		222 952	8 755	100 332	13 403
Удаление от границы областного центра, км		27	36	95	80
Среднемесячная зарплата по городу/району, руб.		63 965	64 116	49 307	56 089
Ценовая зона		Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)
Физические характеристики:					
Площадь земельного участка, м ²		14 656,00	29 000,00	13 000,00	12 200,00
Доля земельного участка, приходящаяся на данный объект		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Рельеф		ровная площадка	ровная площадка	ровная площадка	ровная площадка
Конфигурация		ломаный многоугольник	длинная вытянутая форма	ломаный многоугольник	ломаный многоугольник
Инфраструктура, в том числе:		Коммуникации в наличии (есть все техусловия)	Коммуникации есть частично	Коммуникации есть частично	Коммуникации есть частично
электроснабжение		есть	есть	есть	есть
газоснабжение (центральное отопление)		есть	нет	нет	нет
водоснабжение и канализация		есть	нет	нет	нет
Наличие строений		нет (участок оценивается как условно-свободный)	нет	нет	нет
Прочие характеристики:					
Кадастровый номер ЗУ		50:45:0040403:67	50:09:0090203:3067	50:24:0010401:681	50:19:0010203:1733
Кадастровая стоимость земельного участка		74 837 786,24	47 533 610	3 586 830	25 665 994
Вид разрешенного использования ЗУ		под обслуживание нежилого здания (склад)	для общественно-делового и гражданского строительства (хранение инертных материалов и изделий из металлоконструкций)	под производственные цели- для размещения производственной базы	под размещение объектов дорожного сервиса
Источник информации			Информация была уточнена по тел. 8-985-158-5151; https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-187501525	Информация была уточнена по тел. 8-968-917-6900; https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orehovo_zuevo-1234552547	Информация была уточнена по тел. 8-926-559-1355; https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ruza-264820980

Таблица 6.4 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1 - обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе ж.д.станции "Поварово", дл. Поварово, участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 50:09:0090203	Объект-аналог №2 - Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Малодубенское, пос. Пригородны, земельный участок № 18/1	Объект-аналог №3 - Московская область, Рузский муниципальный район, городское поселение Руза, г.Руза, ул. Красная, №63
Площадь земельного участка, м ²		14 656,00	29 000,00	13 000,00	12 200,00
Цена продажи (предложения), указанная в источнике информации, руб.			827	923	893
Корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка:					
Поправка на торг			торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент			0,8850	0,8850	0,8850
Величина корректировки, на 1 м ²			-95,13	-106,15	-102,75
Скорректированная цена 1 м ²			732,11	816,92	790,70
Корректировки на местоположение:					

Расположение в пределах региона	Московская область, , город Королев, проезд Ярославский, д 12, 7В, 9А, 5Б	лучше	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент		0,9983	1,2061	1,0992
Величина корректировки, на 1 м ²		-1,24	168,38	78,46
Скорректированная цена 1 м²		730,87	985,30	869,15
Ценовая зона	Типовая зона V	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		730,87	985,30	869,15
Корректировки на физические характеристики:				
Площадь земельного участка, м ²	14 656,00	хуже	лучше	лучше
Корректирующий коэффициент		1,0728	0,9877	0,9813
Величина корректировки, на 1 м ²		53,22	-12,09	-16,27
Скорректированная цена 1 м²		784,09	973,21	852,89
Рельеф	ровная площадка	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		784,09	973,21	852,89
Конфигурация	ломаный многоугольник	хуже	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,2500	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		196,02	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		980,12	973,21	852,89
Инженерные коммуникации	Коммуникации в наличии (есть все техусловия)	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,3456	1,3456	1,3456
Величина корректировки, на 1 м ²		338,73	336,34	294,76
Скорректированная цена 1 м²		1 318,84	1 309,55	1 147,64
Окончательная скорректированная цена 1 м²		1 319,84	1 310,55	1 148,64
Общая чистая коррекция без учета скидки на торг		587,73	493,62	357,95
то же в % от цены продажи		71,05%	53,48%	40,06%
Общая абсолютная коррекция без учета скидки на торг		590,21	517,81	390,48
то же в % от цены продажи		71,35%	56,10%	43,70%
Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения, ki		82,85%	67,60%	55,20%
Общая сумма корректировок, $K = \sum K_i$				2,06
Обратная величина удельной суммы корректировок каждого аналога, $Y_i = K/K_i$		2,48	3,04	3,73
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога				9,25
Вес каждого аналога, $\omega_i = Y_i / \sum Y_i$		0,27	0,33	0,40
Вес каждого аналога в денежном выражении, руб./кв. м.		354,19	431,05	462,60
Расчетная стоимость земельного участка за 1 м2 площади				1 247,84
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 14656 кв. м ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:45:0040403:67				18 288 320

Описание процедуры расчета стоимости земельного участка и обоснование использованных корректировок

Проведя анализ предложений в г. Королев (разделы предложений по продаже земельных участков сайтов: www.avito.ru, domino-ef.ru, vdv-s.ru, ariorosa.ru, www.domofond.ru, www.nedvizhka.ru, www.rosrealt.ru, www.beboss.ru, nayidom.com, localmart.ru, vlg.etagi.com и др.), можно констатировать, что данный рынок существует, однако объем рынка ограничен. Значительный разброс цен объектов-аналогов связан с относительно небольшим числом предложений, в связи с чем приходилось использовать объекты сравнения, не являющиеся прямыми аналогами по местоположению и площади.

В результате применения метода сравнения продаж суммарная корректировка (по модулю) удельного показателя стоимости по части объектов-аналогов составила более 30% (без учета скидки на торг), что связано с ограниченным количеством предложений прямых аналогов, в связи с чем возникла необходимость применения к объектам-аналогам значительного количества корректировок.

Поправка на торг определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.6.)

В расчетах использовано медианное значение из диапазона скидок на торг, характерных для объектов соответствующего типа.

Для объектов сравнения, цены которых взяты по факту свершившихся сделок, а также для предложений на открытом рынке, из которых явственно следует, что возможность торга продавцом не допускается, скидка на торг в расчетах не применяется.

Местоположение. Сложность оценки данного ценообразующего фактора вызывает необходимость разбиения его на отдельные компоненты.

Расположение в пределах региона. Данная корректировка применяется в случае, если объект оценки и объект-аналог расположены в разных населенных пунктах. Размер корректировки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости», где приводятся результаты исследований влияния на цены недвижимости экономических характеристик городов. При выборе данных для дальнейшего расчета оценщик проанализировал репрезентативность выборок используемых "Лейфером" для построения зависимостей цен предложений от заработной платы и численности населения. В результате проведенного исследования можно сказать, что исходные данные для первого и второго критерия отбора использовались одинаково, при этом в отличие от зависимости по численности населения для заработной платы величины интервалов для расчленения выборки определялись равномерно. В связи с этим считаем дальнейший расчет по критерию среднемесячная заработная плата имеет более низкую степень рассеивания результата и как следствие более высокую точность.

В качестве модели используется степенная зависимость. В данном расчете влияющим фактором выбрана среднемесячная заработная плата.

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости для населенных пунктов, в которых расположены объект оценки и объект-аналог. Расчетные значения получены по формуле (3.6.3) в главе 3 отчета.

Ценовая зона. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.14).

Логистическое положение. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Общественный транспорт. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Окружающая застройка. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Подробное описание характеристик местоположения объекта оценки приведено в главе 2.4 отчета. Значения приведенных выше компонентов рассматриваемого ценообразующего

Площадь. Данная корректировка применяется только для учета разницы в размерах общей площади объекта оценки и объекта сравнения. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта недвижимости, тем меньше его удельная цена (руб./кв. м) и этот объект менее ликвиден.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. формулу (3.6.4)).

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости, полученных с использованием функциональной зависимости цены от площади, для объекта оценки и объекта-аналога.

Рельеф. Данная корректировка отражает различия в пригодности рельефа земельных участков для освоения в целях строительства.

Земельные участки, имеющие уклон и прочие изъяны рельефа (участки, на которых расположены овраги, болота и т. п.) требуют повышенных строительных затрат, связанных с дополнительными земляными работами, по сравнению с земельными участками со спокойным рельефом.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.20).

Конфигурация (геометрия) земельного участка. Данная корректировка отражает различия в конфигурации границ земельного участка. Оптимальной для застройки является прямоугольная форма участка. Значительные отклонения от данного стандарта оказывают негативное влияние на стоимость.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (стр. 215 табл. 133)

В расчетах использованы минимальные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Инженерные коммуникации. Данная корректировка может потребоваться как для оценки застроенных, так и незастроенных участков. Если оцениваемый участок на дату оценки застроен и оснащен инженерными сетями, следует иметь в виду, что при оценке ОКС с использованием справочников КО-ИНВЕСТ затраты на замещение не учитывают стоимость строительства наружных инженерных сетей от потребителя (точек ввода/выпуска в здание, узлов учета) до точек подключения и непосредственно подключение ОКС к сетям инженерно-технического обеспечения. Поэтому данные затраты учитываются в стоимости земельного участка.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.19).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Приведение ряда скорректированных показателей стоимости объектов-аналогов к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки

Данная процедура основана на методологии обработки результатов при небольшом числе измерений. После применения всех корректировок проводится анализ количества и размера корректировок по каждому объекту-аналогу. Далее определяется значимость (вес) для конечного результата рыночной стоимости каждого из откорректированных значений. При этом наибольший вес должен быть придан тому объекту-аналогу, цена которого претерпела наименьший абсолютный размер корректировок, так как чем меньше размер корректировок, тем больше сходство у объекта-аналога с объектом оценки и тем меньше вероятность накопления погрешности расчетов.

Алгоритм расчета весов может быть представлен в виде следующей последовательности:

- Расчет суммы абсолютной коррекции (после внесения скидок на торг) в % от цены продажи/предложения, для каждого объекта аналога, k_i ;
- Расчет суммы общей коррекции по всем аналогам $K = \sum k_i$;
- Расчет отношений, $Y_i = K/k_i$;
- Расчет весов, $\omega_i = y_i / \sum y_i$

Окончательное значение стоимости объекта оценки определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов.

Таблица 6.6 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Показатели \ Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1 - обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе ж.д.станции "Поварово", дп. Поварово, участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 50:09:0090203	Объект-аналог №2 - Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Малодубенское, пос. Пригородны, земельный участок № 18/1	Объект-аналог №3 - Московская область, Рузский муниципальный район, городское поселение Руза, г.Руза, ул. Красная, №63
Площадь земельного участка, м ²	45 050,00	29 000,00	13 000,00	12 200,00
Цена продажи (предложения), указанная в источнике информации, руб.		827	923	893
Корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка:				
Поправка на торг		торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент		0,8850	0,8850	0,8850
Величина корректировки, на 1 м ²		-95,13	-106,15	-102,75
Скорректированная цена 1 м²		732,11	816,92	790,70
Вид права на ЗУ	право собственности	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		732,11	816,92	790,70
Корректировки на местоположение:				
Расположение в пределах региона	Московская область, , город Королев, проезд Ярославский, д 12, 7В, 9А, 5Б	лучше	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент		0,9983	1,2061	1,0992
Величина корректировки, на 1 м ²		-1,24	168,38	78,46
Скорректированная цена 1 м²		730,87	985,30	869,15
Ценовая зона	Типовая зона V	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		730,87	985,30	869,15
Корректировки на физические характеристики:				
Площадь земельного участка, м ²	45 050,00	лучше	лучше	лучше
Корректирующий коэффициент		0,9556	0,8798	0,8741
Величина корректировки, на 1 м ²		-32,42	-118,39	-109,42
Скорректированная цена 1 м²		698,45	866,91	759,73
Рельеф	ровная площадка	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		698,45	866,91	759,73
Конфигурация	ломаный многоугольник	хуже	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,2500	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		174,61	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		873,06	866,91	759,73
Инженерные коммуникации	Коммуникации в наличии (есть все техусловия)	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,3456	1,3456	1,3456
Величина корректировки, на 1 м ²		301,73	299,60	262,56
Скорректированная цена 1 м²		1 174,80	1 166,51	1 022,30
Окончательная скорректированная цена 1 м²		1 175,80	1 167,51	1 023,30
Общая чистая коррекция без учета скидки на торг		443,69	350,59	232,60
то же в % от цены продажи		53,63%	37,98%	26,03%
Общая абсолютная коррекция без учета скидки на торг		511,00	587,37	451,44
то же в % от цены продажи		61,77%	63,63%	50,53%
Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения, ki		73,27%	75,13%	62,03%
Общая сумма корректировок, $K = \sum K_i$				2,10
Обратная величина удельной суммы корректировок каждого аналога, $Y_i = K/K_i$		2,87	2,80	3,39
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога				9,07
Вес каждого аналога, $\omega_i = Y_i / \sum Y_i$		0,32	0,31	0,37
Вес каждого аналога в денежном выражении, руб./кв. м.		372,50	360,72	382,95
Расчетная стоимость земельного участка за 1 м2 площади				1 116,17
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 45050 кв. м ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:45:0040403:10				50 283 303

Описание процедуры расчета стоимости земельного участка и обоснование использованных корректировок

Проведя анализ предложений в г. Королев (разделы предложений по продаже земельных участков сайтов: www.avito.ru, domino-ef.ru, vdv-s.ru, ariorosa.ru, www.domofond.ru, www.nedvizhka.ru, www.rosrealty.ru, www.beboss.ru, nayidom.com, localmart.ru, vlg.etagi.com и др.), можно констатировать, что данный рынок существует, однако объем рынка ограничен. Значительный разброс цен объектов-аналогов связан с относительно небольшим числом предложений, в связи с чем приходилось использовать объекты сравнения, не являющиеся прямыми аналогами по местоположению и площади.

В результате применения метода сравнения продаж суммарная корректировка (по модулю) удельного показателя стоимости по части объектов-аналогов составила более 30% (без учета скидки на торг), что связано с ограниченным количеством предложений прямых аналогов, в связи с чем возникла необходимость применения к объектам-аналогам значительного количества корректировок.

Поправка на торг определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.6.)

В расчетах использовано медианное значение из диапазона скидок на торг, характерных для объектов соответствующего типа.

Для объектов сравнения, цены которых взяты по факту свершившихся сделок, а также для предложений на открытом рынке, из которых явственно следует, что возможность торга продавцом не допускается, скидка на торг в расчетах не применяется.

Вид права на ЗУ. Данная корректировка призвана нивелировать различия в передаваемых правах на земельный участок между объектом оценки и объектами сравнения.

Размер корректировки определяется экспертно, на основании анализа рынка, по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.18)

Местоположение. Сложность оценки данного ценообразующего фактора вызывает необходимость разбиения его на отдельные компоненты.

Расположение в пределах региона. Данная корректировка применяется в случае, если объект оценки и объект-аналог расположены в разных населенных пунктах. Размер корректировки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости», где приводятся результаты исследований влияния на цены недвижимости экономических характеристик городов. При выборе данных для дальнейшего расчета оценщик проанализировал репрезентативность выборок используемых "Лейфером" для построения зависимостей цен предложений от заработной платы и численности населения. В результате проведенного исследования можно сказать, что исходные данные для первого и второго критерия отбора использовались одинаковые, при этом в отличие от зависимости по численности населения для заработной платы величины интервалов для расхождения выборки определялись равномерно. В связи с этим считаем дальнейший расчет по критерию среднемесячная заработная плата имеет более низкую степень рассеивания результата и как следствие более высокую точность.

В качестве модели используется степенная зависимость. В данном расчете влияющим фактором выбрана среднемесячная заработная плата.

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости для населенных пунктов, в которых расположены объект оценки и объект-аналог. Расчетные значения получены по формуле (3.6.3) в главе 3 отчета.

Ценовая зона. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.14).

Логистическое положение. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Общественный транспорт. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Окружающая застройка. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Подробное описание характеристик местоположения объекта оценки приведено в главе 2.4 отчета. Значения приведенных выше компонентов рассматриваемого ценообразующего

Площадь. Данная корректировка применяется только для учета разницы в размерах общей площади объекта оценки и объекта сравнения. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта недвижимости, тем меньше его удельная цена (руб./кв. м) и этот объект менее ликвиден.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. формулу (3.6.4).

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости, полученных с использованием функциональной зависимости цены от площади, для объекта оценки и объекта-аналога.

Рельеф. Данная корректировка отражает различия в пригодности рельефа земельных участков для освоения в целях строительства.

Земельные участки, имеющие уклон и прочие изъяны рельефа (участки, на которых расположены овраги, болота и т. п.) требуют повышенных строительных затрат, связанных с дополнительными земляными работами, по сравнению с земельными участками со спокойным рельефом.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.20).

Конфигурация (геометрия) земельного участка. Данная корректировка отражает различия в конфигурации границ земельного участка. Оптимальной для застройки является прямоугольная форма участка. Значительные отклонения от данного стандарта оказывают негативное влияние на стоимость.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (стр. 215 табл. 133)

В расчетах использованы минимальные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Инженерные коммуникации. Данная корректировка может потребоваться как для оценки застроенных, так и незастроенных участков. Если оцениваемый участок на дату оценки застроен и оснащен инженерными сетями, следует иметь в виду, что при оценке ОКС с использованием справочников КО-ИНВЕСТ затраты на замещение не учитывают стоимость строительства наружных инженерных сетей от потребителя (точек ввода/выпуска в здание, узлов учета) до точек подключения и непосредственно подключение ОКС к сетям инженерно-технического обеспечения. Поэтому данные затраты учитываются в стоимости земельного участка.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.19).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Приведение ряда скорректированных показателей стоимости объектов-аналогов к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки

Данная процедура основана на методологии обработки результатов при небольшом числе измерений. После применения всех корректировок проводится анализ количества и размера корректировок по каждому объекту-аналогу. Далее определяется значимость (вес) для конечного результата рыночной стоимости каждого из откорректированных значений. При этом наибольший вес должен быть придан тому объекту-аналогу, цена которого претерпела наименьший абсолютный размер корректировок, так как чем меньше размер корректировок, тем больше сходство у объекта-аналога с объектом оценки и тем меньше вероятность накопления погрешности расчетов.

Алгоритм расчета весов может быть представлен в виде следующей последовательности:

- Расчет суммы абсолютной коррекции (после внесения скидок на торг) в % от цены продажи/предложения, для каждого объекта аналога, k_i ;
- Расчет суммы общей коррекции по всем аналогам $K = \sum k_i$;
- Расчет отношений, $\gamma_i = K/k_i$;
- Расчет весов, $\omega_i = \gamma_i / \sum \gamma_i$;

Окончательное значение стоимости объекта оценки определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов.

Таблица 6.5 Описание объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка №3

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения), указанная в источнике информации, руб.			23 990 000	12 000 000	10 900 000
НДС			нет	нет	нет
Цена продажи (предложения) за 1 м ² , руб.			827	923	893
Передаваемые права на ЗУ		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования		единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Условия сделки			предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Условия (состояние) рынка		05.11.2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
Местоположение		Московская область, , город Королев, проезд Ярославский, д 12, 7В, 9А, 5Б	обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе ж.д.станции "Поварово", дп. Поварово, участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 50:09:0090203	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Малодубенское, пос. Пригородны, земельный участок № 18/1	Московская область, Рузский муниципальный район, городское поселение Руза, г.Руза, ул. Красная, №63
Численность населения в населенном пункте, чел.		222 952	8 755	100 332	13 403
Удаление от границы областного центра, км		27	36	95	80
Среднемесячная зарплата по городу/району, руб.		63 965	64 116	49 307	56 089
Ценовая зона		Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)
Физические характеристики:					
Площадь земельного участка, м ²		45 050,00	29 000,00	13 000,00	12 200,00
Доля земельного участка, приходящаяся на данный объект		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Рельеф		ровная площадка	ровная площадка	ровная площадка	ровная площадка
Конфигурация		ломаный многоугольник	длинная вытянутая форма	ломаный многоугольник	ломаный многоугольник
Инфраструктура, в том числе:		Коммуникации в наличии (есть все техусловия)	Коммуникации есть частично	Коммуникации есть частично	Коммуникации есть частично
электроэнергия		есть	есть	есть	есть
газоснабжение (центральное отопление)		есть	нет	нет	нет
водоснабжение и канализация		есть	нет	нет	нет
Наличие строений		нет (участок оценивается как условно-свободный)	нет	нет	нет
Прочие характеристики:					
Кадастровый номер ЗУ		50:45:0040403:10	50:09:0090203:3067	50:24:0010401:681	50:19:0010203:1733
Кадастровая стоимость земельного участка		225 301 807,50	47 533 610	3 586 830	25 665 994
Вид разрешенного использования ЗУ		под "Автобазу"	для общественно-делового и гражданского строительства (хранение инертных материалов и изделий из металлоконструкций)	под производственные цели- для размещения производственной базы	под размещение объектов дорожного сервиса
Источник информации			Информация была уточнена по тел. 8-985-158-5151; https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-187501525	Информация была уточнена по тел. 8-968-917-6900; https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orehovo_zuevo-1234552547	Информация была уточнена по тел. 8-926-559-1355; https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ruza-264820980

Таблица 6.8 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1 - обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе ж.д.станции "Поварово", дп. Поварово, участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 50:09:0090203	Объект-аналог №2 - Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Малодубенское, пос. Пригородны, земельный участок № 18/1	Объект-аналог №3 - Московская область, Рузский муниципальный район, городское поселение Руза, г.Руза, ул. Красная, №63
Площадь земельного участка, м ²		20 055,00	29 000,00	13 000,00	12 200,00
Цена продажи (предложения), указанная в источнике информации, руб.			827	923	893
Корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка:					
Поправка на торг			торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент			0,8850	0,8850	0,8850
Величина корректировки, на 1 м ²			-95,13	-106,15	-102,75
Скорректированная цена 1 м ²			732,11	816,92	790,70
Корректировки на местоположение:					
Расположение в пределах региона		Московская область, , город Королев, проезд Ярославский, д 12, 7В, 9А, 5Б	лучше	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент			0,9983	1,2061	1,0992
Величина корректировки, на 1 м ²			-1,24	168,38	78,46
Скорректированная цена 1 м ²			730,87	985,30	869,15
Ценовая зона		Типовая зона V	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент		точка интервала	med	med	med
		значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²			0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м ²			730,87	985,30	869,15
Корректировки на физические характеристики:					
Площадь земельного участка, м ²		20 055,00	хуже	лучше	лучше
Корректирующий коэффициент			1,0387	0,9563	0,9501
Величина корректировки, на 1 м ²			28,30	-43,03	-43,38
Скорректированная цена 1 м ²			759,17	942,27	825,78
Рельеф		ровная площадка	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент		точка интервала	med	med	med
		значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²			0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м ²			759,17	942,27	825,78
Конфигурация		ломаный многоугольник	хуже	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент		точка интервала	med	med	med
		значение поправки	1,2500	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²			189,79	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м ²			948,96	942,27	825,78
Инженерные коммуникации		Коммуникации в наличии (есть все техусловия)	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент		точка интервала	med	med	med
		значение поправки	1,3456	1,3456	1,3456
Величина корректировки, на 1 м ²			327,96	325,65	285,39
Скорректированная цена 1 м ²			1 276,92	1 267,92	1 111,16
Окончательная скорректированная цена 1 м ²			1 277,92	1 268,92	1 112,16
Общая чистая коррекция без учета скидки на торг			545,81	452,00	321,47
то же в % от цены продажи			65,98%	48,97%	35,98%
Общая абсолютная коррекция без учета скидки на торг			548,29	538,06	408,22
то же в % от цены продажи			66,28%	58,29%	45,69%
Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения, ki			77,78%	69,79%	57,19%
Общая сумма корректировок, $K = \sum K_i$					2,05
Обратная величина удельной суммы корректировок каждого аналога, $Y_i = K/K_i$			2,63	2,93	3,58
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога					9,15
Вес каждого аналога, $\omega_i = Y_i / \sum Y_i$			0,29	0,32	0,39
Вес каждого аналога в денежном выражении, руб./кв. м.			367,80	407,02	435,33
Расчетная стоимость земельного участка за 1 м2 площади					1 210,15
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 20055 кв. м ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:45:0040403:23					24 269 602

Описание процедуры расчета стоимости земельного участка и обоснование использованных корректировок

Проведя анализ предложений в г. Королев (разделы предложений по продаже земельных участков сайтов: www.avito.ru, domino-ef.ru, vdu-s.ru, ariorosa.ru, www.domofond.ru, www.nedvizhka.ru, www.rosrealt.ru, www.beboss.ru, nauydidom.com, localmart.ru, vlg.etagi.com и др.), можно констатировать, что данный рынок существует, однако объем рынка ограничен. Значительный разброс цен объектов-аналогов связан с относительно небольшим числом предложений, в связи с чем приходилось использовать объекты сравнения, не являющиеся прямыми аналогами по местоположению и площади.

В результате применения метода сравнения продаж суммарная корректировка (по модулю) удельного показателя стоимости по части объектов-аналогов составила более 30% (без учета скидки на торг), что связано с ограниченным количеством предложений прямых аналогов, в связи с чем возникла необходимость применения к объектам-аналогам значительного количества корректировок.

Поправка на торг определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.6.)

В расчетах использовано медианное значение из диапазона скидок на торг, характерных для объектов соответствующего типа.

Для объектов сравнения, цены которых взяты по факту свершившихся сделок, а также для предложений на открытом рынке, из которых явно следует, что возможность торга продавцом не допускается, скидка на торг в расчетах не применяется.

Местоположение. Сложность оценки данного ценообразующего фактора вызывает необходимость разбиения его на отдельные компоненты.

Расположение в пределах региона. Данная корректировка применяется в случае, если объект оценки и объект-аналог расположены в разных населенных пунктах. Размер корректировки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости», где приводятся результаты исследований влияния на цены недвижимости экономических характеристик городов. При выборе данных для дальнейшего расчета оценщик проанализировал репрезентативность выборок используемых "Лейфером" для построения зависимостей цен предложений от заработной платы и численности населения. В результате проведенного исследования можно сказать, что исходные данные для первого и второго критерия отбора использовались одинаковые, при этом в отличие от зависимости по численности населения для заработной платы величины интервалов для расслоения выборки определялись равномерно. В связи с этим считаем дальнейший расчет по критерию среднемесячная заработная плата имеет более низкую степень рассеивания результата и как следствие более высокую точность.

В качестве модели используется степенная зависимость. В данном расчете влияющим фактором выбрана среднемесячная заработная плата.

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости для населенных пунктов, в которых расположены объект оценки и объект-аналог. Расчетные значения получены по формуле (3.6.3) в главе 3 отчета.

Ценовая зона. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.14).

Логистическое положение. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Общественный транспорт. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Окружающая застройка. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Подробное описание характеристик местоположения объекта оценки приведено в главе 2.4 отчета. Значения приведенных выше компонентов рассматриваемого ценообразующего фактора

Площадь. Данная корректировка применяется только для учета разницы в размерах общей площади объекта оценки и объекта сравнения. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта недвижимости, тем меньше его удельная цена (руб./кв. м) и этот объект менее ликвиден.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. формулу (3.6.4)).

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости, полученных с использованием функциональной зависимости цены от площади, для объекта оценки и объекта-аналога.

Рельеф. Данная корректировка отражает различия в пригодности рельефа земельных участков для освоения в целях строительства.

Земельные участки, имеющие уклон и прочие изъяны рельефа (участки, на которых расположены овраги, болота и т. п.) требуют повышенных строительных затрат, связанных с дополнительными земляными работами, по сравнению с земельными участками со спокойным рельефом.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.20).

Конфигурация (геометрия) земельного участка. Данная корректировка отражает различия в конфигурации границ земельного участка. Оптимальной для застройки является прямоугольная форма участка. Значительные отклонения от данного стандарта оказывают негативное влияние на стоимость.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (стр. 215 табл. 133)

В расчетах использованы минимальные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Инженерные коммуникации. Данная корректировка может потребоваться как для оценки застроенных, так и незастроенных участков. Если оцениваемый участок на дату оценки застроен и оснащен инженерными сетями, следует иметь в виду, что при оценке ОКС с использованием справочников КО-ИНВЕСТ затраты на замещение не учитывают стоимость строительства наружных инженерных сетей от потребителя (точек ввода/выпуска в здание, узлов учета) до точек подключения и непосредственно подключение ОКС к сетям инженерно-технического обеспечения. Поэтому данные затраты учитываются в стоимости земельного участка.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.19).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Приведение ряда скорректированных показателей стоимости объектов-аналогов к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки

Данная процедура основана на методологии обработки результатов при небольшом числе измерений. После применения всех корректировок проводится анализ количества и размера корректировок по каждому объекту-аналогу. Далее определяется значимость (вес) для конечного результата рыночной стоимости каждого из откорректированных значений. При этом наибольший вес должен быть придан тому объекту-аналогу, цена которого претерпела наименьший абсолютный размер корректировок, так как чем меньше размер корректировок, тем больше сходство у объекта-аналога с объектом оценки и тем меньше вероятность накопления погрешности расчетов. Алгоритм расчета весов может быть представлен в виде следующей последовательности:

- Расчет суммы абсолютной коррекции (после внесения скидок на торг) в % от цены продажи/предложения, для каждого объекта аналога, k_i ;
- Расчет суммы общей коррекции по всем аналогам $K = \sum k_i$;
- Расчет отношений, $\gamma_i = K/k_i$;
- Расчет весов, $\omega_i = \gamma_i / \sum \gamma_i$;

Окончательное значение стоимости объекта оценки определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов.

Таблица 6.7 Описание объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка №4

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения), указанная в источнике информации, руб.			23 990 000	12 000 000	10 900 000
НДС			нет	нет	нет
Цена продажи (предложения) за 1 м ² , руб.			827	923	893
Передаваемые права на ЗУ		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования		единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Условия сделки			предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Условия (состояние) рынка		05.11.2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
Местоположение		Московская область, , город Королев, проезд Ярославский, д 12, 7В, 9А, 5Б	обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе ж.д.станции "Поварово", дп. Поварово, участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 50:09:0090203	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Малодубенское, пос. Пригородны, земельный участок № 18/1	Московская область, Рузский муниципальный район, городское поселение Руза, г.Руза, ул. Красная, №63
Численность населения в населенном пункте, чел.		222 952	8 755	100 332	13 403
Удаление от границы областного центра, км		27	36	95	80
Среднемесячная зарплата по городу/району, руб.		63 965	64 116	49 307	56 089
Ценовая зона		Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)
Физические характеристики:					
Площадь земельного участка, м ²		20 055,00	29 000,00	13 000,00	12 200,00
Доля земельного участка, приходящаяся на данный объект		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Рельеф		ровная площадка	ровная площадка	ровная площадка	ровная площадка
Конфигурация		ломаный многоугольник	длинная вытянутая форма	ломаный многоугольник	ломаный многоугольник
Инфраструктура, в том числе:		Коммуникации в наличии (есть все техусловия)	Коммуникации есть частично	Коммуникации есть частично	Коммуникации есть частично
электроэнергия		есть	есть	есть	есть
газоснабжение (центральное отопление)		есть	нет	нет	нет
водоснабжение и канализация		есть	нет	нет	нет
Наличие строений		нет (участок оценивается как условно-свободный)	нет	нет	нет
Прочие характеристики:					
Кадастровый номер ЗУ		50:45:0040403:23	50:09:0090203:3067	50:24:0010401:681	50:19:0010203:1733
Кадастровая стоимость земельного участка		102 601 179,45	47 533 610	3 586 830	25 665 994
Вид разрешенного использования ЗУ		под производство бетона и раствора	для общественно-делового и гражданского строительства (хранение инертных материалов и изделий из металлоконструкций)	под производственные цели- для размещения производственной базы	под размещение объектов дорожного сервиса
Источник информации			Информация была уточнена по тел. 8-985-158-5151; https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-187501525	Информация была уточнена по тел. 8-968-917-6900; https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orehovo_zuevo-1234552547	Информация была уточнена по тел. 8-926-559-1355; https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ruza-264820980

6.3 Оценка затрат на создание ОКС

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - это затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затраты на замещение объекта оценки - это затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. При определении затрат на воспроизводство объекта недвижимости используются капитальные вложения на строительство здания, представляемые в виде "Сводного сметного расчета стоимости строительства" на определенную дату. При отсутствии данных сметного расчета, для недвижимости, как правило, рассчитываются затраты на замещение, используя специализированные справочные материалы.

Учитывая отсутствие у Заказчика сводного сметного расчета Оценщик в данном отчёте рассчитывал стоимость строительства как сумму затрат на замещение Объекта оценки.

Затраты на замещение вычисляются как сумма прямых издержек (Ed), косвенных издержек (Eid) и прибыли предпринимателя (Pr). В некоторой справочной литературе встречается термин "прямые и косвенные затраты", что является синонимичным понятием.

К прямым издержкам относятся расходы, непосредственно связанные со строительством. Практически прямые издержки определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как стоимость строительно-монтажных работ, с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

К косвенным издержкам относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ. Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве, с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Прибыль предпринимателя (инвестора) является рыночной нормой, мотивирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством ОКС, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Основные методы расчета затрат на замещение объекта:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам.

Источниками данных для расчета затрат на замещение являются:

- данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе.

В современной практике оценки затратным подходом наиболее удобным и часто применимым является метод сравнительной единицы. Данный метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога корректируется на имеющиеся различия с объектом оценки.

Для определения затрат на замещение объекта недвижимости скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения в оцениваемом объекте. Для определения стоимости единицы сравнения в современной практике российских оценщиков используются справочные материалы издательства КО-ИНВЕСТ.

Расчет затрат на замещение с использованием справочных материалов издательства КО-ИНВЕСТ

Сборник КО-ИНВЕСТ представляет собой справочник, содержащий широкую номенклатуру зданий, при строительстве которых были использованы современные технологии и материалы. Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000г. Пересчет в цены на дату издания справочников произведен с применением индексов КО-ИНВЕСТ.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере Пспр от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты, ряд местных налогов и расходы на выполнение технических условий.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Таким образом, при расчете по справочникам КО-ИНВЕСТ получаем сумму прямых и косвенных затрат строительства объекта оценки без учета НДС.

Оценку с использованием справочников рекомендуется выполнять в последовательности:

- подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;

- подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- произвести расчёты стоимости объекта.

Для определения класса конструктивной системы используется следующая таблица, приводимая в справочниках КО-ИНВЕСТ.

Таблица 6.9 Классы конструктивных систем зданий и сооружений (КС)

З Д А Н И Я		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7
С О О Р У Ж Е Н И Я		
с преимущественным использованием:		Класс конструктивной системы
нерудных материалов и бетона		КС-8
монолитного железобетона		КС-9
сборного железобетона		КС-10
конструкционной стали		КС-11
стальных труб		КС-12
древесины		КС-13
кабелей и проводов		КС-14
объекты благоустройства и прилегающей территории		КС-15

Для определения класса качества (экономичный, средний, улучшенный, люкс) по предлагаемому классификатору необходимо выявить наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в оцениваемом здании. Класс качества здания определяется тем классом, по которому набирается наибольшее количество признаков в процентах от общего количества позиций в классе. При одинаковом максимальном количестве признаков классов качества предпочтение отдается более высокому классу.

Выбор укрупненного стоимостного показателя производится в зависимости от года ввода объекта в эксплуатацию, даты реконструкции или капитального ремонта.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу (по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства). Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

При определении затрат на замещение объекта недвижимости используется следующая формула:

$$E_b = ((C_c + \sum \Delta C_{oi}) \times K_2) \times V + P_r \quad (6. 3. 1)$$

где:

C_c - справочный показатель за единицу стоимости (КО-ИНВЕСТ);

V - строительный объем здания в м³ (либо другой измеритель, по таблицам расчета);

ΔC_{oi} - сумма i -й корректировки из первой группы поправок;

$\sum \Delta C_{oi}$ - общая сумма i -х корректировок по первой группе поправок;

K_2 - общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

P_r - прибыль предпринимателя.

Первая группа поправок. Поправки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения проектного параметра объекта. К данной группе поправок относятся:

- Поправка на отсутствие части наружных стен;
- Поправка на различие в конструктивных элементах;
- Поправка на различие в высоте этажа;
- Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- Поправки на фундамент.

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий. Способы определения и последовательность применения поправок описано в 1 разделе соответствующего справочника КО-ИНВЕСТ. Фактически применяемые поправки и последовательность их расчета приведены ниже.

Итоговая величина поправки рассчитывается, как сумма всех поправок внутри данной группы.

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

$$\Delta C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6C_{карк}) \times (h_a - h_o) / h_o \quad (6. 3. 2)$$

где:

$C_{пер}$, $C_{пол}$ и $C_{карк}$ - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания, соответственно - перекрытий, пола и каркаса, руб. / м³ здания.

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

Поправка на *отсутствие (различие) в конструктивных элементах (решениях)*. Поправка на отсутствие в составе Объекта оценки конструктивного элемента, имеющегося у объекта-аналога, равна удельной стоимости данного элемента (руб/м³), указанной в используемом источнике. Различие в конструктивных решениях конструктивных элементов Объекта оценки и объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$\Delta C_i = C_{ci} \times (\varphi_{oi} / \varphi_{ci} - 1) \quad (6. 3. 3)$$

где:

C_{ci} - стоимость i-ого конструктивного элемента объекта-аналога;

φ_{oi} и φ_{ci} - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого i-ого конструктивного элемента для Объекта оценки и объекта-аналога соответственно (источник: справочники КО-ИНВЕСТ 2008 года издания, раздел 5.1 "Стоимостные коэффициенты по элементам зданий").

Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта.

Поправка на *разницу в объеме (V, м) или площади (S, м²)* между оцениваемым зданием (V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника (V_{cnp} , S_{cnp}) определяется с помощью коэффициентов таблицы:

Таблица 6.10 Поправка на разницу в объеме или площади (K_o)

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V_o / V_{cnp}	K_o	S_o / S_{cnp}	K_o
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,10 – 0,29	1,22	0,25 – 0,49	1,20
0,30 – 0,49	1,20	0,50 – 0,85	1,10
0,50 – 0,69	1,16	0,86 – 1,15	1,00
0,70 – 1,30	1,00	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 <	0,93
2,00 <	0,86		

Регионально-климатические поправки определяются с помощью соответствующего раздела справочника КО-ИНВЕСТ «Регионально-климатические коэффициенты». Для Московской области климатический коэффициент принимается равным:

- 1 - для зданий нефтепромышленного хозяйства и при магистральных нефтепроводах;
- 1 - для зданий нефтеперерабатывающей, химической и нефтехимической промышленности;
- 1 - для промышленных и складских зданий прочих отраслей промышленности;
- 1 - для общественных зданий.

Корректирующий коэффициент на *различие в сейсмичности* ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике КО-ИНВЕСТ (6 баллов в соответствии с «Общим сейсмическим районированием территории Российской Федерации ОСР-97»).

Корректирующий коэффициент *доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли* ($K_{пз}$) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях. Этот коэффициент определяется как:

$$K_{пз} = P_o / P_{cnp} \quad (6. 3. 4)$$

где:

P_o - сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные расходы и затраты и стоимостью по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль.

$P_{спр}$ - охарактеризованное выше соотношение, учтенное в справочниках оценщика КО-ИНВЕСТ

Таблица 6.11 Значения коэффициента $P_{спр}$, используемые в справочниках КО-ИНВЕСТ

Год издания	Наименование справочника	$P_{спр}$
2008	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания"	20%
2008	КО-ИНВЕСТ "Складские здания"	15%
2008	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	20%
2008	КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт"	15%
2008	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	20%
2009	КО-ИНВЕСТ "Жилые дома"	20%
2010	КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт"	15%
2010	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	20%
2011	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания"	15%
2011	КО-ИНВЕСТ "Складские здания"	15%
2011	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	20%
2011	КО-ИНВЕСТ "Жилые дома"	15%
2014	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания"	15%
2014	КО-ИНВЕСТ "Складские здания"	15%
2014	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	15%
2014	КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт"	15%
2014	КО-ИНВЕСТ "Жилые дома"	15%
2014	КО-ИНВЕСТ "Здания и сооружения АПК"	7%
2015	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	15%

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{терр-эк}$) к справочной стоимости строительства определяется по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк} \quad (6.3.5)$$

где:

$K_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», раздел «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений».

$K_{зон-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты выпуска конкретного справочника. ($K_{инфл}$) рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = I_{oj} / I_{спр} \quad (6.3.6)$$

где:

I_{oj} - индекс пересчета стоимости строительства в уровень цен на дату оценки.

$I_{\text{спр}}$ - индекс пересчета стоимости строительства в уровень цен на дату выпуска справочника.

Итоговая величина поправки рассчитывается, как произведение всех поправок внутри данной группы.

Расчет прямых и косвенных затрат, включая обоснование применяемых расценок, поправок и коэффициентов приведен ниже, в таблице 6.30.

Прибыль предпринимателя (P_r)

Прибыль предпринимателя (инвестора) является рыночной нормой, мотивирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Оценщик рассчитывал прибыль предпринимателя как будущую стоимость потока инвестиций в строительстве по норме отдачи строительного проекта, как предлагается в [36]. Этот способ предусматривает вложение инвестиций по мере возникновения в них потребностей согласно СНиП 1.04.03.85* или проекту организации строительства.

Будущая стоимость потока инвестиций для каждого периода расчета определяется по формуле:

$$FV_t = D_t \times (1 + r_d)^{(n-t)} \quad (6. 3. 7)$$

где:

t - значение периода расчета (в годах, кварталах или месяцах);

n - общее количество периодов расчета (срок строительства);

D_t - потребность инвестиций в период t;

r_d - ставка дисконта, приведенная к периоду расчета.

Расчет прибыли предпринимателя произведен в таблице 6.33.

Расчет затрат на воспроизводство/замещение движимого имущества.

Затраты на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При определении затрат на воспроизводство движимого имущества используются данные о затратах на создание или приобретение оцениваемого объекта с последующей индексацией либо текущие данные о стоимости нового объекта у завода изготовителя или дилерских торгующих организаций. При отсутствии таких данных, рассчитываются затраты на замещение, для определения которых применяется информация о сумме затрат на создание или приобретение объекта, аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату оценки, без учета износа. Расчет затрат на замещение означает дополнительное внесение параметрических корректировок, которые учитывают различие объекта оценки и объектов-аналогов по основным техническим характеристикам.

При определении затрат на воспроизводство движимого имущества используются:

- Метод сравнения с идентичным объектом;
- Метод ценовых индексов (индексирование по фактору времени);
- Методы, основанные на расчете себестоимости, по ценам агрегатов (элементов).

Наиболее распространенным методом оценки затрат на воспроизводства является Метод сравнения с идентичным объектом. Идентичный объект - это объект, имеющий одинаковую с объектом оценки марку (модель), комплектацию, дополнительную оснастку, завод (фирму) изготовитель. Идентичный объект не имеет конструктивных отличий от объекта оценки и отличий по техническим характеристикам

Источниками информации для определения стоимости идентичного объекта могут являться прайс-листы фирм, торгующих мебелью, информация, размещенная в сети интернет или печатных изданиях, запрос на завод фирму изготовитель или поставщик мебели. В отдельных случаях, когда поставщики мебели не публикуют цены на поставляемое движимое имущество, возможно использование цены, полученной в телефонных переговорах. При этом необходимо указать контактный телефон, по которому была получена информация. Для импортной мебели допускается использовать в качестве источника информации о стоимости нового идентичного движимого имущества контракт на поставку в том случае если: мебель поставлялась новой, не бывшей в эксплуатации; контракт заключен непосредственно с фирмой изготовителем мебели или официальным представителем в РФ.

Метод ценовых индексов (индексирование по фактору времени) рассматривается в качестве самостоятельного метода оценки затрат на воспроизводство, предполагает что Оценщику известны исторические затраты на приобретение объекта оценки или справочная информация о стоимости нового идентичного объекта на дату T1 отстоящую от даты оценки T0 на достаточно длительный срок. Расчет затрат на воспроизводство в данном случае производится по формуле:

$$ЗтВ_{им} = ЗтВ_1 \times Иц(T_0; T_1) \quad (6. 3. 8)$$

где:

ЗтВ_{им} - затраты на воспроизводство, определенные по методу ценовых индексов;

ЗтВ₁ - затраты на воспроизводство на предшествующую дату T1 (первоначальная или контрактная стоимость на дату приобретения объекта оценки, «старый» прайс-лист, данные о стоимости в специализированных справочниках);

Иц(T₀; T₁) - индекс изменения стоимости объекта за период от T₀; T₁;

Достаточно часто в практике оценки в качестве индекса изменения стоимости используют, индексы удорожания технологического оборудования публикуемой в ежеквартальных выпусках КО-Инвест, так же ежемесячные индексы роста цен по отдельным группам отечественного движимого имущества, публикует Федеральная служба Государственной статистики.

В случае оценки движимого имущества зарубежных производителей помимо учета индекса роста цен в соответствующей экономической зоне производителя, необходимо учитывать изменения курса валют и условия контракта, соответственно все, это необходимо учесть в расчетной формуле:

$$ЗтВ_{им} = C_{и} \times KB_{дп} \times Иц \times K_{рк} \times K_{ндс} \quad (6. 3. 9)$$

$C_{и}$ - Историческая стоимость - затраты на закупку движимого имущества в уровне цен на дату приобретения. В качестве исторической стоимости может быть использована стоимость контракта на поставку движимого имущества или первоначальная стоимость по данным бухгалтерии, при условии отсутствия переоценок за период от даты приобретения до даты оценки. При индексации первоначальной стоимости полученные затраты на воспроизводство уже включает необходимые затраты на транспортировку, сборку и пр., в связи с чем дополнительно их не учитывают. При оценке движимого имущества «на месте», если в качестве исторической стоимости используется цена контракта, то в зависимости от типа движимого имущества и условий контракта, возможно, потребуются учесть дополнительные расходы на транспортировку, сборку и пр. (Кдз) При оценке «при перемещении» необходимо будет учесть затраты демонтаж. При определении исторической стоимости в рублях для импортного движимого имущества используется курс валюты на дату контракта.

$I_{ц}$ - индекс изменения стоимости, в экономической зоне производителя, вычисляется путём последовательного умножения значений месячных индексов от даты приобретения (выпуска) имущества дате проведения оценки.

- Для отечественного движимого имущества используются индексы цен производителей по видам экономической деятельности (источник информации: <http://www.gks.ru> Таблица 3.8.)

- Для движимого имущества, изготовленного в Германии, соответственно «Индексы цен товаропроизводителей Германии» (источник информации: Интернет-портал (http://data.trendeconomy.ru/dataviewer/wb/wbd/wdi?ref_area=DEU&series=FP_CPI_TOTL).

- Для движимого имущества, изготовленного в США используются, соответственно «Индексы цен товаропроизводителей США» (источник информации: http://data.trendeconomy.ru/dataviewer/wb/wbd/wdi?ref_area=USA&series=FP_CPI_TOTL).

$K_{рк}$ - коэффициент, учитывающий разницу курса валюты от даты проведения оценки к дате

$$K_{рк} = \frac{KB_{до}}{KB_{дп}} \quad (6. 3. 10)$$

где:

метод прямого сравнения с аналогом. Если аналог в сравнении с оцениваемым объектом имеет отличия в значениях основных эксплуатационных параметров, которые являются ценообразующими параметрами, в цену аналога вносятся корректировки на эти различия. Корректировки на параметрические отличия подразделяются на два вида: поправочные корректировки и коэффициентные корректировки.

Поправочная корректировка выполняется внесением абсолютной поправки, к цене аналога следующим образом:

$$Ц_{кор} = Ц_{ан} + П = Ц_{ан} + b(X_0 - X_{ан}) \quad (6. 3. 11)$$

где:

$Ц_{кор}$ - цена аналога, скорректированная внесением поправки;

$Ц_{ан}$ - исходная цена аналога до корректировки;

$П$ - абсолютная цена аналога до корректировки;

b - «цена» единицы параметра, т. е. величина, показывающая, насколько изменится цена при изменении параметра на единицу его измерения;

$X_0, X_{ан}$ - значения ценообразующего параметра для оцениваемого объекта и объекта аналога соответственно

Коэффициентная корректировка выполняется умножением исходной цены на корректирующий коэффициент:

$$Ц_{кор} = Ц_{ан} \times K_{п. кор} \quad (6. 3. 12)$$

$K_{п. кор}$ – параметрический коэффициент корректировки, который определяется по формуле:

$$K_{п. кор} = (X_0/X_{ан})^n \quad (6. 3. 13)$$

где n - показатель степени (в ряде методической литературе обозначается как - коэффициент торможения; коэффициент Чилтона), учитывающий силу влияния параметра X на цену $Ц$, в оценочной практике называется коэффициентом торможения

Цена единицы параметра b и коэффициент торможения n определяются расчетным путем на основе анализа цен аналогов. По ряду различных видов движимого имущества данные показатели рассчитаны и приводятся в специализированной литературе (для производительности составляют от 0,6 до 0,8). Комментариев по применению коэффициента торможения в рамках указанного диапазона в данном учебном пособии, а так же в иных специализированных изданиях отсутствует.

При отсутствии готовых рассчитанных показателей, Оценщик должен их определить самостоятельно. Для расчета необходимо найти как минимум два аналога, отличающихся значением ценообразующего параметра. При этом значение ценообразующего параметра объекта оценки должно находиться между значениями ценообразующих параметров аналогов

Цена единицы сравнения b и коэффициента торможения n рассчитывается по формулам:

$$b = (Ц_{ан1} - Ц_{ан2}) / (X_{ан1} - X_{ан2}) \quad (6. 3. 14)$$

$$n = \ln(Ц_{ан1}/Ц_{ан2}) / \ln(X_{ан1}/X_{ан2}) \quad (6. 3. 15)$$

При оценке движимого имущества «на месте», то в зависимости от типа движимого имущества и условий поставки, возможно, дополнительно потребуются учесть дополнительные расходы на транспортировку, монтаж, пуск, наладку и пр. При оценке «при перемещении» необходимо будет учесть затраты демонтаж

В данной работе, при оценке затрат на воспроизводство/замещение, в первую очередь применялся метод прямого сравнения с аналогом, как наиболее точный метод расчета стоимости. При отсутствии текущих данных о стоимости оцениваемых объектов, Оценщик использовал метод ценовых индексов.

6. 4 Оценка величины износа и устареваний

Величина износа и устареваний - это уменьшение стоимости улучшений, рассчитанных по затратам на воспроизводство или замещение, из-за ухудшения физического состояния объекта, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

Для оценки накопленного износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж
- разбивки

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещение) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объекта сравнения и объекта оценки.

Метод разбивки определяет отдельно каждую составляющую износа и устареваний и, при наличии заслуживающей доверия исходной информации, является наиболее точным. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Физический износ (D_w) – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Устранимый физический износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т. е. производимые затраты на исправление того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Устранимый износ каждого конструктивного элемента определяется как экономически обоснованные затраты на ремонт. Необходимость ремонтных работ определяется оценщиком на основе технической документации и визуального осмотра, стоимость ремонтных работ – на основе среднесложившихся расценок на СМР в строительных организациях региона.

Неустранимый физический износ – это износ, устранение которого физически невозможно или затраты на его исправление больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Оценка неустранимого физического износа для **долгоживущих элементов** здания таких как: фундамент, наружные стены, каркас, перекрытия, как правило, рассчитывается методом срока жизни. Расчет производится по формуле:

$$D_w = (T_{хв} / T_{фж}) \times 100\% \quad (6. 4. 1)$$

где:

$T_{хв}$ – хронологический возраст элемента;

$T_{фж}$ – срок типичной физической (нормативной) жизни элемента.

Для тех объектов, у которых:

- неизвестен нормативный срок жизни (отсутствие в нормативных документах срока жизни зданий с соответствующим конструктивным исполнением);
- неизвестен год постройки (отсутствие соответствующей информации в техническом паспорте и иных документах, представленных для проведения оценки);
- фактический срок службы превысил нормативный (при этом объект находится в эксплуатационном состоянии, в частности, вследствие проведенных ремонтных работ)

износ долгоживущих элементов определяется экспертным методом на основе шкалы износа, приведенной в таблице.

Таблица 6.12 Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	от 0 до 5%
2 Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 0,05 до 0,15
3 Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 0,15 до 0,3
4 Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например - замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 0,3 до 0,5
5 Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 0,5 до 0,75
6 Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	от 0,75 до 1

Источник: Приказ Росстата от 15.06.2016 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов".

Неустрашимый износ в **короткоживущих элементах** определялся на основе фактического состояния и правил оценки износа в соответствии с "Методическими рекомендациями по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателем объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута" (утверждены решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5), Приложение Е. На текущий момент данная методика является наиболее формализованной и проработанной методикой оценки физического износа, в связи с чем оценщик принял решение об ее использовании. Данный метод основан на применении единых критериев оценки износа - шкалы экспертных оценок износа, для каждого конструктивного элемента здания.

Функциональное устаревание (D_f) – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного здания обеспечить полезность по сравнению с новым зданием, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохим дизайном, плохой планировкой, несоответствием таким требованиям, как стиль, срок службы, несоответствием техническим и функциональным требованиям и т. д. Признак функционального устаревания – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации в соответствии с текущим или предполагаемым использованием объекта недвижимости.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности стоимости. В противном случае устаревание считается неустрашимым.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости. Причины устранимого функционального устаревания:

- Недостатки, требующие добавления элементов. Элементы здания – которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.
- Недостатки, требующие замены или модернизации элементов. Положения, которые выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам.
- Сверхулучшения. Положения и элементы здания, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов.

Неустрашимое функциональное устаревание определяется двумя способами:

- капитализацией потерь в арендной плате
- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для эксплуатации здания в надлежащем порядке

Экономическое устаревание (D_{ep}) – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п.

Экономическое устаревание недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания применяются методы:

- Метод капитализации потерь в арендной плате.
- Метод парных продаж. Основан на анализе имеющейся ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам, предполагается, что объекты отличаются друг от друга только наличием экономического устаревания.
- Метод срока экономической жизни. Позволяет рассчитать экономическое устаревание исходя из сокращения оставшейся экономической (физической) жизни здания по причине необходимости его сноса в ближайшее время.

В рамках настоящей оценки признаков функционального и экономического (внешнего) устаревания у объекта оценки не выявлено. Учитывая объемно-планировочные и конструктивные особенности объекта оценки, а также требования потенциальных покупателей, предъявляемые к помещениям, подобным оцениваемому, функциональное устаревание принято равным нулю. Факторов воздействия внешнего износа (экономического устаревания) на Объект оценки также не обнаружено."

6. 5 Оценка рыночной стоимости ОКС затратным подходом. Расчетные таблицы

Таблица 6. 13 Описание количественных показателей Объекта оценки

№ п/п	Наименование по данным регистрационного учета	Наименование по техпаспорту	Лит.	Год ввода	Этажность общая	Этажность подзем.	Общая площадь, м ²	Площадь застройки, м ²	Строит. объем, м ³	Высота этажа, м	Класс конструктивной системы (КС)	T _{фж}	T _{ост}	D _w
1	Здание бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 382,4 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К1	АБК	К1	1986	3		382,40	152,96	1 376,64	9,00	КС-2	100	67	26,1%
2	Производственно-административное здание: нежилое здание, площадь: 5960,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г. Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Кадастровый № 50:45:0040403:247	Производственно-административное здание	Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6	1986	2		5 960,40	3 576,24	42 914,88	12,00	КС-2	100	67	33,8%
3	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 4986,3 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера:А, А1, А2, А3, А4, Кадастровый № 50:45:0040403:1060	Административно-бытовой корпус с гаражом	А, А1, А2, А3, А4	1986	3		4 986,30	1 994,52	23 934,24	12,00	КС-2	100	67	34,7%
4	Нежилое здание закрытая стоянка автокранов и автобусов, назначение: нежилое здание, площадь: 1001 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., д.9а, Литера: В, В2, В3, В4, Кадастровый № 50:45:0040403:1027	Закрытая стоянка автокранов и автобусов	В, В2, В3, В4	1986	1		1 001,00	1 201,20	21 621,60	18,00	КС-2	100	67	37,0%
5	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь: 1315 м2, этаж: 4, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литра: А, А1, А2, а, Кадастровый № 50:45:0040403:266	Здание АБК и склад	А, А1, А2, а	1990	4		1 315,00	565,00	4 327,88	7,66	КС-2	100	71	28,4%
6	Нежилое строение - административное, назначение: нежилое здание, площадь: 148,6 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: Б, 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:1028	Диспетчерская	Б, 1Б	1990	2		148,60	89,16	534,96	6,00	КС-2	100	71	24,5%
7	Административно-бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 893,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:381	Административно-бытовое здание	1Б	2002	2		893,40	536,04	3 216,24	6,00	КС-2	100	83	20,9%

8	Ангар под тепловоз: назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	Ангар	-	1990	1		100,00	120,00	1 080,00	9,00	КС-2	100	71	31,9%
9	производственное помещение (1 этаж), назначение: нежилое здание, площадь: 429,8 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К, к, Кадастровый № 50:45:0040403:273	Бордюрный цех	К,к	1999	3		429,80	171,92	2 063,04	12,00	КС-2	100	80	27,9%
10	Сооружение 1 эт. металлопрофиль, назначение: нежилое здание, площадь: 53 м2, этаж: 1, адрес:Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: нет	Склад	-	1990	1		53,00	63,60	254,40	4,00	КС-2	100	71	35,1%
11	автомастерская: назначение: нежилое здание, площадь: 355,9 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 2Б, Кадастровый № 50:45:0040403:182	Автомастерская	2Б	2007	1		355,90	427,08	2 562,48	6,00	КС-2	100	88	21,5%
12	Сооружение 1 этажное : назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	здание	-	1990	1		100,00	120,00	360,00	3,00	КС-2	100	71	60,0%
13	Сооружение 2-х этажное Дизель сервис: назначение:нежилое, площадь: 324 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	Дизель сервис	-	2015	2		324,00	194,40	777,60	4,00	КС-2	100	96	7,2%
14	Пост охраны Тип П-1 (1500x1500x2500) Кунцево: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	пост охраны	-	-	1		2,25	2,70	6,75	2,50				60,0%
15	Сооружение 2 этажное тепловой пункт: назначение: сооружение, площадь: 25м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	сооружение	-	-	2		25,00	15,00	90,00	6,00				60,0%
16	Теплотрасса на эстакаде L=445м.: назначение: сооружение, протяженность: 445 м, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	сооружение	-	-	-				445,00					60,0%
17	Внешние и внутренние сети промплощадки (насосная станция фекальных вод): нежилое здание, площадь: 26,8 м2, этаж: данные отсутствуют, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:124	Насосная станция фекальных вод	1Б	1981	1		26,80	32,16	80,40	2,50				60,0%

29	фекальная канализация, назначение: канализация, протяженность: 937 м, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: 2Л, 3Л, Кадастровый № 50:45:0040403:127	сооружение	2Л, 3Л	1981	-				937,00					60,0%
30	Дороги и площадки, назначение: Нежилое здание, площадь: 12000 м2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: 1, Кадастровый № 50:45:0040403:981	сооружение	1	-	-		12 000,00				КС-8			60,0%
31	Сооружение РУ 1 эт. кирпичное, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	ТП	-	-	1		18,60	22,32	78,12	3,50	КС-2			60,0%
32	Трансформаторная подстанция "Хвойная", назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	ТП	0	-	1		7,50	9,00	22,50	2,50	КС-2			60,0%
33	Ворота SPU 40, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	ворота	0	-	-									30,0%
34	ливневая канализация, назначение: канализация, протяженность: 1567 м, этаж: 1, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: Л, 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:133	сооружение	Л, 1Л	-	1				1 567,00		КС-13			60,0%
35	Ворота SPU 40 F-42, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	ворота	0	-	-									30,0%
36	железнодорожный подъездной путь, назначение: сооружение, протяженность: 810 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:292	Ж/д пути	1Л	2004	-				810,00					60,0%
37	навес, назначение: навес, площадь: 192 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г, Кадастровый № 50:45:0040403:275	Навес	Г	1999	-		192,00	230,40	921,60	4,00				60,0%
38	Внешние и внутренние сети промплощадки (канализационная станция ливневых вод): нежилое, площадь: 407,6 м2, этаж: 2, в том числе подземных 1 адрес: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., д.9а, Литера: М, М1, Кадастровый № 50:45:0040403:824	Канализационная станция ливневых вод	М, М1	-	2	1	407,60	244,56						60,0%

39	навес, назначение: навес, площадь: 96 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г1, Кадастровый № 50:45:0040403:277	Навес	Г1	1999	-		96,00	115,20	460,80	4,00			60,0%
40	Сооружение 1 этажное склад: назначение: сооружение, площадь: 4 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	сооружение	-	-	1		5,00	6,00	15,00	2,50	КС-2		60,0%
41	Сооружение компрессорная 2-х этажное: назначение: нежилое, площадь: 84 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	Компрессорная	-	-	2		84,00	50,40	448,56	8,90	КС-2		60,0%
42	Сооружение 1 эт. пост охраны : назначение: сооружение, площадь: 16,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б, Литера: нет	пост охраны	-	-	1		16,50	19,80	83,16	4,20	КС-2		30,0%
43	Пункт пересыпки цемента, назначение: Пункт пересыпки цемента, площадь: 47 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, корп М4, Литера: М4, Кадастровый № 50:45:0040403:296	Склад	М4	2008	1		47,00	56,40	676,80	12,00	КС-2		60,0%
44	эстакада, назначение: эстакада, протяженность: 90 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Ж, Кадастровый № 50:45:0040403:270	Эстакада	Ж	1999	-				90,00				60,0%
ИТОГО:							38 127,15	10 016,06	112 363,65				

Комментарии к таблице:

Общая площадь по наружному и внутреннему обмеру, высота, строительный объем, год постройки определены по выписки из ЕГРН и визуальному осмотру и инвентаризационной ведомости основных средств.

Класс конструктивной системы (КС) определен на основании таблицы 6.9 отчета.

При определении нормативного срока службы (Тфж) оценщик руководствовался следующими документами:

- "Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете" №9.17.ИВ, утверждены ЦСУ СССР, Министерством Финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г.
- РТМ 1652-10-91 Руководство по инженерной эксплуатации, содержанию и ремонту производственных зданий и сооружений

Физический износ (Dw) получен расчетным путем как отношение суммы устранимого и неустраиваемого износов к затратам на замещение (см. таблицы ниже).

Приводимое ниже описание конструкций и их физического состояния основано на данных визуального осмотра объекта оценки оценщиком.

Таблица 6.14 Описание конструкций и расчет физического износа (АБК, лит. К1)

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов	Физическое состояние	Со1 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	Со1 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устранимый износ, руб.	Неустранимый эксперт. износ, в %	Неустранимый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустранимый износ по методу срока жизни, руб.
Фундаменты		железобетонные	Состояние хорошее	2 310,50	2 310,50	29,51%	4 555 626			0	33	100	33%	1 503 357
Стены наружные с отделкой		кирпичные		1 073,00	1 073,00	13,70%	2 115 640			0	33	100	33%	698 161
Перекрытия и покрытия		ж/б плиты		663,50	663,50	8,47%	1 308 227			0	33	100	33%	431 715
Кровля		металлопрофиль		220,70	220,70	2,82%	435 155		15%	65 273				0
Проемы		оконные проемы: одинарные ПВХ, дверные проемы: металлические и ПВХ		331,10	331,10	4,23%	652 832		15%	97 925				0
Полы		бетонные		643,50	643,50	8,22%	1 268 793		15%	190 319				0
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Отопление центральное от ТЭЦ Вентиляция: естественная		430,60	430,60	5,50%	849 017		15%	127 352				0
	Водоснабжение и канализация	Водоснабжение: от центральной городской сети. Канализация: сброс в городскую сеть		419,50	419,50	5,36%	827 131		15%	124 070				0
	Электроснабжение и освещение	Скрытая проводка		110,40	110,40	1,41%	217 676		15%	32 651				0
Прочие конструкции		Прочие конструкции: отмостка бетонная		0,00	0,00	0,00%	0		15%	0				0
Долгоживущие элементы				4 047,00	4 047,00	51,69%	7 979 494			0				2 633 233
Короткоживущие элементы				3 783,00	3 783,00	48,31%	7 458 963			1 402 612				0
ВСЕГО				7 830,00	7 830,00	100,00%	15 438 457			1 402 612				2 633 233

Таблица 6.15 Описание конструкций и расчет физического износа (Производственно-административное здание, лит. Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6)

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов	Физическое состояние	Со1 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	Со1 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устраняемый износ, руб.	Неустраняемый эксперт. износ, в %	Неустраняемый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустраняемый износ по методу срока жизни, руб.	
Фундаменты		железобетонные	Состояние удовлетворительное для производственной части для административной хорошее	476,33	476,33	9,85%	24 013 033			0	33	100	33%	7 924 301	
Каркас		железобетонный		185,40	185,40	3,84%	9 346 496			0	33	100	33%	3 084 344	
Стены		утепленный металлический каркас обшитый металлическим листом		741,59	741,59	15,34%	37 385 479			0	33	100	33%	12 337 208	
Перекрытия и покрытия		железобетонные у абк и фермы металлические у производства		1 006,39	1 006,39	20,82%	50 734 735			0	33	100	33%	16 742 462	
Кровля		рулонная		212,48	212,48	4,40%	10 711 669		35%	3 749 084					0
Проемы		оконные проемы: одинарные пвх, дверные проемы: металлические		212,48	212,48	4,40%	10 711 669		35%	3 749 084					0
Полы		дощатые, бетонные		317,56	317,56	6,57%	16 009 025		35%	5 603 159					0
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок		окраска, побелка административной части		212,48	212,48	4,40%	10 711 669		35%	3 749 084					0
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Отопление центральное от ТЭЦ Вентиляция: естественная		518,36	518,36	10,72%	26 131 874		35%	9 146 156					0
	Водоснабжение и канализация	Водоснабжение: от центральной городской сети. Канализация: сброс в городскую сеть		548,73	548,73	11,35%	27 662 905		35%	9 682 017					0
	Электроснабжение и освещение	проводка скрытая	371,26	371,26	7,68%	18 716 181		35%	6 550 663					0	
Прочие конструкции		нет	0,00	0,00	0,00%	0				0				0	
Долгоживущие элементы				2 409,71	2 409,71	49,86%	121 479 742			0				40 088 315	
Короткоживущие элементы				2 423,72	2 423,72	50,14%	122 186 023			42 229 247				0	
ВСЕГО				4 833,43	4 833,43	100,00%	243 665 765			42 229 247				40 088 315	

Таблица 6.16 Описание конструкций и расчет физического износа (Административно-бытовой корпус с гаражом, лит. А, А1, А2, А3, А4)

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов	Физическое состояние	Со1 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	Со1 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устраняемый износ, руб.	Неустраняемый эксперт. износ, в %	Неустраняемый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустраняемый износ по методу срока жизни, руб.	
Фундаменты		железобетонные	Состояние удовлетворительное для производственной части для административной хорошее	1 025,66	1 025,66	14,67%	24 950 729			0	33	100	33%	8 233 741	
Каркас		сборный железобетонный		893,14	893,14	12,77%	21 726 980			0	33	100	33%	7 169 903	
Стены наружные с отделкой		ж/б панели		828,87	828,87	11,85%	20 163 515			0	33	100	33%	6 653 960	
Перекрытия и покрытия		ж/б плиты		960,65	960,65	13,74%	23 369 263			0	33	100	33%	7 711 857	
Кровля		мягкая совмещенная		309,87	309,87	4,43%	7 538 056		40%	3 015 222					0
Проемы		оконные проемы:пвх, дверные проемы: металлические		337,83	337,83	4,83%	8 218 225		40%	3 287 290					0
Полы		бетонные, мраморная крошка		680,91	680,91	9,74%	16 564 164		40%	6 625 666					0
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок		окраска, побелка		487,22	487,22	6,97%	11 852 363		40%	4 740 945					0
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Отопление центральное от ТЭЦ Вентиляция: естественная		379,58	379,58	5,43%	9 233 857		40%	3 693 543					0
	Водоснабжение и канализация	Водоснабжение: от центральной городской сети. Канализация: сброс в городскую сеть		309,87	309,87	4,43%	7 538 056		40%	3 015 222					0
	Электроснабжение и освещение	проводка скрытая		240,16	240,16	3,43%	5 842 255		40%	2 336 902					0
Прочие конструкции		отмостка бетонная	0,00	0,00	0,00%	0				0				0	
Долгоживущие элементы				3 708,32	3 708,32	53,03%	90 210 486			0				29 769 460	
Короткоживущие элементы				3 284,13	3 284,13	46,97%	79 891 424			29 335 680				0	
ВСЕГО				6 992,45	6 992,45	100,00%	170 101 910			29 335 680				29 769 460	

Таблица 6.17 Описание конструкций и расчет физического износа (Закрытая стоянка автокранов и автобусов, лит. В, В2, В3, В4)

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов	Физическое состояние	Со1 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	Со1 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устранимый износ, руб.	Неустранимый эксперт. износ, в %	Неустранимый эксперт. износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустранимый износ по методу срока жизни, руб.
Фундаменты		железобетонные	Состояние удовлетворительное	210,07	210,07	11,98%	4 750 512			0	33	100	33%	1 567 669
Стены наружные с отделкой		утепленный металлический каркас обшитый металлическим листом		400,93	400,93	22,86%	9 066 610			0	33	100	33%	2 991 981
Перекрытия и покрытия		фермы металлические		305,49	305,49	17,42%	6 908 335			0	33	100	33%	2 279 750
Кровля		металлопрофиль		229,12	229,12	13,06%	5 181 308		40%	2 072 523				0
Проемы		дверные проемы: металлические щитовые, окна: пвх		229,12	229,12	13,06%	5 181 308		40%	2 072 523				0
Полы		бетонные		133,69	133,69	7,62%	3 023 259		40%	1 209 303				0
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том	Отопление, вентиляция и кондиционирование	вентиляция естественная		76,37	76,37	4,35%	1 727 027		40%	690 811				0
	Водоснабжение и канализация	нет		0,00	0,00	0,00%	0			0				0
	Электроснабжение и освещение	проводка скрытая		47,71	47,71	2,72%	1 078 911		40%	431 565				0
Прочие конструкции		нет		0,00	0,00	0,00%	0			0				0
Долгоживущие элементы				916,49	916,49	52,26%	20 725 456			0				6 839 401
Короткоживущие элементы				837,34	837,34	47,74%	18 935 562			7 848 261				0
ВСЕГО				1 753,83	1 753,83	100,00%	39 661 019			7 848 261				6 839 401

Таблица 6.18 Описание конструкций и расчет физического износа (Здание АБК и склад, лит. А, А1, А2, а)

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов	Физическое состояние	Со1 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	Со1 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устраняемый износ, руб.	Неустраняемый эксперт. износ, в %	Неустраняемый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустраняемый износ по методу срока жизни, руб.
Фундаменты		железобетонные	Состояние хорошее	2 310,50	2 310,50	29,51%	11 879 865			0	29	100	29%	3 445 161
Стены наружные с отделкой		кирпичные		1 073,00	1 073,00	13,70%	5 517 029			0	29	100	29%	1 599 938
Перекрытия и покрытия		ж/б плиты		663,50	663,50	8,47%	3 411 509			0	29	100	29%	989 338
Кровля		металлочерепица		220,70	220,70	2,82%	1 134 770		30%	340 431				0
Проемы		оконные проемы: одинарные пвх, дверные проемы: металлические щитовые		331,10	331,10	4,23%	1 702 412		30%	510 724				0
Полы		бетонные и керамическая плитка		643,50	643,50	8,22%	3 308 675		30%	992 602				0
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том числе:	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Отопление центральное от ТЭЦ Вентиляция: естественная		430,60	430,60	5,50%	2 214 010		30%	664 203				0
	Водоснабжение и канализация	Водоснабжение: от центральной городской сети. Канализация: сброс в городскую сеть		419,50	419,50	5,36%	2 156 937		30%	647 081				0
	Электроснабжение и освещение	проводка скрытая		110,40	110,40	1,41%	567 642		30%	170 293				0
Прочие конструкции		нет		0,00	0,00	0,00%	0			0				0
Долгоживущие элементы				4 047,00	4 047,00	51,69%	20 808 403			0				6 034 437
Короткоживущие элементы				3 783,00	3 783,00	48,31%	19 450 998			5 397 639				0
ВСЕГО				7 830,00	7 830,00	100,00%	40 259 401			5 397 639				6 034 437

Таблица 6.19 Описание конструкций и расчет физического износа (Диспетчерская, лит. Б, 1Б)

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Физическое состояние	Со1 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	Со1 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устранимый износ, руб.	Неустранимый эксперт. износ, в %	Неустранимый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустранимый износ по методу срока жизни, руб.	
Фундаменты	железобетонные	Состояние хорошее	666,84	666,84	14,29%	380 906			0	29	100	29%	110 463	
Стены наружные с отделкой	кирпичные в 1,5 кирпича		1 667,09	1 667,09	35,71%	952 260			0	29	100	29%	276 155	
Перекрытия и покрытия	ж/б		833,54	833,54	17,86%	476 127			0	29	100	29%	138 077	
Кровля	металлопрофиль		388,99	388,99	8,33%	222 195		15%	33 329				0	
Проемы	оконные проемы: одинарные ПВХ, дверные проемы: ПВХ		333,42	333,42	7,14%	190 453		15%	28 568				0	
Полы	дощатые		333,42	333,42	7,14%	190 453		15%	28 568				0	
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	оштукатурено, окрашено		333,42	333,42	7,14%	190 453		15%	28 568				0	
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том числе:	Отопление, вентиляция и кондиционирование		Отопление центральное от ТЭЦ Вентиляция: естественная	0,00	0,00	0,00%	0			0				0
	Водоснабжение и канализация		Водоснабжение: от центральной городской сети. Канализация: сброс в городскую сеть	0,00	0,00	0,00%	0			0				0
	Электроснабжение и освещение		проводка скрытая	111,14	111,14	2,38%	63 484		15%	9 523				0
Прочие конструкции	отмостка бетонная	0,00	0,00	0,00%	0			0				0		
Долгоживущие элементы			3 167,47	3 167,47	67,86%	1 809 293			0				524 695	
Короткоживущие элементы			1 500,39	1 500,39	32,14%	857 039			128 556				0	
ВСЕГО			4 667,86	4 667,86	100,00%	2 666 332			128 556				524 695	

Таблица 6.20 Описание конструкций и расчет физического износа (Административно-бытовое здание, лит. 1Б)

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Физическое состояние	Со1 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	Со1 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устранимый износ, руб.	Неустранимый эксперт. износ, в %	Неустранимый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустранимый износ по методу срока жизни, руб.	
Фундаменты	железобетонные	Состояние удовлетворительное для производственной части для административной хорошее	2 310,50	2 310,50	29,51%	10 466 157			0	17	100	17%	1 779 247	
Стены наружные с отделкой	кирпичные в 1,5 кирпича		1 073,00	1 073,00	13,70%	4 860 501			0	17	100	17%	826 285	
Внутренние стены и перегородки	кирпичные		851,20	851,20	10,87%	3 855 786		25%	963 946				0	
Перекрытия и покрытия	ж/б плиты		663,50	663,50	8,47%	3 005 538			0	17	100	17%	510 941	
Кровля	металлическая, профлист		220,70	220,70	2,82%	999 732		25%	249 933				0	
Проемы	оконные проемы: одинарные ПВХ, дверные проемы: металлические щитовые		331,10	331,10	4,23%	1 499 825		25%	374 956				0	
Полы	керамическая плитка, линолеум		643,50	643,50	8,22%	2 914 942		25%	728 735				0	
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	окраска, побелка		776,00	776,00	9,91%	3 515 143		25%	878 786				0	
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том числе:	Отопление, вентиляция и кондиционирование		Отопление центральное от ТЭЦ Вентиляция: естественная	430,60	430,60	5,50%	1 950 542		25%	487 636				0
	Водоснабжение и канализация		Водоснабжение: от центральной городской сети. Канализация: сброс в городскую сеть	419,50	419,50	5,36%	1 900 261		25%	475 065				0
	Электроснабжение и освещение		проводка скрытая	110,40	110,40	1,41%	500 093		25%	125 023				0
Прочие конструкции	отмостка бетонная		0,00	0,00	0,00%	0		25%	0				0	
Долгоживущие элементы			4 047,00	4 047,00	51,69%	18 332 196			0				3 116 473	
Короткоживущие элементы			3 783,00	3 783,00	48,31%	17 136 323			4 284 081				0	
ВСЕГО			7 830,00	7 830,00	100,00%	35 468 519			4 284 081				3 116 473	

Таблица 6.21 Описание конструкций и расчет физического износа (Ангар, лит. -)

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов	Физическое состояние	Со1 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	Со1 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устранимый износ, руб.	Неустранимый эксперт. износ, в %	Неустранимый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустранимый износ по методу срока жизни, руб.
Фундаменты		железобетонные	Состояние удовлетворительное	595,82	595,82	6,71%	66 975			0	29	100	29%	19 423
Каркас		металлический		2 663,21	2 663,21	30,01%	299 367			0	29	100	29%	86 816
Стены наружные с отделкой		сендвич-панели		4 000,00	4 000,00	45,07%	449 634			0	29	100	29%	130 394
Кровля		металлопрофиль		627,25	627,25	7,07%	70 508		45%	31 729				0
Проемы		нет			0,00	0,00%	0			0				0
Полы		бетонные		947,26	947,26	10,67%	106 480		45%	47 916				0
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том	Отопление, вентиляция и кондиционирование	нет			0,00	0,00%	0		45%	0				0
	Водоснабжение и канализация	нет			0,00	0,00%	0			0				0
	Электроснабжение и освещение	проводка скрытая		40,72	40,72	0,46%	4 577		45%	2 060				0
Прочие конструкции		нет			0,00	0,00%	0			0				0
Долгоживущие элементы				7 259,03	7 259,03	81,80%	815 976		0					236 633
Короткоживущие элементы				1 615,23	1 615,23	18,20%	181 565		81 704					0
ВСЕГО				8 874,26	8 874,26	100,00%	997 542		81 704					236 633

Таблица 6. 22 Описание конструкций и расчет физического износа (Бордюрный цех, лит. К,к)

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов	Физическое состояние	Со1 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	Со1 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устранимый износ, руб.	Неустранимый эксперт. износ, в %	Неустранимый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустранимый износ по методу срока жизни, руб.	
Фундаменты		железобетонные	Состояние удовлетворительное для производственной части для административной хорошее	241,81	241,81	10,59%	616 061			0	20	100	20%	123 212	
Стены наружные с отделкой		кирпичные		394,57	394,57	17,28%	1 005 249			0	20	100	20%	201 050	
Перекрытия и покрытия		ж/б плиты		425,81	425,81	18,65%	1 084 839			0	20	100	20%	216 968	
Кровля		металлопрофиль		182,10	182,10	7,97%	463 937		35%	162 378					0
Проемы		дверные проемы: металлические щитовые, окна: пвх		272,89	272,89	11,95%	695 244		35%	243 335					0
Полы		бетонные		394,75	394,75	17,29%	1 005 707		35%	351 998					0
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок		побелка		90,96	90,96	3,98%	231 739		35%	81 109					0
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Отопление центральное от ТЭЦ Вентиляция: естественная		109,32	109,32	4,79%	278 515		35%	97 480					0
	Водоснабжение и канализация	Водоснабжение: от центральной городской сети. Канализация: сброс в городскую сеть		81,87	81,87	3,59%	208 581		35%	73 003					0
	Электроснабжение и освещение	проводка скрытая		68,30	68,30	2,99%	174 008		35%	60 903					0
Прочие конструкции		нет	0,00	0,00	0,00%	0			0					0	
Долгоживущие элементы				1 062,19	1 062,19	46,52%	2 706 149			0				541 230	
Короткоживущие элементы				1 221,30	1 221,30	53,48%	3 111 514			1 080 963				0	
ВСЕГО				2 283,49	2 283,49	100,00%	5 817 663			1 080 963				541 230	

Таблица 6. 23 Описание конструкций и расчет физического износа (Склад, лит. -)

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Физическое состояние	Со1 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	Со1 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устранимый износ, руб.	Неустранимый эксперт. износ, в %	Неустранимый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустранимый износ по методу срока жизни, руб.	
Фундаменты	железобетонные	Состояние удовлетворительное	506,42	506,42	7,71%	44 529			0	29	100	29%	12 913	
Каркас	металлический		1 494,66	1 494,66	22,75%	131 425			0	29	100	29%	38 113	
Стены наружные с отделкой	металлические		3 000,00	3 000,00	45,66%	263 789			0	29	100	29%	76 499	
Кровля	металлопрофиль		560,37	560,37	8,53%	49 273		55%	27 100				0	
Проемы	дверные проемы: металлические щитовые		47,31	47,31	0,72%	4 160		55%	2 288				0	
Полы	бетонные		900,00	900,00	13,70%	79 137		55%	43 525				0	
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	нет		0,00	0,00	0,00%	0			0				0	
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том	Отопление, вентиляция и кондиционирование		вентиляция естественная	0,00	0,00	0,00%	0			0				0
	Водоснабжение и канализация		нет	0,00	0,00	0,00%	0			0				0
	Электроснабжение и освещение		проводка скрытая	40,72	40,72	0,62%	3 580		55%	1 969				0
Прочие конструкции	нет	0,00	0,00	0,00%	0			0				0		
Долгоживущие элементы			5 001,08	5 001,08	76,11%	439 743			0				127 525	
Короткоживущие элементы			1 569,51	1 569,51	23,89%	138 006			75 254				0	
ВСЕГО			6 570,59	6 570,59	100,00%	577 749			75 254				127 525	

Таблица 6. 24 Описание конструкций и расчет физического износа (Автомастерская, лит. 2Б)

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Физическое состояние	Со1 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	Со1 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устраняемый износ, руб.	Неустраняемый эксперт. износ, в %	Неустраняемый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустраняемый износ по методу срока жизни, руб.	
Фундаменты	железобетонные	Состояние удовлетворительное	241,81	241,81	10,59%	835 074			0	12	100	12%	100 209	
Стены	кирпичные		394,57	394,57	17,28%	1 362 619			0	12	100	12%	163 514	
Перекрытия и покрытия	ж/б плиты		425,81	425,81	18,65%	1 470 505			0	12	100	12%	176 461	
Кровля	металлопрофиль		182,10	182,10	7,97%	628 869		30%	188 661				0	
Проемы	оконные проемы: одинарные пвх, дверные проемы: металлические		272,89	272,89	11,95%	942 406		30%	282 722				0	
Полы	бетонные		394,75	394,75	17,29%	1 363 241		30%	408 972				0	
Отделка	нет		90,96	90,96	3,98%	314 124		30%	94 237				0	
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том	Отопление, вентиляция и кондиционирование		Отопление центральное от ТЭЦ Вентиляция: естественная	109,32	109,32	4,79%	377 529		30%	113 259				0
	Водоснабжение и канализация		Водоснабжение: от центральной городской сети. Канализация: сброс в городскую сеть	81,87	81,87	3,59%	282 732		30%	84 820				0
	Электроснабжение и освещение		проводка скрытая	68,30	68,30	2,99%	235 869		30%	70 761				0
Прочие конструкции	отмостка бетонная	0,00	0,00	0,00%	0			0				0		
Долгоживущие элементы			1 062,19	1 062,19	46,52%	3 668 198			0				440 184	
Короткоживущие элементы			1 221,30	1 221,30	53,48%	4 217 673			1 258 012				0	
ВСЕГО			2 283,49	2 283,49	100,00%	7 885 870			1 258 012				440 184	

Таблица 6. 25 Описание конструкций и расчет физического износа (здание, лит. -)

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Физическое состояние	Со1 до учета 1 группы	Со1 с учетом поправок	Фактические	Удельные веса	Загрязнения на	Устраняемый	Неустраняемый	Неустраняемый	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока	Неустраняемый	
			поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	на различие (отсутствие) в конструктивных элементах											элементов, %
Фундаменты	железобетонные	Состояние удовлетворительное	409,51	409,51	16,24%	256 902			0	29	100	29%	74 502		
Стены наружные с отделкой	бетонные блоки		591,45	591,45	23,45%	371 041			0	29	100	29%	107 602		
Кровля	металлопрофиль		273,05	273,05	10,83%	171 295		35%	59 953					0	
Проемы	оконные проемы: одинарные деревянные, дверные проемы: нет		364,02	364,02	14,43%	228 365		35%	79 928					0	
Полы	бетонные		682,58	682,58	27,07%	428 210		35%	149 874					0	
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	нет			0,00	0,00%	0			0					0	
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том числе:	Отопление, вентиляция и кондиционирование		вентиляция естественная		0,00	0,00%	0			0					0
	Водоснабжение и канализация		нет		0,00	0,00%	0			0					0
	Электроснабжение и освещение		проводка скрытая	79,62	79,62	3,16%	49 949		35%	17 482					0
	Слаботочные системы		нет		0,00	0,00%	0			0					0
	Прочие системы и специальное оборудование		нет		0,00	0,00%	0			0					0
Прочие конструкции	отмостка бетонная			0,00	0,00%	0			0					0	
Специальные конструкции	нет			0,00	0,00%	0			0					0	
Долгоживущие элементы			1 000,96	1 000,96	39,69%	627 943		0					182 103		
Короткоживущие элементы			1 520,87	1 520,87	60,31%	954 104		322 494					0		
ВСЕГО			2 521,83	2 521,83	100,00%	1 582 046		322 494					182 103		

Таблица 6. 26 Описание конструкций и расчет физического износа (Дизель сервис, лит. -)

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов	Физическое состояние	Со1 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	Со1 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устранимый износ, руб.	Неустранимый эксперт. износ, в %	Неустранимый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустранимый износ по методу срока жизни, руб.	
Фундаменты		железобетонные	Состояние хорошее	975,20	975,20	10,07%	894 229			0	4	100	4%	35 769	
Стены наружные с отделкой		кирпичные в 1,5 кирпича		1 582,10	1 582,10	16,33%	1 450 738			0	4	100	4%	58 030	
Внутренние стены и перегородки		гипсолитовые		1 322,90	1 322,90	13,66%	1 213 059			0	4	100	4%	48 522	
Перекрытия и покрытия		ж/б плиты		1 186,50	1 186,50	12,25%	1 087 984			0	4	100	4%	43 519	
Кровля		мягкая		681,90	681,90	7,04%	625 282		10%		62 528				0
Проемы		оконные проемы: одинарные ПВХ, дверные проемы:сексионные ворота		763,80	763,80	7,89%	700 381		10%		70 038				0
Полы		бетонные		981,90	981,90	10,14%	900 372		10%		90 037				0
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том числе:	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Отопление центральное от котельной Вентиляция: естественная		586,50	586,50	6,06%	537 803		10%		53 780				0
	Водоснабжение и канализация	Водоснабжение: от центральной городской сети. Канализация: сброс в городскую сеть		586,50	586,50	6,06%	537 803		10%		53 780				0
	Электроснабжение и освещение	Скрытая проводка		927,50	927,50	9,58%	850 489		10%		85 049				0
	Слаботочные системы	Открытая проводка		0,00	0,00	0,00%	0				0				0
Прочие конструкции		нет		0,00	0,00	0,00%	0				0				0
Долгоживущие элементы				3 743,80	3 743,80	38,65%	3 432 951			0				137 318	
Короткоживущие элементы				5 941,96	5 941,96	61,35%	5 448 597			456 917				48 522	
ВСЕГО				9 685,76	9 685,76	100,00%	8 881 548			456 917				185 840	

Таблица 6. 27 Описание конструкций и расчет физического износа сооружений

№ п/п	Наименование	Лит.	Описание конструкций	Физическое состояние	Главная обмерная характеристика	Значение главной обмерной хар-ки	Износ по методу срока жизни, %
1	Пост охраны Тип П-1 (1500x1500x2500) Кунцево: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	-	металлические Находится на чужом земельном участке - Установлены на муниципальном ЗУ кад.№ 50:45:0040403:64	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	2,25	60,00%
2	Сооружение 2 этажное тепловой пункт: назначение: сооружение, площадь: 25м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	-	5,0x5,0x6,0 м. Кирпичное 2х этажное оштукатуренное с плоской крышей с рулонным покрытием	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	25,00	60,00%
3	Теплотрасса на эстакаде L=445м.: назначение: сооружение, протяженность: 445 м, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	-	металлические трубы	Общее состояние удовлетворительное	Протяженность, м	445,00	60,00%
4	Внешние и внутренние сети промплощадки (насосная станция фекальных вод): нежилое здание, площадь: 26,8 м2, этаж: данные отсутствуют, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:124	1Б	фундамент-ж/б, стены-кирпичные	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	26,80	60,00%
5	Очистные сооружения: назначение: сооружение, площадь: 105 м2, этаж: подземный, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: нет	-	15,0x7,0 м. Подземное сооружение. Затоплен	Общее состояние плохое	Площадь, м2	105,00	75,00%
6	Ворота секционные 4000*4090STD3960*4060STDБел, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	-	Установлены в Сооружение Дизель сервис	Общее состояние хорошее			30,00%
7	Ворота секционные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	-	Установлены в Сооружение Дизель сервис	Общее состояние хорошее			30,00%

8	Открытый склад №1, покрытие асфальтобетон, назначение: нежилое здание, площадь: 3274 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.56, Литера: Г1, Кадастровый №50:45:0000000:63462	Г1	Асфальтобетонное покрытие S=3274,0 кв.м.	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	3 274,00	60,00%
9	Осветительная вышка: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	-	Металлоконструкция, Высота - 12,5	Общее состояние удовлетворительное	Высота, м	12,50	60,00%
10	Линейно-кабельные сооружения, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	-	кабель	Общее состояние удовлетворительное	Протяженность, м	560,00	60,00%
11	Открытый склад №3 с подкрановыми путями, забор, назначение: нежилое здание, площадь: 5147,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.56, Литера: Г-III, Кадастровый № 50:45:0040403:699	Г-III	Асфальтобетонное покрытие S=5147,5 кв.м.	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	5 147,50	60,00%
12	Ворота откатные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом, 9А	-	8,0х5,0 м. металлические	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	40,00	60,00%
13	Ворота откатные с электроприводом, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б	-	Металлопрофиль, Размеры: L=6,0 м., h=2,0 м.	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	12,00	60,00%