

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№059-2019

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ:	4 объекта недвижимого имущества, принадлежащих ООО «ЛК» (ОГРН 1095019000251)
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	Договор на оказание услуг по оценке №059 от 09.09.2019
ЗАКАЗЧИК:	ООО «ЛК», в лице конкурсного управляющего Скрынника Алексея Геннадьевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области от 31.05.2017 (резольютивная часть) по делу № А41-73560/16
ДАТА ОЦЕНКИ:	09.09.2019
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	19.11.2019
ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:	Осмотр не проводился. Фотографии объектов представлены Заказчиком

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	4
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	8
4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	13
6.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И ВСЕХ ВИДОВ УСТАРЕВАНИЯ	19
6.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	23
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
7.1. КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ. АВГУСТ 2019 ГОДА	25
7.2. ОБЗОР ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА ПРЕДЕЛАМИ МКАД ПО ИТОГАМ II КВАРТАЛА 2019 ГОДА	26
7.3. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ	35
7.4. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	37
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
8.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО	38
8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ЗАСТРОЕННОГО	39
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	41
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	41
9.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	41
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	44
10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	44
10.1.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	44
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	54
10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	73
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	97
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	100
13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	101
14. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	102

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Услуги оказаны Оценщиком, данные о котором представлены в разделе «Сведения об Оценщике», заключившим трудовой договор с ООО «ПрофФинанс». Основанием для оказания услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества является Договор № 059 от 09.09.2019, заключенный между ООО «ЛК» и ООО «ПрофФинанс».

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Общая информация об объектах оценки

Наименование	Описание
Объекты оценки	4 объекта недвижимого имущества, принадлежащих ООО «ЛК» (ОГРН 1095019000251). Состав имущества и основные характеристики приведены в разделе Описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки на стр. 12
Собственник объектов оценки	ООО «ЛК» (ОГРН 1095019000251)
Остаточная балансовая стоимость недвижимости по состоянию на дату предоставления информации, руб. без НДС	н/д
Дата определения стоимости объекта оценки (далее по тексту - дата оценки)	09.09.2019
Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации имущества в рамках ведения процедуры конкурсного производства (дело № А41-73560/16). Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования
Используемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611; Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

Источник информации: расчет Оценщика

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

Оценка проведена в несколько этапов: оценивается все недвижимое имущество в отдельности. В рамках оценки рыночной стоимости единого объекта (магазин: земельный участок и здание), а также ОКСов (помещения) были использованы два подхода: сравнительный и доходный. Затратный подход использован только для оценки земельного участка.

Таблица 2. Результаты оценки, руб. без учета НДС

Наименование	Подходы, применяемые к оценке		
	Сравнительный подход, руб. без учета НДС	Затратный подход, руб. без учета НДС	Доходный подход, руб. без учета НДС
Нежилое здание, общая площадь 509,6 кв. м, адрес объекта: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5, кадастровый номер: 50:37:0060504:758	16 404 000	Использован для оценки земельного участка. Обоснован отказ от использования единого объекта	13 523 000
Земельный участок, общая площадь 540 кв. м, адрес объекта: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5, кадастровый номер: 50:37:0060619:6	Обоснован отказ от использования	2 984 000	Обоснован отказ от использования
Доля в размере 1/2 в праве собственности на нежилое помещение, находящееся по адресу: Московская область, р-н Каширский, г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2, пом. магазина № 27, состоящий из основного строения общей площадью 858 кв. м, кадастровый номер: 50:37:0000000:8807	12 195 000	Обоснован отказ от использования	9 253 000
Нежилое помещение, общая площадь 519,7 кв. м, адрес: Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58, помещение 1.4-1, кадастровый номер: 50:33:0040133:2814	22 625 000	Обоснован отказ от использования	16 677 000

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 3. Согласование результатов оценки здания, расположенного на земельном участке, по адресу: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5

Подход	Результат, полученный при применении разных подходов, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом веса, руб. без НДС
Сравнительный	16 404 000	50%	8 202 000
Доходный	13 523 000	50%	6 761 500
Затратный	Обоснован отказ	-	-
Итого, округленно:	-	100%	14 964 000

Источник информации: расчет Оценщика

Доля в размере 1/2 в праве собственности на нежилое помещение определяется пропорционально рыночной стоимости всего магазина.

Таблица 4. Согласование результатов оценки помещения, расположенного по адресу: Московская область, р-н Каширский, г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2, пом. магазина № 27

Подход	Результат, полученный при применении разных подходов, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом веса, руб. без НДС
Сравнительный	12 195 000	50%	6 097 500
Доходный	9 253 000	50%	4 626 500
Затратный	Обоснован отказ	-	-
Итого, округленно:	-	100%	10 724 000

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 5. Согласование результатов оценки помещения, расположенного по адресу: Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58, помещение 1.4-1

Подход	Результат, полученный при применении разных подходов, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом веса, руб. без НДС
Сравнительный	22 625 000	50%	11 312 500
Доходный	16 677 000	50%	8 338 500
Затратный	Обоснован отказ	-	-
Итого, округленно:	-	100%	19 651 000

Источник информации: расчет Оценщика

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 6. Итоговая величина стоимости недвижимого имущества, руб. без учета НДС

№ п/п	Инв. номер	Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1.	н/д	Нежилое здание, общая площадь 509,6 кв. м, адрес объекта: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5, кадастровый номер: 50:37:0060504:758	50:37:0060504:758	11 980 000
2.	н/д	Земельный участок, общая площадь 540 кв. м, адрес объекта: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5, кадастровый номер: 50:37:0060619:6	50:37:0060619:6	2 984 000
3.	н/д	Доля в размере 1/2 в праве собственности на нежилое помещение, находящееся по адресу: Московская область, р-н Каширский, г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2, пом. магазина № 27, состоящий из основного строения общей площадью 858 кв. м, кадастровый номер: 50:37:0000000:8807	50:37:0000000:8807	10 724 000
4.	н/д	Нежилое помещение, общая площадь 519,7 кв. м, адрес: Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58, помещение 1.4-1, кадастровый номер: 50:33:0040133:2814	50:33:0040133:2814	19 651 000
-	-	Итого:	-	45 339 000

Источник информации: расчет Оценщика

В соответствии с п. 15 ст. 146 НК РФ, не облагаются НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

Оценщик

 Е.П. Попов

Генеральный директор
ООО «ПроФФинанс»

 Е.В. Цой



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 7. Задание на оценку

№ п/п	Наименование	Описание
1.	Объекты оценки	4 объекта недвижимого имущества, принадлежащих ООО «ЛК» (ОГРН 1095019000251)
2.	Имущественные права на объекты оценки	Право собственности на недвижимое имущество
3.	Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки	<p>Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации имущества в рамках ведения процедуры конкурсного производства (дело № А41-73560/16)</p> <p>Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства</p>
4.	Вид определяемой стоимости объектов оценки	<p>Рыночная стоимость</p> <p>При определении рыночной стоимости объектов оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объекты оценки могут быть отчуждены 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объекты оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объекты оценки представлены на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объекты оценки выражен в денежной форме
5.	Дата определения стоимости объектов оценки	09.09.2019
6.	Срок проведения оценки	09.09.2019-19.11.2019
7.	Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей и ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Характеристики объектов оценки были приняты на основании копий документов, предоставленных Заказчиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Инвентаризационная ведомость; • Технические паспорта на здание и помещение; • Экспликация на помещение; • Справка о подключенных инженерных коммуникациях. <p>Полное описание характеристик оцениваемого недвижимого имущества приведено в соответствующем разделе отчета об оценке</p>
8.	Ограничения (обременения) прав объектов оценки	Нет данных
9.	Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки	Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки, определялся с указанием возможных границ интервала
10.	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в правоудостоверяющих документах или справочной информации Заказчика (собственника), оценщики не несут ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объектам оценки;</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объектов оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объектов оценки.</p> <p>Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения</p>

№ п/п	Наименование	Описание
		<p>относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть.</p> <p>Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объектов оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объектов оценки, и инвентаризацию составных частей объектов оценки.</p> <p>В случае, когда дата осмотра объекта оценки более поздняя (или ранняя), чем дата определения стоимости объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости объекта оценки до даты осмотра объекта оценки качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло.</p> <p>Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете.</p> <p>Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки</p> <p>Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.</p> <p>Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.</p> <p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.</p> <p>Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>

Источник информации: договор на проведение оценки

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 8. Сведения о Заказчике, Оценщике и Исполнителе

Сведения о Заказчике	ООО «ЛК», в лице конкурсного управляющего Скрынника Алексея Геннадьевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области от 31.05.2017 (резолютивная часть) по делу № А41-73560/16
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс»; Адрес местоположения: 119421, Москва, ул. Новаторов, д. 4, эт. 1, пом. V, комн. 1; ОГРН 1077746372813, дата присвоения 21 февраля 2007 года; Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя: Имущественные интересы Исполнителя по договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», застрахованы в АО «АльфаСтрахование» по Договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 07.09.2019 № 0991R/776/20436/19 (срок действия договора: с 17.09.2019 по 16.09.2020), страховая сумма – 10 000 000 рублей. тел.: (903) 748-00-78; e-mail: proffinans27@gmail.com
Сведения об Оценщике	Попов Евгений Павлович. Номер по реестру 002370 от 26.12.2007; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - саморегулируемая организация оценщиков, внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 года за № 0003. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке № ПП 688161 выдан 25.06.2004 Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права. Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», номер договора о страховании: 0991R/776/20139/19, дата договора: 22.03.2019, ответственность застрахована на дату: 24.04.2020, страховая сумма: 3 000 000 руб. Дата уплаты страхового взноса: 24.04.2018. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2004 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №011992-1 от 14 мая 2018 г. Направление деятельности: «оценка недвижимости». Действителен до 14 мая 2021 г. Место нахождения Оценщика: по месту нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.
Сведения о независимости Оценщика	Настоящим Оценщик Попов Е.П. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Попов Е.П. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Попов Е.П. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Осмотр объектов не проводился. Фотографии объектов представлены Заказчиком. К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались

Источник информации: информация Оценщика, информация Заказчика

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в правоудостоверяющих документах или справочной информации Заказчика (собственника), оценщики не несут ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объектам оценки;

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объектов оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объектов оценки.

Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть.

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

В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объектов оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объектов оценки, и инвентаризацию составных частей объектов оценки.

В случае, когда дата осмотра объекта оценки более поздняя (или ранняя), чем дата определения стоимости объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости объекта оценки до даты осмотра объекта оценки качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло.

Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.

Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете.

Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки

Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом

оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.

Объекты недвижимости, расположенные по адресам: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5, Московская область, р-н Каширский, г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2, пом. магазина № 27, Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58, помещение 1.4-1, подключены ко всем городским инженерным коммуникациям: электричество, водоснабжение, водоотведение.

Техническое состояние здания, расположенного по адресу: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5 определено, как удовлетворительное.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в действующей редакции;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611;
- Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объектах оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объектов недвижимости для коммерческого использования были осмотрены предоставленные Заказчиком фотографии объектов.

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные в таблице ниже.

Таблица 9. Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки

Вид документации/Наименование документа
<i>Юридическая документация</i>
Инвентаризационная опись основных средств, возвращенных в конкурсную массу в результате оспаривания сделок должника: №4 от 06.08.2019
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.07.2019 №50/001/004/2019-4453 на объект: нежилое здание, 2-х этажное, общей площадью 509,6 кв. м, кадастровый номер 50:37:0060504:758
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.07.2019 №50/001/004/2019-4457 на объект: земельный участок, общей площадью 540 кв. м, кадастровый номер 50:37:0060619:6
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.05.2019 на объект: нежилое помещение, общей площадью 858 кв. м, кадастровый номер 50:37:0000000:8807
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.07.2019 №50/033/004/2019-5475 на объект: нежилое помещение, общей площадью 519,7 кв. м, кадастровый номер 50:33:0040133:2814
Решение Арбитражного суда Московской области от 13.06.2017 по делу № А41-73560/16 об открытии конкурсного производства
Определение Арбитражного суда Московской области от 07.12.2017 по делу № А41-73560/16 о продлении срока конкурсного производства
Определение Арбитражного суда Московской области от 03.07.2018 по делу № А41-73560/16 о продлении срока конкурсного производства
Определение Арбитражного суда Московской области от 31.01.2019 по делу № А41-73560/16 о продлении срока конкурсного производства
Определение Арбитражного суда Московской области от 04.04.2019 по делу № А41-73560/16 о продлении срока конкурсного производства
Определение Арбитражного суда Московской области от 21.10.2019 по делу № А41-73560/16 о продлении срока конкурсного производства
<i>Техническая документация</i>
Технический план части помещения подвала и первого этажа, расположенного по адресу: Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58, помещение 1.4-1
Технический паспорт на здание магазина, расположенного по адресу: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5 по состоянию на 24 июня 2011 года
Извлечение из технического паспорта на помещение магазина, расположенного по адресу: Московская область, р-н Каширский, г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2, пом. магазина № 27, по состоянию на 20.01.2006
<i>Прочие источники информации</i>
Справка об инженерных коммуникациях, подключенных к объектам недвижимости

Источник информации: данные, представленные Заказчиком

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В состав объектов оценки входят: 3 объекта капитального строительства (ОКСа) и земельный участок, на котором построено здание магазина.

4 объекта недвижимого имущества возвращены в состав конкурсной массы собственника объектов – ООО «ЛК».

Осмотр объектов не производился. Оценщику представлены фотографии для иллюстрации объектов оценки Заказчиком. Оценщику не был предоставлен доступ к объектам.

Права на недвижимое имущество принадлежат собственнику - ООО «ЛК». Сведения о собственнике недвижимости приведены ниже.

Таблица 10. Сведения об ООО «ЛК»

Наименование	Описание
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛК»
Сокращенное наименование	ООО «ЛК»
Дата государственной регистрации	27.03.2009
Основной государственный регистрационный номер	1095019000251
Юридический адрес	142900, Московская обл., г. Кашира, ул. Стрелецкая, 68
Основной вид деятельности	41.2 Строительство жилых и нежилых зданий
Балансовая (остаточная) стоимость объектов оценки, руб. без НДС	Нет данных

Источник информации: данные из договора на оценку и из открытых источников

Оцениваемым правом является право собственности на ОКСы и земельный участок.

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

Факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

Далее описание объектов оценки приведено в соответствии с данными технической документации, а также данными, предоставленными Заказчиком оценки (копии документов приведены в Приложении к настоящему отчету).

Описание земельного участка

Оцениваемое здание магазина расположено на участке, выделенном для застройки и размещения объектов торговли. Здание не огорожено забором. Описание участка приведено ниже. Земельный участок используется по прямому назначению.

Таблица 11. Описание земельного участка

№ п/п	Инв. номер	Наименование	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Право	Номер свидетельства
1	н/д	Земельный участок, общая площадь 540 кв. м, адрес объекта: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5, кадастровый номер: 50:37:0060619:6	540	50:37:0060619:6	Собственность	№ 50:37:0060619:6-50/001/2019-6 от 16.05.2019

Источник информации: данные Заказчика

Таблица 11. Описание земельного участка (продолжение)

№ п/п	Инв. номер	Наименование	Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.	Категория земель	Разрешенное использование
1	н/д	Земельный участок, общая площадь 540 кв. м, адрес объекта: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5, кадастровый номер: 50:37:0060619:6	Нет данных	921 148,20	Земли населённых пунктов	Для застройки и размещения объектов торговли

Источник информации: данные Заказчика

Земельный участок возможно использовать по текущему назначению для эксплуатации магазина. Подъезд к зданию свободен. Около здания стихийная парковка. Подъезд к заводу заасфальтирован. Используется в течение всего года. Рельеф участка ровный без перепада высот. Район города – Кашира-2. Ближайшее окружение – жилая среднеэтажная застройка.

Описание здания и помещений

В состав объектов оценки входят здания: здание и два нежилых помещения.

Таблица 12. Общие сведения о здании и помещениях

№ п/п	Инв. номер	Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Дата принятия на баланс	Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Общая площадь, кв. м	№ регистрации права на объект	№ государственной регистрации ограничений
1.	н/д	Нежилое здание, общая площадь 509,6 кв. м, адрес объекта: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5, кадастровый номер: 50:37:0060504:758	50:37:0060504:758	7 809 823,38	н/д	н/д	н/д	509,6	Собственность, № 50:37:0060504:758-50/001/2019-6 от 13.06.2019	Нет данных
2.	н/д	Доля в размере 1/2 в праве собственности на нежилое помещение, находящееся по адресу: Московская область, р-н Каширский, г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2, пом. магазина № 27, состоящий из основного строения общей площадью 858 кв. м, кадастровый номер: 50:37:0000000:8807	50:37:0000000:8807	28 436 598,50	н/д	н/д	н/д	858,0	Общая долевая собственность, № 50:37:0000000:8807-50/001/2019-7 от 16.05.2019	Нет данных
3.	н/д	Нежилое помещение, общая площадь 519,7 кв. м, адрес: Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58, помещение 1.4-1, кадастровый номер: 50:33:0040133:2814	50:33:0040133:2814	25 703 468,12	н/д	н/д	н/д	519,7	Собственность, № 50:33:0040133:2814-50/033/2018-10 от 04.12.2018	Нет данных

Источник информации: данные, представленные Заказчиком

Таблица 13. Технические и физические характеристики ОКСов

№ п/п	Инв. номер	Наименование	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, куб. м	Класс КС	Отделка	Фундамент	Материал стен	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы	Прочие работы	Коммуникации
1	н/д	Нежилое здание, общая площадь 509,6 кв. м, адрес объекта: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5, кадастровый номер: 50:37:0060504:758	321,6	2 027,0	КС-1	Нет данных	Нет данных	Кирпичные	Ж/б	Рулонная	Бетонные	Дверные-стеклопакеты, оконные-стеклопакеты	Крыльцо	Центральные: водопровод, канализация, электричество, отопление, вентиляция
2	н/д	Доля в размере 1/2 в праве собственности на нежилое помещение, находящееся по адресу: Московская область, р-н Каширский, г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2, пом. магазина № 27, состоящий из основного строения общей площадью 858 кв. м, кадастровый номер: 50:37:0000000:8807	Нет данных	Нет данных	КС-1	Простая: штукатурка, покраска	Нет данных	Кирпичные	Ж/б	Нет данных	Керамическая плитка	Дверные-стеклопакеты, оконные-стеклопакеты	Крыльцо	Центральные: водопровод, канализация, электричество, отопление, вентиляция

№ п/п	Инв. номер	Наименование	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, куб. м	Класс КС	Отделка	Фундамент	Материал стен	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы	Прочие работы	Коммуникации
3	н/д	Нежилое помещение, общая площадь 519,7 кв. м, адрес: Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58, помещение 1.4-1, кадастровый номер: 50:33:0040133:2814	Нет данных	Нет данных	КС-1	Простая: штукатурка, покраска	Нет данных	Кирпичные	Ж/б	Нет данных	Керамическая плитка	Дверные-стеклопакеты, оконные-стеклопакеты	Крыльцо	Центральные: водопровод, канализация, электричество, отопление, вентиляция

Источник информации: данные технической документации, представленной Заказчиком, осмотр фотографий

Перечень оцениваемого имущества взят из инвентаризационной ведомости. Сведения об инженерных коммуникациях приняты по сделанным при оценке допущениям.

6.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И ВСЕХ ВИДОВ УСТАРЕВАНИЯ

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин, т.е. уменьшение полезности Объекта, а значит и его стоимости.

Физический износ

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Земельные участки не подвержены физическому износу.

Определение физического износа зданий заключается в анализе отношения «эффективный возраст/ экономический срок жизни» согласно формуле:

$$И = ЭВ / ЭЖ,$$

где:

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе технического состояния элементов/здания в целом;

ЭЖ – типичный срок экономической жизни.

Величина физического износа определялась в зависимости от типичного срока экономической жизни и хронологического срока службы здания. Данные об эффективном возрасте принимаются на основании данных Заказчика о фактическом возрасте с учетом регионально-климатического фактора, визуального осмотра фотографий и технического состояния объектов. Типичный срок экономической жизни определялся согласно методическим рекомендациям МРР-3.2.23-97 и составляет:

Таблица 14. Типичные экономические сроки жизни для зданий и сооружений

КС	СПИ (Срок полезного использования)
КС-1	125
КС-2	80
КС-3	100
КС-4	100
КС-6	50
КС-7	50
КС-8	30,5
КС-9	44,5
КС-10	44,5
КС-11	37,5
КС-12	46
КС-13	25
КС-14	33,3
Здания	100
Сооружения	35

Источник информации: Справочник МРР-3.2.23-97

Физический износ здания и сооружений может рассчитываться также исходя из данных экспертной таблицы, представленной ниже:

Таблица 15. Шкала оценок технического состояния объектов

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

Источник информации: Методика определения аварийности строений разработана институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. N 643 по договору с Управлением городского заказа.

При определении физического износа, принимается верхняя граница износа в размере 60%, т.к. по шкале технического состояния, имущество свыше 60% износа считается ветхим. Все имуществогодно для использования, техническое состояние определено (в том числе по результатам осмотра) как удовлетворительное.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

Наряду с расчетными методиками определения величины функционального износа существует ряд шкал экспертных оценок. Одна из них описана в Методологии и руководстве по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России», разработанную компанией «Делойт и Туш» в марте 2005 г. Данная шкала основана на данных, предоставленных специалистами технических служб, где величина износа может быть определена методом экспертизы функционального состояния по приведенной ниже таблице:

Таблица 16. Характеристика функционального износа

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Величина функционального износа, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используются в составе имущественных комплексов.	5 – 10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по конструктивным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени.	15 – 35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревших.	40 – 70

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Величина функционального износа, %
5	Безнадёжно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии.	75 – 100

Источник информации: Делойт и Туш, Методология и руководство по проведению оценки и/или активов ОАО РАО ЕЭС России, 2005. – 352 с.

Таким образом, после визуального осмотра объекта оценки, Оценщиком был сделан вывод, что оцениваемые объекты отвечают требованиям времени. Функциональный износ не выявлен.

Экономическое устаревание

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

Признаков внешнего устаревания не выявлено.

Определение накопленного износа

Накопленный износ – потеря стоимости, вызванная физическим разрушением, функциональным устареванием и экономическим устареванием. Накопленный (совокупный) износ (СИ) объектов определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{фун}}) * (1 - U_{\text{эк}}),$$

где:

I_{физ} – физический износ;

U_{фун} – функциональное устаревание;

U_{эк} – внешнее (экономическое) устаревание или износ внешнего воздействия.

При расчете физического износа недвижимого имущества, рассчитанного по двум вариантам, приоритет отдается расчету по сроку жизни.

Таблица 17. Расчет накопленного износа и устаревание

№ п/п	Наименование	Год (приобретения, постройки, капитального ремонта)	Техническое состояние	Функциональное состояние	Хронологический срок службы, лет	Типичный срок службы, лет	Физический износ по сроку жизни, %	Физический износ по техническому состоянию, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ и устаревание, %
1.	Нежилое здание, общая площадь 509,6 кв. м, адрес объекта: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5, кадастровый номер: 50:37:0060504:758	1973	Удовлетворительное	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс	45	125	36%	30%	0,0%	0%	36%
2.	Доля в размере 1/2 в праве собственности на нежилое помещение, находящееся по адресу: Московская область, р-н Каширский, г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2, пом. магазина № 27, состоящий из основного строения общей площадью 858 кв. м, кадастровый номер: 50:37:0000000:8807	1976	Удовлетворительное	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по конструктивным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени.	42	125	34%	30%	0,0%	0%	34%
3.	Нежилое помещение, общая площадь 519,7 кв. м, адрес: Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58, помещение 1.4-1, кадастровый номер: 50:33:0040133:2814	Нет данных	Удовлетворительное	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс	Нет данных	125	Нет данных	30%	0,0%	0%	30%

Источник: расчет Оценщика

6.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Городской округ Кашира расположен на юге Московской области в 90 км от Москвы, на правом берегу реки Ока.

Кашира — административно-территориальная единица (город областного подчинения с административной территорией), в границах которой создано муниципальное образование городской округ Кашира — городской округ на юге Московской области России. До 2015 года его территорию занимал Каширский район.

Площадь городского округа составляет 646,09 кв. км, граничит с городскими округами Ступино, Зарайск, Озёры и Серебряные Пруды Московской области, а также с Тульской областью.

В округе расположены две крупные железнодорожные станции – Ожерелье и Кашира. В 80 км от административного центра находится международный аэропорт Домодедово.

До 2015 года в Каширский район входило 98 населённых пунктов, в том числе 2 города (Кашира и Ожерелье). В 2015 году город Ожерелье был упразднён и включён в черту города Кашира.

На территории городского округа Кашира в 2016 году осуществляли деятельность более 30 крупных и средних промышленных предприятий. Структура производства городского округа Кашира представлена обрабатывающим производством, производством и распределением электроэнергии, газа и воды. Наиболее значимыми видами деятельности, определяющими объём промышленного производства, являются: обрабатывающее производство и производство и распределением электроэнергии, газа и воды.

Крупнейшими промышленными предприятиями являются: филиал «Каширская ГРЭС» ОАО «Интер РАО-Электрогенерация» (производство электроэнергии тепловыми электростанциями), ООО «ТехИнвестСтрой» (обработка металлов и нанесения покрытий на металлы), ООО «Фрито Лей Мануфактуринг» (переработка и консервирование картофеля), ООО «НПК «Каригуз» (производство пухо-перовых изделий), ООО «Каширский вагоноремонтный завод «Новотранс» (ремонт подвижного состава), ЗАО «Гофрон» (производство картона, гофрокартона), ОАО «Каширский завод металлоконструкций и котлостроения» (производство котельного оборудования и металлоконструкций)

Агропромышленный комплекс городского округа Кашира – это 10 сельскохозяйственных предприятий, 5 крестьянско-фермерских хозяйств и более 6 тысяч личных подсобных хозяйств.

Основным видом деятельности является растениеводство: выращивание зерновых и зернобобовых культур, картофеля, овощей закрытого и открытого грунта, выращивание грибов, технических культур.

В 2016 году в агропромышленном комплексе вели хозяйственную деятельность 10 предприятий, из которых 2 акционерных общества (АО «Ледово», ОАО «Ожерельевский комбикормовый завод»), общества с ограниченной ответственностью – 8 (ООО ФХ «СеДеК», ООО «Рускар Интернешнл», ООО «НГК», ООО «Агрокультура Групп», ООО «Каширское поле», ООО «АПК Вектор», ООО «КрафтВерк», ООО «ИнвестРезерв»).

Ступино — город областного подчинения в России, административный центр и крупнейший населённый пункт городского округа Ступино Московской области.

Территория городского округа составляет 170,8 тыс. га, население - 121,3 тыс. человек, которое проживает в 238 населенных пунктах.

Городской округ Ступино является территорией устойчивого социально-экономического развития. Благодаря удачному сочетанию промышленного подъема отечественных товаропроизводителей и привлечению инвестиций, в округе создана благоприятная среда проживания, по многим показателям приближающаяся к европейским стандартам. В районе достигнуты устойчивые темпы экономического роста, что позволяет городскому округу оставаться лидером по объему промышленного производства в Московской области, развивать сферу торговли, услуг, социальную инфраструктуру. На территории округа реализуются программы научно-технического и инновационного развития, создан благоприятный инвестиционный климат для предпринимательской деятельности, созданы экономические условия для интенсивного развития социальной сферы района.

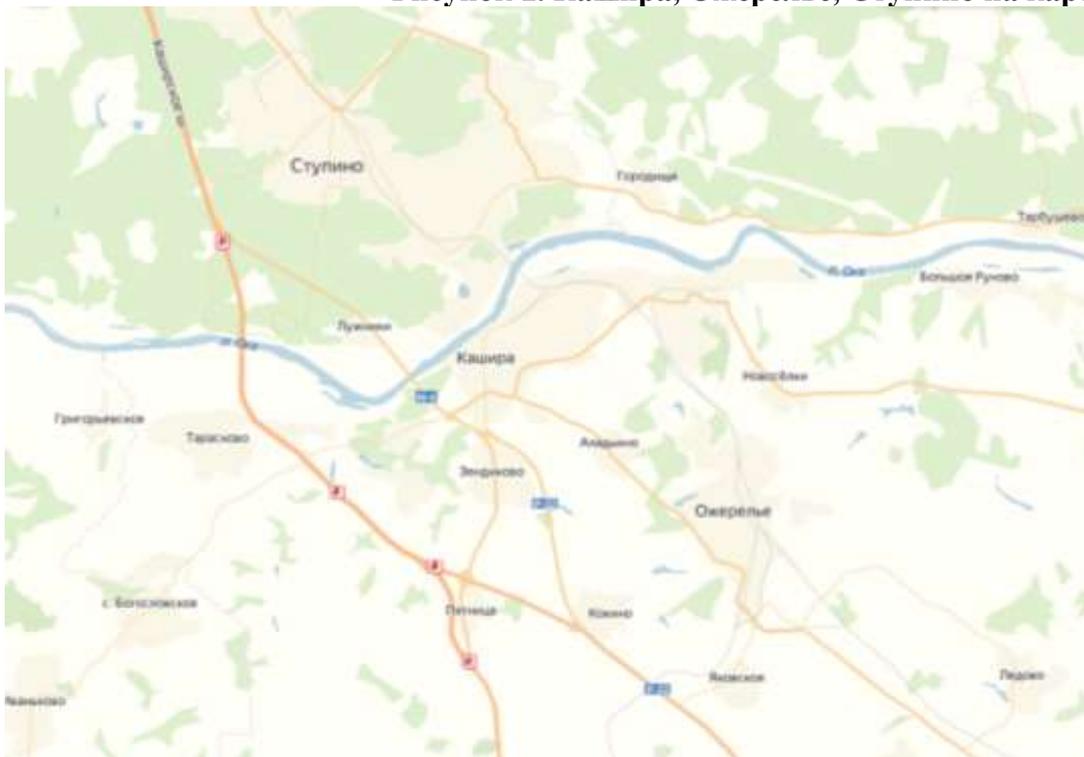
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем видам экономической деятельности в 2018 году увеличился на 5% и составил 161 млрд. руб. (оценка). На 1 жителя округа за год отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг на сумму 1,3 млн. руб.

Ведущей отраслью экономики округа является промышленность, которая представлена 33 крупными и средними предприятиями металлургического и машиностроительного комплекса, пищевой и перерабатывающей отрасли, стройиндустрии. С 2000 годов округ удерживает лидерство в Московской области по объему промышленного производства.

На территории городского округа Ступино функционирует особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Ступино-Квадрат». Это первая ОЭЗ в Российской Федерации на частных землях, которая была создана в 2015 г. Реализуется 20 инвестиционных проектов, 14 компаний имеют статус резидента.

В агропромышленном комплексе округа работают 10 сельскохозяйственных предприятий, 20 крестьянских (фермерских) хозяйств, более 13 тыс. личных подсобных хозяйств. Основным видом продукции сельскохозяйственных предприятий округа является молоко. Городской округ Ступино занимает лидирующее место по валовому производству молока в Московской области.

Рисунок 1. Кашира, Ожерелье, Ступино на карте области



Источник информации: Яндекс карты

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

7.1. КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ. АВГУСТ 2019 ГОДА

Экономическая статистика за июль указывает на восстановление темпов экономического роста после слабой динамики в первой половине года. По оценке Минэкономразвития России, в июле рост ВВП ускорился до 1,7 % г/г (после 0,8 % г/г в июне¹ и 0,9 % г/г во 2кв19). По итогам 7 месяцев текущего года темп роста ВВП оценивается на уровне 0,9 % г/г.

Увеличение экономической активности подтверждается также динамикой ее оперативных индикаторов. Композитный индекс PMI в июле вновь преодолел отметку 50, значения выше которой свидетельствуют о расширении выпуска (в июне индекс опустился до 49,2). По данным портала HeadHunter, число вакансий, размещенных на портале, в июле вернулось к росту (+2 % г/г после сокращения в мае и июне). В июле также наблюдалась стабилизация динамики погрузки грузов на железнодорожном транспорте, которая продемонстрировала нулевой рост по отношению к соответствующему месяцу прошлого года после падения в апреле–июне (в общей сложности на 3,7 % г/г).

Значительный положительный вклад в темпы роста ВВП (по, оценке, 0,5 п.п. в июле) попрежнему вносит промышленное производство, которое второй месяц подряд демонстрирует уверенный рост (2,8 % г/г в июле после 3,3 % г/г в июне). Рост добычи полезных ископаемых в июле ускорился до 3,0 % г/г по сравнению с 2,3 % г/г в июне (в целом за 2кв19 – 3,3 % г/г) за счет увеличения темпов роста в добыче нетопливных полезных ископаемых и предоставлении сервисных услуг (геологоразведка, бурение, ремонт и др.). Кроме того, производство сжиженного природного газа продолжает расти высокими темпами (86,3 % г/г в июле). В то же время в добыче нефти, естественного природного газа и угля в июле было зафиксировано ухудшение годовой динамики.

Выпуск обрабатывающей промышленности в июле вырос на 2,8 % г/г (после 3,4 % г/г в июне и 2,4 % г/г во 2кв19). Основной вклад в снижение темпов роста внесли металлургия и деревообработка. Вместе с тем в остальных обрабатывающих отраслях наблюдалось улучшение годовой динамики. В частности, пищевая промышленность в июле показала рост на 3,7 % г/г после снижения на 1,9 % г/г в июне, в химической отрасли выпуск вырос на 5,0 % г/г (+3,1 % г/г в июне). Календарный фактор в июле внес положительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей: в июле было на 1 календарный день больше, чем в аналогичном месяце прошлого года (в июне и мае – соответственно на 1 и 2 дня меньше). Темп роста с исключением календарного фактора оценивается на уровне 2,1 % г/г. При этом медианный темп роста обрабатывающей промышленности в июле ушел в минус (-0,1 % г/г).

Положительный вклад в динамику ВВП в июле также внесло ускорение роста сельского хозяйства (до 5,9 % г/г с уровней около 1 % г/г в мае–июне). Улучшение показателей наблюдалось как в растениеводстве (по состоянию на 1 августа намолот зерна на 17,1 % превышал уровень на аналогичную дату прошлого года), так и в животноводстве.

Вместе с тем другие базовые отрасли – розничная торговля, строительство транспорт – в июле демонстрировали сдержанную динамику. Рост розничного товарооборота в июле продолжил замедляться – до 1,0 % г/г после 1,4 % г/г в июне, при этом нисходящая динамика наблюдалась как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Темпы роста в транспортной отрасли в июле перешли в отрицательную область (-1,2 % г/г). Динамика объемов строительных работ с начала года сохраняется на околонулевом уровне (в июле – 0,2 % г/г). Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций во 2кв19 выросли на 0,6 % г/г после 0,5 % г/г в 1кв19.

Отчетные данные за апрель–июнь в целом соответствуют модельным оценкам Минэкономразвития России, указывавшим на околонулевой рост инвестиций в основной капитал во 2кв19.

7.2. ОБЗОР ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА ПРЕДЕЛАМИ МКАД ПО ИТОГАМ II КВАРТАЛА 2019 ГОДА¹

Обзор составлен для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет.

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие четыре экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

В настоящем разделе представлены сведения о стоимости для объектов, расположенных в зоне: за пределами МБК (А-108).

Таблица 18. Сводные данные по экономической зоне: за пределами МБК (А-108) с НДС (среднее значение по выборке)

Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв. м (с учетом НДС)	Аренда руб./кв. м/год (с учетом НДС)
Север	г. Дубна; г. Талдом	56 200	8 700
Северо-Восток	-	-	-
Восток	г. Шатура; г. Рошаль	47 000	8 600
Юго-Восток	г. Коломна; г. Луховицы	52 700	10 000
Юг	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; г. Зарайск	57 100	10 000
Юго-Запад	г. Можайск	53 400	9 300
Запад	г. Волоколамск; пгт. Шаховская	43 000	8 400
Северо-Запад	-	-	-
Среднее значение	-	51 600	9 200

Источник информации: ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», http://pfagroup.ru/?page_id=148

¹ Источник информации: Профессиональное финансовое консультирование, http://pfagroup.ru/?page_id=148

Рисунок 2. Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв. м, с учетом НДС)



Источник информации: ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», http://pfagroup.ru/?page_id=148

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 43 000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в южном направлении 57 100 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 51 600 руб./кв.м.

Расширенный интервал цен предложения приведен ниже.

Таблица 19. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с учетом НДС)

Направления от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление
Север	13 700	118 400	56 200	г. Дубна; г. Талдом
Северо-Восток	-	-	-	-
Восток	8 500	103 600	47 000	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-Восток	14 200	120 000	52 700	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	20 000	120 000	57 100	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; г. Зарайск
Юго-Запад	19 300	100 800	53 400	г. Можайск
Запад	14 200	90 000	43 000	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-Запад	-	-	-	-
Среднее значение	15 000	108 800	51 600	-

Источник информации: ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», http://pfagroup.ru/?page_id=148

Сводные данные рынка аренды недвижимости торгового назначения в московском регионе.

Рисунок 3. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв. м/год, с учетом НДС)



Источник информации: ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», http://pfagroup.ru/?page_id=148

Таблица 20. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с учетом НДС)

Направления от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м/год	Максимум по выборке, руб./кв. м/год	Среднее по выборке, руб./кв. м/год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление
Север	2 400	18 000	8 700	г. Дубна; г. Талдом
Северо-Восток	-	-	-	-
Восток	3 600	19 000	8 600	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-Восток	2 600	21 600	10 000	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	2 400	28 800	10 000	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; г. Зарайск
Юго-Запад	3 500	23 200	9 300	г. Можайск
Запад	3 200	18 000	8 400	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-Запад	-	-	-	-
Среднее значение	3 000	21 400	9 200	-

Источник информации: ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», http://pfagroup.ru/?page_id=148

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 8 400 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в южном и юго-восточном направлении 10 000 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 200 руб./кв.м./год.

Ниже приведены текущие предложения на продажу коммерческой недвижимости в дальнем Подмосковье на расстоянии до 100 км от МКАД.

Таблица 21. Предложения земельных участков населенных пунктов на продажу

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м	Описание	Источник информации
1	Московская область, г. Дубна, ул. Вокзальная, дом 6	1 200	6 000 000	5 000	Кадастровый номер: 50:40:0020109:6; 50:40:0020109:30. Кадастровая стоимость: 2 008 204 руб.; Вид права: собственность; Категория земель: земли населённых пунктов; Вид разрешенного использования: строительство и эксплуатация административного комплекса; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: по границе	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_dubna/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promn_oznacheniya_879640209 . Тел.: (910) 439-53-27, Станислав
2	Московская область, Талдомский городской округ, Талдом, улица Р. Люксембург, 6А	1 360	980 000	721	Кадастровый номер: 50:01:0030804:16; Кадастровая стоимость: 2 199 963,2 руб.; Вид права: собственность; Категория земель: населённых пунктов; Вид разрешенного использования: для предпринимательской деятельности (кафе); Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: электричество, канализация.	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/taldom/zemelnye_uchastki/uchastok_13.6_sot_promn_oznacheniya_1220927365 . Тел.: (905) 538-23-24, Наталья
3	Московская область, Луховицкий район, город Луховицы, улица Тимирязева, участок 7в	650	9 990 000	15 369	Кадастровый номер: 50:35:0030110:1016; Кадастровая стоимость: 1 060 468,50 руб.; Вид права: собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для размещения административных и офисных зданий; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: по границе	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/luhovitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot_promn_oznacheniya_1408280722 . Тел.: (910) 455-78-87, ООО "Луховицкие просторы"
4	Московская область, Коломенский район, п. Радужный	1 000	2 100 000	2 100	Кадастровый номер: 50:34:0050305:2405; Кадастровая стоимость: 988 390,00 руб.; Вид права: собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: магазины; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: по границе	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kolomna-197038635 . Тел.: (925) 364-34-88, Собственник
5	Московская область, Луховицы	3 000	10 000 000	3 333	Кадастровый номер: н/д; Кадастровая стоимость: н/д; Вид права: собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: по границе. Участок огорожен	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-luhovitsy-212208106 . Тел.: (926) 268-91-54, Сергей
6	Московская область, р-н Можайский, г Можайск, ул Железнодорожная 1-я	1 237	9 000 000	7 276	Кадастровый номер: 50:18:0010702:2415; Кадастровая стоимость: 2 108 775,8 руб.; Вид права: собственность; Категория земель: земли населённых пунктов; Вид разрешенного использования: под магазины; Коммуникации: по границе	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/mozhaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promn_oznacheniya_1806

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м	Описание	Источник информации
						391959. Тел.: (901) 717-36-53, Андрей
7	Московская область, городской округ Кашира, деревня Барабаново, улица Ленина, 1в	300	1 080 000	3 600	Кадастровый номер: 50:37:0020501:1110; Кадастровая стоимость: 79 185 руб.; Вид права: собственность; Категория земель: земли населённых пунктов; Вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: электричество, канализация, водоснабжение	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/uchas-tokzemli-na-prodazhu-kashira-266657282 . Тел.: (925) 507-88-86, (903) 779-66-59, Людмила
8	Московская область, г. Дубна, проезд Коммунальный, д. 1	910	4 000 000	4 396	Кадастровый номер: 50:40:0000000:88; Кадастровая стоимость: 918 089,9 руб.; Вид права: собственность; Категория земель: земли населённых пунктов; Вид разрешенного использования: для строительства веломотавтомастерской и велосипедного спортивного клуба; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации на участке: электричество. На участке расположено здание 15,7 кв. м	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/uchas-tokzemli-na-prodazhu-dubna-1815636272 . Тел.: (965) 314-31-37, Igor Shilin
Среднее значение					5 224	
Минимальное значение					721	
Максимальное значение					15 369	

Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 22. Предложения на аренду торговой недвижимости

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб/кв. м/мес. с НДС	Арендная плата, руб./мес. с НДС	Описание	Источник информации
1	Московская область, Кашира, улица 8 Марта, 22	65	300	19 500	ПСН, 1-ый этаж, общий вход, удовл. состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_65_m_1480920081 . Тел.: (901) 762-75-45, Павел
2	Московская область, Кашира, Садовая улица, 33	165	300	49 500	ПСН, подвал, отдельный вход, удовл. состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomescheni

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб/кв. м/мес. с НДС	Арендная плата, руб./мес. с НДС	Описание	Источник информации
						e_165_m_1150736965. Тел.: (901) 762-75-45, Павел
3	Московская область, Кашира, Советский проспект 21	308	422	130 000	Торговое помещение, 1-ый этаж, подвал, отдельный вход, хорошее состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_308_m2_1139352603 . Тел.: (925) 828-74-33, Михаил
4	Московская область, Кашира, Новая улица, 15А	200	900	180 000	ОСЗ, 1-ый этаж, отдельный вход, удовл. состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_1206167242 . Тел.: (977) 548-46-86, Павел
5	Московская область, Кашира, Пролетарская,35	172	523	89 900	Торговое помещение, 1-ый этаж, отдельный вход, удовл. состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_172_m_916278672 . Тел.: (968) 885-06-26, Недвижимость от собственника
6	Московская область, г. Кашира, микрорайон Ожерелье, ул. Стадионная, 9А	65	385	25 000	Торговое помещение, 2-ой этаж, общий вход, удовл. состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_65_m_429271230 . Тел.: (916) 619-88-53, Сергей
7	Ступинский район, с. Верзилово, микрорайон Новое Ступино, ул. Центральная д. 3	107	654	70 000	ПСН, 1-ый этаж, отдельный вход, хорошее состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_107.0_m_1765310484 . Тел.: (958) 761-51-93, Перспектива 24-Ступино, Анна Никитина
8	Ступино, Московская область, Пристанционная улица, 6	175	500	87 500	ПСН, 2-ой этаж, отдельный вход, удовл. состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_175_m_1678721094 . Тел.: (909) 902-11-36, Анна
9	Московская область, г. Ступино ул. Андропова 42/12	54,3	1 500	81 450	ПСН, 1-ый этаж, отдельный вход, хорошее состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_54.3_m_1166106702 . Тел.: (909) 902-11-36, Анна

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб/кв. м/мес. с НДС	Арендная плата, руб./мес. с НДС	Описание	Источник информации
10	Московская область, Ступино, улица Куйбышева, 3	146	1 000	146 000	ПСН, 1-ый этаж, отдельный вход, хорошее состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_146_m_535522210 . Тел.: (916) 654-35-69, Михаил
11	Московская область, Ступино, улица Калинина, 38к3	100	1 200	120 000	ПСН, 1-ый этаж, отдельный вход, удовл. состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_1815188201 . Тел.: (916) 811-77-88, Денис
12	Московская область, Ступино, улица Чайковского, 58	92	1 000	92 000	ПСН, 1-ый этаж, отдельный вход, без отделки, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92_m_1491814889 . Тел.: (916) 392-87-09, Единая Служба Недвижимости, Изотова Надежда
13	Московская область, Ступино, ул. Приокский переулок 7к2	150	800	120 000	ПСН, 2-ой этаж, общий вход, без отделки, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_150_m_1330467469 . Тел.: (958) 763-92-45, Ступинская Городская Служба Недвижимости, Александр Борисович
Среднее значение			730			
Минимальное значение			300			
Максимальное значение			1 500			

Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 23. Предложения на продажу ОСЗ торгового (свободного) назначения

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. с НДС	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м с НДС	Описание	Источник информации
1	Московская область, городской округ Ступино, рп. Жилево, ул. Кирова, 2	476	29 000 000	60 976	ОСЗ, 1 эт. ЗУ - 2 155 кв.м, торговые площади-475,6 кв. м, хор. состояние, кирпич, свободная территория, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-stupino-255776064 ; к.т. (985) 222-64-00, Собственник
2	Московская область, Коломна, Советская улица, 2/1	692	24 950 000	36 081	ОСЗ, 2-х эт. ЗУ - 1 981 кв.м, торговые площади-691,5 кв. м, уд. состояние, кирпич, свободная территория, центральные коммуникации	Источник информации: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kolomna-261224041 ; к.т. (903) 752-46-29, Илья
3	Московская область, г. Кашира, мкр. Ожерелье, ул. Стадионная 16	194	12 000 000	61 983	ОСЗ, 1 эт. ЗУ - 2 98 кв.м, торговые площади-193,6 кв. м, уд. состояние, сэндвич-панели, свободная территория, центральные коммуникации	Источник информации: https://www.avito.ru/kashira/kommercheskayanedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_193.0_m_1323193622 ; к.т. (958) 761-51-93, Анна Никитина
4	Московская область, Коломенский городской округ, город Коломна, набережная Дмитрия Донского, 46	826	41 500 000	50 266	ОСЗ, 2-х эт. + цоколь. ЗУ - 500 кв.м, торговые площади-825,6 кв. м, уд. состояние, кирпич, свободная территория, центральные коммуникации	Источник информации: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kolomna-176117861 ; к.т. (906) 056-29-04, АН "Торговый дом Коломна"
Среднее значение						52 327
Минимальное значение						36 081
Максимальное значение						61 983

Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 24. Предложения на продажу помещений торгового (свободного) назначения

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. с НДС	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м с НДС	Описание	Источник информации
1	Московская область, г. Коломна, ул. Дзержинского, д. 4	1 163	54 900 000	47 206	Торговое помещение в жилом доме, отд. вход, 1-ый этаж, уд. состояние, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kolomna-1230927918 ; к.т. (906) 056-29-04, АН "ТД Коломна"

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. с НДС	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м с НДС	Описание	Источник информации
2	Московская область, Дубна, Вокзальная улица, 7	199	8 500 000	42 757	Торговое помещение в жилом доме, общий вход, 2-ой этаж, без отделки, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-dubna-1257745159 ; к.т. (985) 344-47-79, Застройщик Строй-Ком
3	Московская область, Ступино, Приокский пер.,9	69	4 795 700	70 010	ПСН в жилом доме, отдельный вход, 1-ый этаж, без отделки, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-stupino-1217337083 ; к.т. (958) 761-51-93, Застройщик Перспектива 24-Ступино
4	Московская область, Коломна, улица Ленина, 6	446	16 500 000	36 996	ПСН в жилом доме, отдельный вход, 1-ый этаж, подвал, удовл. состояние, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kolomna-148399011 ; к.т. (916) 943-69-05, продавец
5	Московская область, Ступино, ул. Чайковского, 58	98	7 650 000	78 462	ПСН в жилом доме, отдельный вход, 1-ый этаж, удовл. состояние, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-stupino-1156131660 ; к.т. (958) 761-51-93, Застройщик Перспектива 24-Ступино
6	ул. Клары Цеткин, Шатура, Московская область	48	4 100 000	86 316	ПСН в жилом доме, отдельный вход, 1-ый этаж, удовл. состояние, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-shatura-1217258813 ; к.т. (925) 377-68-30, АН
Среднее значение						60 291
Минимальное значение						36 996
Максимальное значение						86 316

Источник информации: данные из открытых источников

Выводы.

1. Среднее значение предложений на продажу помещений торгового (свободного) назначения составляет 60 291 руб./кв. м с НДС.
2. Среднее значение предложений на продажу ОСЗ торгового (свободного) назначения составляет 52 327 руб./кв. м с НДС.
3. Среднее значение предложений для аренды недвижимости торгового (свободного) назначения 584 руб./кв. м/мес. с НДС.
4. Средняя стоимость предложений участков в Московской области ВРИ под коммерческое строительство составляет 5 797 руб./кв. м.
5. Сроки экспозиции объектов коммерческой недвижимости составляют от 5 до 9 месяцев.

7.3. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Таблица 25. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

Ценообразующие факторы	Описание	Обоснование значений. Диапазон значения
Ценообразующие факторы на рынке земельных участков		
Целевое назначение земель	Под административную застройку Под промышленную застройку Под торговые объекты	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка. Диапазон значений – (1,029-1,161)
Снос строений	Застроенный участок. Свободный от застройки участок	диапазон значений – (1,0-1,015). Журнал «Металлоснабжение и сбыт», http://www.metainfo.ru/ru/board/bulletin726492.html
Местонахождение	В пределах Московского региона Дубна Луховицы	диапазон значений – (1,016-1,083). Анализ рынка коммерческой недвижимости
Размер земельного участка	Малые участки до 0-3 га Средние участки 3-10 га Большие участки 10 100 га	диапазон значений – (1,092–1,336) Справочник оценщика. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, 2018, с. 108, под ред. Лейфера Л. А.
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение Электроснабжение Водоснабжение Канализация	диапазон значений по отношению к участкам не обеспеченным: - электроэнергия — (1,10–1,20); - газоснабжение — (1,10-1,25); - водоснабжение (1,05-1,15) (www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm)
Состояние подъездных путей	Круглогодичный подъезд Асфальтированная дорога Грунтовая дорога Сезонный подъезд и т.п.	диапазон значений: - Транспортные подъездные пути — 5–15 % (www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm)
Наличие покрытия участка	Участки без покрытия Участки с асфальтированным покрытием	диапазон значений – (0,87–1,0) Справочник оценщика. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, 2018, с. 169, под ред. Лейфера Л. А.

Источник информации: анализ Оценщика

Таблица 26. Основные ценообразующие факторы для объектов недвижимости, офисно-торгового назначения

Ценообразующие факторы	Описание	Обоснование значений. Диапазон значения
Местонахождение	В пределах Московского региона Ступино Дубна Луховицы	диапазон значений – (1,016-1,083). Анализ рынка коммерческой недвижимости
Материал стен	Бетонные/кирпичные Деревянные Металлические/профлист	Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта: диапазон значений – (1,0-0,83); Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта: диапазон значений – (1,0-0,71); «Справочник оценщика недвижимости-2017», стр. 204
Расположение в здании	1-ый этаж, 2-ой этаж и выше, цоколь, подвал	диапазон значений – (0,73 – 1,0) Справочник Оценщика-2018, стр. 216
Наличие отдельного входа	Отдельный вход Общий вход	диапазон значений – (0,85 – 1,0) Справочник Оценщика-2018, стр. 221
Техническое состояние	Без ремонта Требуется косметический ремонт Среднее состояние Хорошее состояние	диапазон значений – (0,79 – 1,23) Справочник Оценщика-2018, стр. 241
Площадь объекта	В зависимости от объекта недвижимости: • <50; • 50-100; • 100-250; и т.д. • >3000	диапазон значений – (0,61 – 1,65) Справочник Оценщика-2018, стр. 185

Источник информации: анализ Оценщика

7.4. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 27. Ликвидность имущества в зависимости от сроков реализации

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

Источник информации: Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва, 2011 год

По данным из открытых источников приведены средние сроки экспозиции для отдельных объектов недвижимого имущества. В расчетах принимаются средние значения сроков экспозиции.

Таблица 28. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Средние сроки экспозиции, мес.
Торговые помещения (здания). Московская область (10-40 км от МКАД)	5	9	7
Торговые помещения (здания). Московская область (10-40 км от МКАД)	6	9	7,5

Источник информации: СРК-2019, март 2019, стр. 110

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки. Из приведенного интервала принимается значение ближе к верхнему, т.к. объекты оценки расположены от МКАД на расстояние около 90 км. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов можно сделать вывод, что объекты оценки имеют низкую степень ликвидности, срок реализации каждого объекта оценки составит 8 мес.

Далее, в расчетах используются сроки экспозиции, приведенные выше.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование объекта - это разумное, вероятное и разрешённое использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ наилучшего использования объектов оценки выявляется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырём критериям:

- быть физически возможным, то есть соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, то есть срок и форма предполагаемого использования не должны попадать под действие правовых ограничений, существующих или потенциальных;
- быть финансово состоятельным, то есть использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, то есть иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Объект недвижимости состоит, с одной стороны, из земли, обладающей неизменными характеристиками, и с другой стороны - из улучшений, имеющих ограниченный срок службы и возможность перепрофилирования. Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также оценить целесообразность дальнейшего использования существующих на участке улучшений, анализ наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

1. Определение наиболее эффективного использования участка земли, как свободного;
2. Определение наиболее эффективного использования участка земли с имеющимися улучшениями.

8.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений).

Можно изменить улучшения, имеющиеся на участке, но нельзя изменить характеристики, присущие этому участку и определяющие его стоимость. На основании этих характеристик определяется способ использования участка как незанятого улучшениями, то есть возможности и предполагаемые сроки строительства на нем зданий, сооружений, коммуникаций и т.п.

Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя ниже перечисленными критериями.

Физически возможные варианты использования

Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Рельеф участков ровный. Физические характеристики не накладывают ограничений на возможные варианты застройки.

Законодательно разрешенное использование

Различного рода ограничения и сервитуты могут повлиять на возможные варианты использования земельных участков.

Предполагается, что на участки распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций, беспрепятственный и безвозмездный доступ заинтересованных организаций для обслуживания и ремонта инженерных коммуникаций. По данным из выписки на объект недвижимости, земельный участок выделен для торговой деятельности.

Варианты использования, приносящие прибыль

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования выбираются такие, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования. Местоположение земельных участков подходит для размещения объектов офисно-торгового назначения.

Варианты использования, приносящие максимальный доход

При определении наиболее эффективного использования принимается во внимание:

- рыночные условия (прежде всего преобладающие способы землепользования в окрестностях оцениваемого объекта);
- существующие нормы зонирования;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- существующее использование имущества.

В связи с тем, что земельный участок выделен для торговой деятельности (согласно правоустанавливающим документам), Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным и вероятным использованием земельного участка является его текущее использование.

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ЗАСТРОЕННОГО

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется на нижеприведенных трех критериях.

Физически возможные варианты использования

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Техническое состояние объекта позволяет его эксплуатировать по текущему назначению.

Законодательно разрешенное использование

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. Не выявлено юридических ограничений, ограничивающих характер использования – законодательных, правительственных, городских, муниципальных актов и требований нормативов. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования.

Варианты использования, приносящие максимальную прибыль

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и

тем самым создавать стоимость. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Объекты оценки – магазины. Использование объектов оценки под другое назначение не является экономически целесообразно и максимально продуктивно ввиду того, что изменение документации и смена назначения помещения повлечет дополнительные затраты, а согласно проведенному анализу рынка максимальную доходность может принести использованием в качестве магазинов.

В соответствии с методическими рекомендациями Ассоциации Российских Банков (Протокол от 25 ноября 2011г.) по оценке имущественных активов оценка осуществляется, исходя из предположения «как есть» (as is)².

Вывод:

Наилучшее и наиболее эффективное использование помещений, входящих в состав Объекта оценки, с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – использование в качестве магазинов.

² Источник информации: Комитет АРБ по оценочной деятельности, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- составление отчета об оценке.

9.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные

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

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);

- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещение с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Земля в основе своей не создана трудом, не может быть воспроизведена или замещена путем создания новой земли, она является не возобновляемым ресурсом, нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик использовал затратный подход выборочно: для оценки земельного участка. Для здания, находящегося в удовлетворительном и хорошем состоянии, затратный подход не может служить объективным инструментом оценки в силу следующих обстоятельств:

затратный подход дает объективное представление о стоимости здания, если оно новое или имеет небольшой срок эксплуатации, поэтому трудно достаточно достоверно определить величину накопленного износа здания;

затратный подход адекватно не отражает реальную стоимость таких объекта, так как не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки.

Сравнительный подход (sales comparison approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка производственных площадей, но совершенно не подходит для земельных участков, расположенных в центре г. Москва, так как предложений по продаже таких объектов практически нет. Оценщик

располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости производственной базы.

Доходный подход (income approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые способны приносить объекты недвижимого имущества, а также связанные с объектами оценки расходы.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- Определение рыночной стоимости земельного участка;
- Определение затрат на воспроизводство или затрат на замещение объектов недвижимости (здания, сооружения);
- Определение величины предпринимательской прибыли (прибыль инвестора, девелопера);
- Определение величины совокупного износа и устареваний (выявленных видов износа и устареваний улучшений);
- Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом за вычетом совокупного износа и устареваний.

В рамках затратного подхода рассчитывается стоимость прав на земельный участок.

10.1.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Определение рыночной стоимости прав на земельные участки проводилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

В настоящем отчете расчет стоимости прав на земельный участок в рамках затратного подхода производился методом сравнения продаж, основывающимся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем стоимость, за которую можно приобрести аналогичный по качеству объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты, сопоставимые по характеристикам, затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемых объектов. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

- изучение рынка и выбор предложений на продажу объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате предоставления информации об объектах-аналогах, физических характеристиках, местоположении объектов и др.);
- сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.);
- корректировка цен по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе

анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов;

- согласование скорректированных цен объектов-аналогов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

При выборе объектов-аналогов учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Поскольку информация в открытых источниках о совершенных сделках на рынке не представлена, была проанализирована информация о ряде предложений (публичных ofert) по продаже объектов, максимально приближенных к оцениваемому по функциональному назначению и местоположению. Актуальность предложений на дату оценки была проверена путем телефонного интервьюирования.

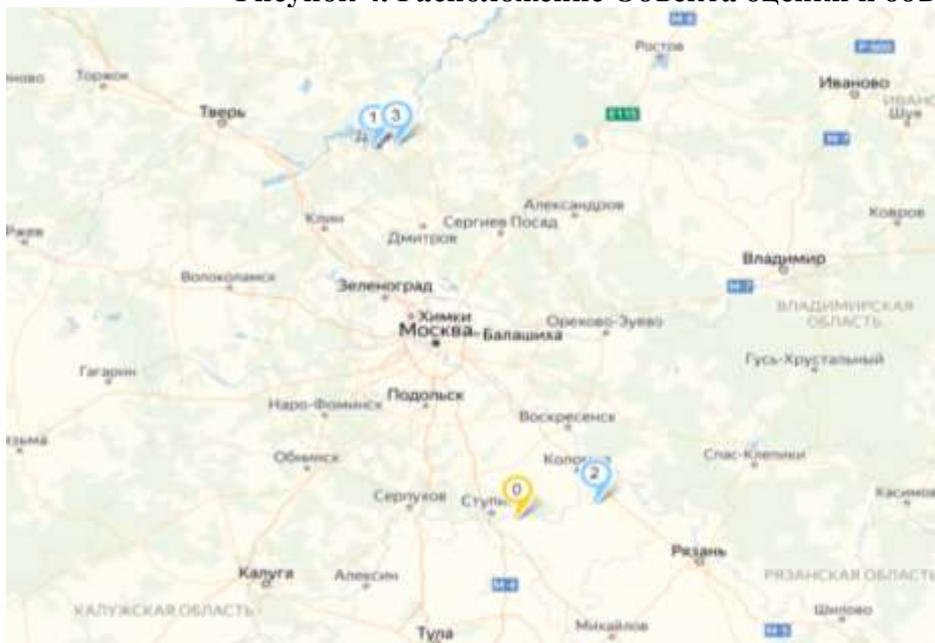
При выборе объектов-аналогов учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

В результате изучения рынка были найдены объекты, аналогичные рассматриваемому земельному участку:

- по полноте прав – находящиеся в собственности (аренде) у продавца;
- по местоположению – расположенные в Московской области;
- по размеру участка;
- по виду разрешенного использования – для объектов общественно-делового значения и торгового назначения;
- по инженерной обеспеченности – коммуникации по границе, существует возможность подключения;
- формат сделки – открытый.

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м земельного участка, с учетом этого оценщик отказывается от использования других единиц сравнения.

Рисунок 4. Расположение Объекта оценки и объектов-аналогов



0- Объект оценки, 1 - 3 Объекты-аналоги

Источник информации: Яндекс карты

Информация об объектах–аналогах и расчет стоимости земельного участка приведен далее:

Таблица 29. Описание оцениваемого земельного участка и объектов аналогов

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. за 1 кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
Оцениваемый объект недвижимости							
-	Земельный участок	Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5	-	540,0	-	Кадастровый номер: 50:37:0060619:6; Кадастровая стоимость: 921 148,2 руб.; Вид права: собственность. Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для застройки и размещения объектов торговли; Коммуникации на участке: электричество, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение	Данные из открытых источников
Объекты-аналоги							
1	Земельный участок	Московская область, г. Дубна, ул. Вокзальная, дом 6	6 000 000	1 200	5 000,00	Кадастровый номер: 50:40:0020109:6; 50:40:0020109:30. Кадастровая стоимость: 2 008 204 руб.; Вид права: собственность; Категория земель: земли населённых пунктов; Вид разрешенного использования: строительство и эксплуатация административного комплекса; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: по границе	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_dubna/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_879640209 . Тел.: (910) 439-53-27, Станислав
2	Земельный участок	Московская область, Луховицы	10 000 000	3 000	3 333,33	Кадастровый номер: н/д; Кадастровая стоимость: н/д; Вид права: собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: по границе. Участок огорожен	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-luhovitsy-212208106 . Тел.: (926) 268-91-54, Сергей
3	Земельный участок	Московская область, г. Дубна, проезд Коммунальный, д. 1	4 000 000	910	4 395,60	Кадастровый номер: 50:40:0000000:88; Кадастровая стоимость: 918 089,9 руб.; Вид права: собственность; Категория земель: земли населённых пунктов; Вид разрешенного использования: для строительства веломотавтомастерской и велосипедного спортивного клуба; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации на участке: электричество. На участке расположено здание 15,7 кв. м	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dubna-1815636272 . Тел.: (965) 314-31-37, Igor Shilin

Источник информации: данные из открытых источников

Применение необходимых корректировок

Для достижения большей степени сопоставимости при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости Оценщик использовал корректировки. Перечень корректировок определен по результатам анализа рынка земельных участков Московской области и представлен ниже.

Корректировка на передаваемые юридические права и ограничения – применяется при наличии ограничений на использование или обременений. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования и налогообложения - применяется в случае с ипотечным долгом, льготным налогообложением и т.п. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

Корректировка на время сделки (дату продажи) - вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости земельных участков.

Корректировка на наличие улучшений на земельных участках - применяется для застроенных участков. При этом учитываются затраты на снос здания и вывоз мусора. Корректировка применяется для аналога № 3.

Таблица 30. Расчет корректировки на снос

Адрес	Общая площадь, кв.м	Объем, куб. м	Стоимость работ по сносу здания, руб. за 1 куб. м	Общая стоимость работ по сносу здания, руб	Стоимость работ по вывозу мусора, руб. за 1 куб. м	К разрыхления, средн. (от 2,3 до 3,0)	Количество строительного мусора, м3 (объем / К разрыхления)	Общая стоимость работ по вывозу мусора, руб.	Общая стоимость работ по сносу здания и вывозу мусора, руб.	Площадь земельного участка	Корректировка на наличие зданий на 1 кв. м площади земельного участка
Московская область, г. Дубна, проезд Коммунальный, д. 1	15,7	90	540	48 600	360	2,65	34	12 226	60 826	910	66,84

Источник информации: Компания «СпецДемонтаж», сайт: <http://demontag-c.ru/stoimost-demontazhnykh-rabot>, к.т. (495) 648-59-08, алгоритм расчета КО-ИНВЕСТ, расчет Оценщика

Совокупная стоимость демонтажа здания составит: стоимость демонтажа + стоимость погрузки + стоимость вывоза и утилизации строительного мусора. К разрыхления=2,3 - 3,0--- эмпирический коэффициент, учитывающий все отдельные коэффициенты разрыхления образовавшегося строительного мусора. В среднем для предварительных расчетов Кразрыхления=2,65³.

Корректировка на разрешенное использование участка

Категория оцениваемого земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для застройки и размещения объектов торговли. Объекты-аналоги №2, №3 имеют аналогичную категорию земель и не сопоставимый вид разрешенного использования, следует ввести соответствующие корректировки. Для расчета корректировки на вид разрешенного

³ Источник информации: Журнал «Металлоснабжение и сбыт», <http://www.metallinfo.ru/ru/board/bulletin726492.html>.

использования Оценщик использует информацию из справочника оценщика для региона: Московская область.

Таблица 31. Расчет корректировки на вид разрешенного использования

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Разрешенное использование	Офисно-торговая	Офисно-торговая	Индустриальная	Сервис
Коэффициент зависимости	0,720	0,720	0,620	0,700
Корректировка	-	0,0%	16,1%	2,9%

Источник информации: Лейфер, 2018, справочник оценщика, ЗУ. Часть 2, стр.214

Корректировка на торг продавца и покупателя

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018», под редакцией Лейфера Л.А. ЗУ. Из сборника, принимается среднее значение скидки на торг по неактивному рынку. Скидка составляет 15,7%.

Таблица 32. Значения корректировок на торг для объектов недвижимости

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%

Источник информации: Лейфер, 2018, справочник оценщика, ЗУ. Часть 2, стр.279

Корректировка на масштаб

Корректировка на масштаб связана с различием в площадях аналога и объекта оценки. Применяется в условиях большого различия в площадях аналога и объекта оценки.

Согласно сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2018». Лейфер. ЗУ. Часть 2, стр.108, зависимость стоимости участка, выделенного под офисно-торговую застройку от его площади, описана формулой:

$$y=3,061*x^{-0,169}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь земельного участка, кв. м.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\%,$$

где:

K_{Π} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{\text{ОО}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{\text{ОА}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Далее приведен расчет корректировки на общую площадь.

Таблица 33. Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	540,00	1 200	3 000	910
Расчетный коэффициент	1,06	0,92	0,79	0,97

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на общую площадь	-	14,4%	33,6%	9,2%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на местоположение

Корректировка связана со стоимостью объектов торговой недвижимости в разных направлениях Московской области, приведенной в обзоре рынка коммерческой недвижимости. Принцип применения: стоимость СМР в регионе не отличается. Разница в стоимости недвижимости приходится на земельный участок.

Расчет корректировки на местоположение приведен ниже.

Таблица 34. Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5	Московская область, г. Дубна, ул. Вокзальная, дом 6	Московская область, Луховицы	Московская область, г. Дубна, проезд Коммунальный, д. 1
Направление	Юг	Север	Юго-Восток	Север
Средняя стоимость недвижимости, руб./кв. м	57 100	56 200	52 700	56 200
Корректировка	-	1,6%	8,3%	1,6%

Источник информации: данные анализа рынка, расчет Оценщика

Корректировка на покрытие

Наличие асфальтирования, как элемента благоустройства, на земельном участке, чаще всего увеличивает его стоимость по сравнению с аналогичными земельными участками без покрытия.

По данным справочника оценщика, отличие в покрытии земельного участка, по данным экспертного опроса, может характеризоваться корректировкой.

Таблица 35. Значения корректировок, усредненные по городам РФ

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,87	0,86	0,88

Источник информации: справочник Оценщика, 2018. 3У. Часть 1, стр. 244

Расчет корректировки на местоположение приведен ниже.

Таблица 36. Расчет корректировки на покрытие

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Покрытие	Без покрытия	Без покрытия	Асфальт	Без покрытия
Коэффициент влияния	0,87	0,87	1,0	0,87
Корректировка	-	0,0%	-13,0%	0,0%

Источник информации: данные анализа рынка, расчет Оценщика

Корректировка на коммуникации

На оцениваемом земельном участке расположены функционирующие объекты недвижимости, которые оборудованы всеми инженерными коммуникациями.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом⁴:

1. транспортные подъездные пути – 5-15%;
2. электроэнергия – 10-20%;
3. газоснабжение – 10-25%;
4. остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Сведения о коммуникациях объектов-аналогов приведены ниже.

Таблица 37. Расчет корректировки на коммуникации

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	Центральные: электричество, все остальное	Центральные: по границе	Центральные: электричество	Центральные: электричество
Коэффициент	1,27	1,00	1,15	1,15
Корректировка на коммуникации	-	26,5%	10,0%	10,0%

Источник информации: расчет Оценщика

В расчет принимаются средние границы интервала по ценообразующему фактору.

⁴ Источник информации: ООО «ЦЭАиЭ», <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

Таблица 38. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость предложения объекта, рублей	-	6 000 000	10 000 000	4 000 000
Удельная стоимость предложения, руб./кв. м	-	5 000,00	3 333,33	4 395,60
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая
Местоположение	Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5	Московская область, г. Дубна, ул. Вокзальная, дом 6	Московская область, Луховицы	Московская область, г. Дубна, проезд Коммунальный, д. 1
Площадь, кв. м	540,00	1 200,00	3 000,00	910,00
Описание	Кадастровый номер: 50:37:0060619:6; Кадастровая стоимость: 921 148,2 руб.; Вид права: собственность. Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для застройки и размещения объектов торговли; Коммуникации на участке: электричество, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение	Кадастровый номер: 50:40:0020109:6; 50:40:0020109:30. Кадастровая стоимость: 2 008 204 руб.; Вид права: собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: строительство и эксплуатация административного комплекса; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: по границе	Кадастровый номер: н/д; Кадастровая стоимость: н/д; Вид права: собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: по границе. Участок огорожен	Кадастровый номер: 50:40:0000000:88; Кадастровая стоимость: 918 089,9 руб.; Вид права: собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для строительства веломотавтомастерской и велосипедного спортивного клуба; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации на участке: электричество. На участке расположено здание 15,7 кв. м
Расчет				
Корректировка на снос	-	0,00	0,00	-66,84
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	5 000,00	3 333,33	4 328,76
Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	5 000,00	3 333,33	4 328,76
Корректировка на время оферты, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	5 000,00	3 333,33	4 328,76
Корректировка на возможное разрешенное использование, %	-	0,0%	16,1%	2,9%

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	5 000,00	3 870,97	4 452,44
Корректировка на торг продавца и покупателя, %	-	-15,7%	-15,7%	-15,7%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	4 215,00	3 263,23	3 753,41
Корректировка на местоположение, %	-	1,6%	8,3%	1,6%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	4 282,50	3 535,68	4 524
Корректировка на общую площадь, %	-	14,4%	33,6%	9,2%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	4 901,22	4 724,24	4 940,85
Корректировка на покрытие, %	-	0,0%	-13,0%	0,0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	4 901,22	4 110,09	4 940,85
Корректировка на коммуникации, руб.	-	26,5%	10,0%	10,0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	6 200,05	4 521,09	5 434,93
Коэффициент вариации	12,7%	-	-	-
Количество совпадений, не требующих корректировки:	-	5	3	4
Общее количество совпадений:	12	-	-	-
Удельный вес	-	41,67%	25,00%	33,33%
Средневзвешенное значение	-	2 583,35	1 130,27	1 811,64
Значение удельной стоимости земельного участка, руб./кв. м без НДС	1 253,37	-	-	-
Рыночная стоимость земельных участков, руб. без НДС, округленно:	2 984 000	-	-	-

Источник информации: расчет Оценщика

Для каждого объекта-аналога был определен удельный вес, отражающий степень доверия Оценщика к объекту. Удельный вес объекта-аналога в итоговом значении определялся как отношение количества факторов, не требующих корректировок, к общему количеству факторов, не требующих корректировок, для всех объектов. Степень однородности выборки значений характеризуется величиной коэффициента вариации u , который рассчитывается по формуле:

$$u = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left[C_i - \frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k} \right]^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}}$$

где:

C_i – i -ое значение стоимости объекта-аналога в полученной выборке;

k – объем выборки (количество членов ряда).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3. Коэффициент вариации равен 12,7%.

Следовательно, выборка однородная. Степень доверия к аналогам - высокая.

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход при оценке объекта недвижимости реализуется в следующих методах:

1. метод сравнения продаж;
2. метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий их использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях на покупку или продажу объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценки на основе метода сравнения продаж;

K - количество аналогов;

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице: $\sum_i^K \alpha_i = 1.$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

ОСЗ, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

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

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 39. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество передаваемых прав	Вид права
	Обременения и сервитуты
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Локальное расположение (1 линия/внутри квартала)
	Доступность объекта (транспортная, пешая)
Физические характеристики	Площадь объекта
	Этаж расположения
	Состояние объекта
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Тип объекта
	Текущее использование
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие отдельного входа

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Описание объектов-аналогов

В результате исследования рынка офисно-торговой недвижимости, расположенной в Московском регионе, были выявлены следующие объекты, аналогичные по своим конструктивным и потребительским характеристикам оцениваемым объектам, информация о которых представлена в Таблице ниже.

На момент оценки на рынке офисно-торговой недвижимости предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов, из которых Оценщик выбрал наиболее подходящие объекты.

Данные об аналогах представлены ниже. Стоимость предложений на продажу определялась по результатам переговоров⁵ с представителями собственников объектов-аналогов.

Информационные материалы об объектах-аналогах представлены Оценщиком в Приложении к настоящему Отчету.

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- все объекты-аналоги расположены в жилых микрорайонах города;
- все объекты-аналоги позиционируются, как офисно-торговые здания;
- информация по всем объектам-аналогам соответствует дате оценки.

⁵ Исследование проводилось с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключалась в телефонном обращении Оценщика в агентство недвижимости под видом «потенциального покупателя или продавца», который общался с ответившим на звонок представителем агентства недвижимости

Таблица 40. Описание объектов-аналогов для ОСЗ

№ п/п	Тип помещений	Местоположение	Стоимость предложения, руб. с учетом НДС	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
Объект оценки							
-	Здание магазина	Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5	-	509,60	-	ОСЗ, 2-х эт. ЗУ - 540 кв.м, офисно-торговые площади-509,6 кв. м, уд. состояние, кирпич, свободная территория, центральные коммуникации	Данные Заказчика, осмотр фотографий
Объекты-аналоги							
1	Магазин	Московская область, городской округ Ступино, рп. Жилево, ул. Кирова, 2	29 000 000	475,6	60 976	ОСЗ, 1 эт. ЗУ - 2 155 кв.м, торговые площади-475,6 кв. м, хор. состояние, кирпич, свободная территория, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-stupino-255776064 ; к.т. (985) 222-64-00, Собственник
2	Торговое здание	Московская область, г. Кашира, мкр. Ожерелье, ул. Стадионная 16	12 000 000	193,6	61 983	ОСЗ, 1 эт. ЗУ - 2 98 кв.м, торговые площади-193,6 кв. м, уд. состояние, сэндвич-панели, свободная территория, центральные коммуникации	Источник информации: https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovoe_pomeschenie_193.0_m_1323193622 ; к.т. (958) 761-51-93, Анна Никитина
3	Торговое здание	Московская область, Коломенский городской округ, город Коломна, набережная Дмитрия Донского, 46	41 500 000	825,6	50 266	ОСЗ, 2-х эт. + цоколь. ЗУ - 500 кв.м, торговые площади-825,6 кв. м, уд. состояние, кирпич, свободная территория, центральные коммуникации	Источник информации: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kolomna-176117861 ; к.т. (906) 056-29-04, АН "Торговый дом Коломна"

Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 41. Описание объектов-аналогов для помещения, расположенного по адресу: г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2

№ п/п	Тип помещений	Местоположение	Стоимость предложения, руб. с учетом НДС	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
Объект оценки							
-	Нежилое помещение торгового назначения	Московская область, р-н Каширский, г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2, пом. магазина № 27	-	858,0	-	Торговое помещение в жилом доме, отд. вход, 1-ый этаж, подвал, уд. состояние, центральные коммуникации	Данные Заказчика, осмотр фотографий
Объекты-аналоги							
1	Торговое помещение	Московская область, г. Коломна, ул. Дзержинского, д. 4	54 900 000	1 163,0	47 206	Торговое помещение в жилом доме, отд. вход, 1-ый этаж, уд. состояние, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kolomna-1230927918 ; к.т. (906) 056-29-04, АН "ТД Коломна"
2	Торговое помещение	Московская область, Дубна, Вокзальная улица, 7	8 500 000	198,8	42 757	Торговое помещение в жилом доме, общий вход, 2-ой этаж, без отделки, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-dubna-1257745159 ; к.т. (985) 344-47-79, Застройщик Строй-Ком
3	ПСН	Московская область, Коломна, улица Ленина, 6	16 500 000	446,0	36 996	ПСН в жилом доме, отдельный вход, 1-ый этаж, подвал, удовл. состояние, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kolomna-148399011 ; к.т. (916) 943-69-05, продавец

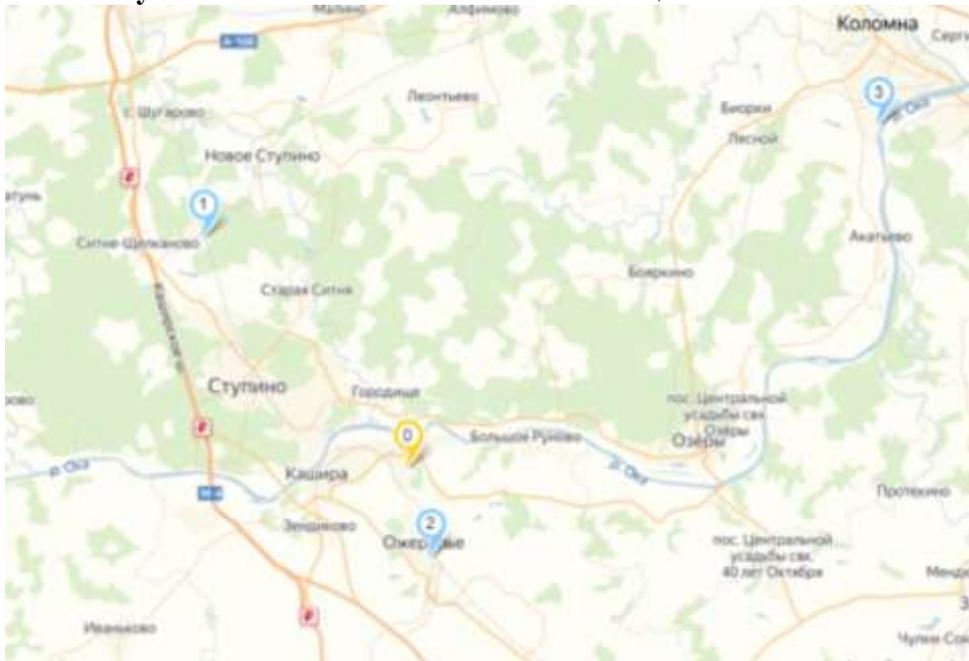
Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 42. Описание объектов-аналогов для помещения, расположенного по адресу: Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58

№ п/п	Тип помещений	Местоположение	Стоимость предложения, руб. с учетом НДС	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
Объект оценки							
-	Нежилое помещение, торгового назначения	Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58, помещение 1.4-1	-	519,7	-	Торговое помещение в жилом доме, отд. вход, 1-ый этаж, подвал, уд. состояние, центральные коммуникации	Данные Заказчика, осмотр фотографий
Объекты-аналоги							
1	ПСН	Московская область, Ступино, Приокский пер.,9	4 795 700	68,5	70 010	ПСН в жилом доме, отдельный вход, 1-ый этаж, без отделки, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-stupino-1217337083 ; к.т. (958) 761-51-93, Застройщик Перспектива 24-Ступино
2	ПСН	Московская область, Ступино, ул. Чайковского, 58	7 650 000	97,5	78 462	ПСН в жилом доме, отдельный вход, 1-ый этаж, удовл. состояние, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-stupino-1156131660 ; к.т. (958) 761-51-93, Застройщик Перспектива 24-Ступино
3	ПСН	ул Клары Цеткин, Шатура, Московская область	4 100 000	47,5	86 316	ПСН в жилом доме, отдельный вход, 1-ый этаж, удовл. состояние, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-shatura-1217258813 ; к.т. (925) 377-68-30, АН

Источник информации: данные из открытых источников

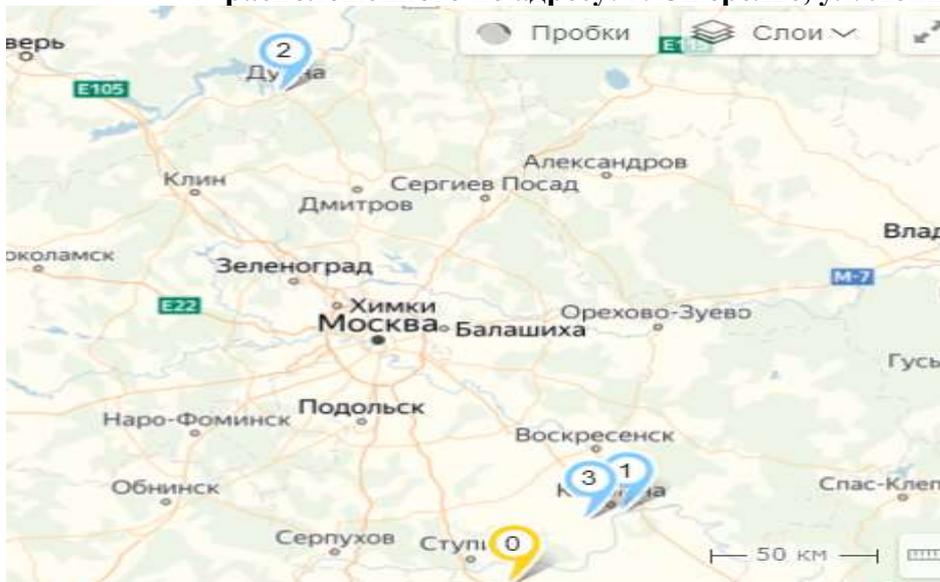
Рисунок 5. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов для ОСЗ



Объекты оценки - №0. Объекты – аналоги №1-3

Источник информации: Яндекс карты

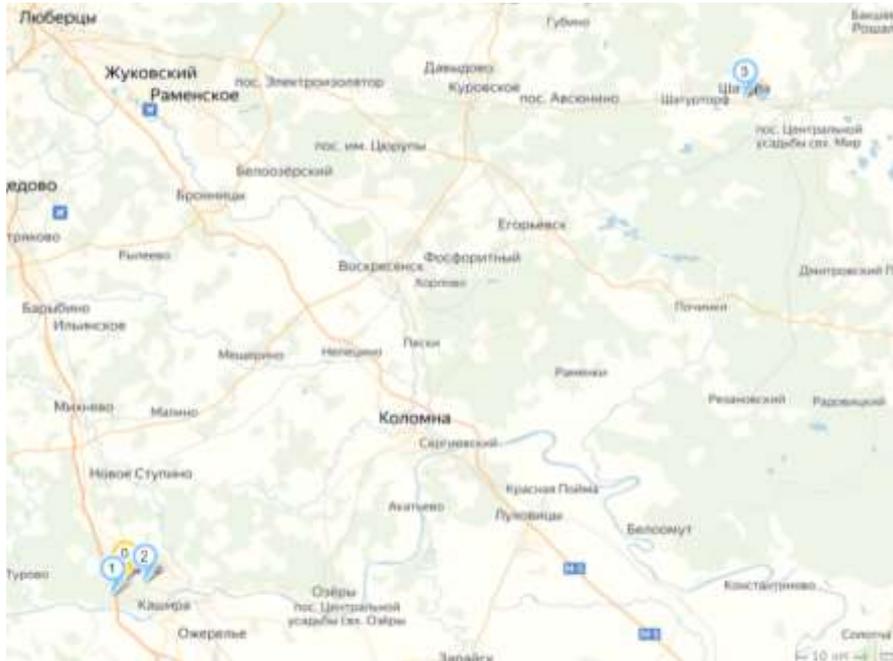
Рисунок 6. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов для помещения, расположенного по адресу: г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2



Объекты оценки - №0. Объекты – аналоги №1-3

Источник информации: Яндекс карты

Рисунок 7. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов для помещения, расположенного по адресу: Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58



Объекты оценки - №0. Объекты – аналоги №1-3

Источник информации: Яндекс карты

Все объекты-аналоги являются сопоставимыми с объектами оценки из имеющихся на рынке продажи объектов коммерческого назначения в Московском регионе. Общая валовая коррекция аналогов не превышает 30%. В связи с этим, Оценщик счел целесообразным учесть результаты в согласовании рыночной стоимости объектов оценки.

Применение необходимых корректировок

Для достижения большей степени сопоставимости при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости, Оценщик использовал корректировки. Перечень корректировок определен по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости и представлен ниже.

Для наглядности, расчет корректировок приведен для нежилого здания. Остальные объекты рассчитывались аналогично, за исключением учета земельного участка в стоимости объекта недвижимости.

В рамках данного отчета, Оценщик посчитал необходимым вычесть стоимость земельных участков из общей стоимости всех объектов-аналогов. Для этого Оценщиком использовалась информация о рыночной стоимости земельных участков, в составе Объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода методом сравнения продаж. Расчет рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов приведен ниже.

Корректировка на местоположение

Корректировка связана со стоимостью объектов торговой недвижимости в разных направлениях Московской области, приведенной в обзоре рынка коммерческой недвижимости. Принцип применения: стоимость СМР в регионе не отличается. Разница в стоимости недвижимости приходится на земельный участок.

Расчет корректировки на местоположение приведен ниже.

Таблица 43. Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5	Московская область, городской округ Ступино, рп. Жилево, ул. Кирова, 2	Московская область, г. Кашира, мкр. Ожерелье, ул. Стадионная 16	Московская область, Коломенский городской округ, город Коломна, набережная Дмитрия Донского, 46
Направление	Юг	Юг	Юг	Юго-Восток
Средняя стоимость недвижимости, руб./кв. м	57 100	57 100	57 100	52 700
Корректировка	-	0,0%	0,0%	-7,7%

Источник информации: данные анализа рынка, расчет Оценщика

Корректировка на масштаб

Корректировка на масштаб связана с различием в площадях аналога и объекта оценки. Применяется в условиях большого различия в площадях аналога и объекта оценки.

Согласно сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2018». Лейфер. ЗУ. Часть 2, стр.108, зависимость стоимости участка, выделенного под офисно-торговую застройку от его площади, описана формулой:

$$y=3,061*x^{-0,169}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь земельного участка, кв. м.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\%,$$

где:

K_{Π} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{\text{ОО}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{\text{ОА}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Далее приведен расчет корректировки на общую площадь.

Таблица 44. Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	540,00	2 155,00	298,00	500,00
Расчетный коэффициент	1,06	0,84	1,17	1,07
Корректировка на общую площадь	-	-20,9%	10,6%	1,3%

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет рыночной стоимости земельных участков приведен ниже.

Таблица 45. Расчет рыночной стоимости земельных участков для объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5	Московская область, городской округ Ступино, рп. Жилево, ул. Кирова, 2	Московская область, г. Кашира, мкр. Ожерелье, ул. Стадионная 16	Московская область, Коломенский городской округ, город Коломна, набережная Дмитрия Донского, 46
Площадь ЗУ, кв.м	540	2 155	298	500
Удельная рыночная стоимость, руб./кв.м. (согласно расчету ЗУ)	5 525,27	5 525,27	5 525,27	5 525,27
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	-7,7%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС		5 525,27	5 525,27	5 099,51
Корректировка на общую площадь, %	-	-20,9%	10,6%	1,3%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	4 372,96	6 109,22	5 166,26
Рыночная стоимость земельных участков, руб. без НДС, округленно	-	9 424 000	1 821 000	2 583 000

Источник информации: расчет Оценщика

Дальше, расчет ведется для объектов капитального строительства, без учета стоимости земельных участков.

Корректировка на торг

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника оценщика недвижимости, 2018, Лейфер. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 303 для неактивного рынка.

Таблица 46. Значения корректировок на торг для объектов недвижимости

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%

Источник информации: данные справочника оценщика недвижимости - 2018, стр. 303

Корректировка на местоположение для улучшений

Стоимость единого объекта недвижимости в большей степени зависит от расположения земельного участка, а стоимость СМР практически неизменна. Корректировка на местоположение учтена в расчете стоимости земельных участков. Таким образом, для всех объектов-аналогов Оценщик не использовал данную корректировку.

Корректировка на материал стен

Различие в ограждающих конструкциях отражается на стоимости объектов офисно-торгового назначения. У объектов из кирпича (бетона) более долгий срок эксплуатации, в отличии от объектов, сделанных из профлиста и деревянных элементов.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2017», под редакцией Лейфера Л.А. Справочник Оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 204.

Таблица 47. Корректировка на материал стен

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,84
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,7	0,73

Источник информации: справочник оценщика недвижимости - 2017, стр. 204

Реестр имущества приведен ниже.

Таблица 48. Реестр кирпичных (бетонных) зданий и зданий из сендвич-панелей

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Бетонные/кирпичные здания	509,60	475,60	0,00	825,60
Здание из сендвич-панелей	0,00	0,00	193,60	0,00
Доля бетонных/кирпичных зданий	100%	100,0%	0,0%	100,0%
Доля зданий из сендвич-панелей	0%	0,0%	100,0%	0,0%

Источник информации: данные Заказчика, расчет Оценщика

Ниже проведен расчет корректировки на материал стен.

Таблица 49. Расчет корректировки на материал стен

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Коэффициент влияния удельной цены здания из сендвич-панелей к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	1,0	1,0	0,83	1,0
Корректировка на материал стен объекта	-	0,0%	20,5%	0,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение помещений в зданиях

Влияние расположения помещений в здании отражено статистически в справочнике оценщика.

Таблица 50. Значения корректировок на этаж расположения для офисно-торговой недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,8	0,79	0,81
Отношение удельной цене объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Источник информации: Лейфер, 2018, справочник оценщика. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, стр.217

Таблица 51. Реестр площадей в зданиях

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Подвал	0	0	0	0
Цоколь	0	0	0	265,7
1-ый этаж	261,80	475,60	193,60	272,90
2-ой этаж и выше	247,80	0	0	287,00
Доля помещений, расположенных в подвале	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе	0,00%	0,00%	0,00%	32,18%
Доля помещений, расположенных на 1 этаже	51,37%	100,00%	100,00%	33,05%
Доля помещений, расположенных на 2 этаже и выше	48,63%	0,00%	0,00%	34,76%

Источник информации: данные Заказчика

Ниже приведен расчет корректировки на расположение в здании.

Таблица 52. Расчет корректировки на расположение помещений в зданиях

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Коэффициент влияния удельной цены помещений, расположенных в зданиях	0,927	1,000	1,000	0,883
Корректировка на расположение помещений в зданиях	-	-7,3%	-7,3%	4,9%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на масштаб

Корректировка на масштаб связана с различием в площадях аналога и объекта оценки. Применяется в условиях большого различия в площадях аналога и объекта оценки.

Согласно сведениям справочника оценщика недвижимости, Лейфер, 2018. Корректирующие и территориальные коэффициенты, стр.187, зависимость стоимости объекта от его площади, описана формулой:

$$y=1,7316*x^{-0,129}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь помещения, кв. м.

Далее приведен расчет корректировок.

Таблица 53. Расчет корректировки на площадь улучшений

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	509,60	475,60	193,60	825,60
Расчетный коэффициент	0,7748	0,7818	0,8779	0,7281
Корректировка на общую площадь		-0,9%	-11,7%	6,4%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на физическое состояние зданий

Не все аналоги находятся в одинаковом техническом состоянии. Данные о состоянии объектов приведены ниже.

Оценщиком была рассчитана корректировка на состояние ОКСов, исходя из технического состояния площадей и их доли в общей площади комплексов недвижимости.

Таблица 54. Корректировка на физическое состояние для объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь помещений в удовлетворительном состоянии, кв.м	509,60	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений в хорошем состоянии, кв.м	0,00	475,60	193,60	825,60
Доля помещений в удовлетворительном состоянии	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Доля помещений в хорошем состоянии	0,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,79			
Отношение удельной стоимости объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23			
Взвешенная по структуре площадей ставка аналога при структуре площадей объекта оценки	1,00	1,23	1,23	1,23
Корректировка, %	-	-18,7%	-18,7%	-18,7%

Источник информации: справочника оценщика недвижимости Лейфер, 2018. Корректирующие и территориальные коэффициенты, стр.241

Таблица 55. Расчет рыночной стоимости ОСЗ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость предложения объекта, рублей	-	29 000 000	12 000 000	41 500 000
Удельная стоимость 1 кв.м , рублей	-	60 976	61 983	50 266
Тип объекта	Здание магазина	Магазин	Торговое здание	Торговое здание
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая
Местоположение	Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5	Московская область, городской округ Ступино, рп. Жилево, ул. Кирова, 2	Московская область, г. Кашира, мкр. Ожерелье, ул. Стадионная 16	Московская область, Коломенский городской округ, город Коломна, набережная Дмитрия Донского, 46
Площадь, кв.м.	509,60	475,60	193,60	825,60
Описание	ОСЗ, 2-х эт. ЗУ - 540 кв.м, торговые площади-509,6 кв. м, уд. состояние, кирпич, свободная территория, центральные коммуникации	ОСЗ, 1 эт. ЗУ - 2 155 кв.м, торговые площади-475,6 кв. м, хор. состояние, кирпич, свободная территория, центральные коммуникации	ОСЗ, 1 эт. ЗУ - 2 98 кв.м, торговые площади-193,6 кв. м, уд. состояние, сэндвич-панели, свободная территория, центральные коммуникации	ОСЗ, 2-х эт. + цоколь. ЗУ - 500 кв.м, торговые площади-825,6 кв. м, уд. состояние, кирпич, свободная территория, центральные коммуникации
Стоимость земельного участка, руб.	2 984 000	9 424 000	1 821 000	2 583 000
Стоимость ОКСов без земли, руб. с НДС	-	19 576 000	10 179 000	38 917 000
Расчет				
Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	41 161	52 577	47 138
Корректировка на величину НДС	-	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	34 301	43 815	39 282
Корректировка на торг продавца и покупателя, %	-	-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	28 641	36 585	32 800
Корректировка на материал стен, %	-	0,0%	20,5%	0,0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	28 641	44 079	32 800
Корректировка на этажность, %	-	-7,3%	-7,3%	4,9%

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	26 552	40 863	34 418
Корректировка на площадь, %	-	-0,9%	-11,7%	6,4%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	26 316	36 067	36 628
Корректировка на техническое состояние, %	-	-18,7%	-18,7%	-18,7%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	21 395	29 323	29 779
Коэффициент вариации	14,3%	-	-	
Количество совпадений, не требующих корректировки:	-	2	1	2
Общее количество совпадений:	5	-	-	
Удельный вес	-	40,0%	20,0%	40,0%
Средневзвешенное значение	-	8 558	5 865	11 912
Рыночная стоимость земельного участка Объекта оценки, руб./кв.м без НДС	2 984 000	-	-	
Удельная стоимость улучшений объекта оценки, руб./кв.м без НДС	26 334	-	-	
Рыночная стоимость улучшений объекта оценки, руб. без НДС	13 420 000	-	-	
Рыночная стоимость здания магазина, руб. без НДС	16 404 000	-	-	

Источник информации: расчете Оценщика

Для каждого объекта-аналога был определен удельный вес, отражающий степень доверия Оценщика к объекту. Удельный вес объекта-аналога в итоговом значении определялся как отношение количества факторов, не требующих корректировок, к общему количеству факторов, не требующих корректировок, для всех объектов. Степень однородности выборки значений характеризуется величиной коэффициента вариации u , который рассчитывается по формуле:

$$u = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left[Ci - \frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k} \right]^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k}}$$

где:

C_i – i -ое значение стоимости объекта-аналога в полученной выборке;

k – объем выборки (количество членов ряда).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3. Коэффициент вариации равен 14,3%.

Следовательно, выборка однородная. Степень доверия к аналогам - высокая.

Расчет стоимости нежилых помещений выполнен аналогично и приведен ниже.

Таблица 56. Расчет рыночной стоимости помещения, расположенного по адресу: г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость предложения объекта, рублей	-	54 900 000	8 500 000	16 500 000
Удельная стоимость 1 кв.м , рублей	-	47 206	42 757	36 996
Тип объекта	Здание магазина	Торговое помещение	Торговое помещение	ПСН
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая
Местоположение	Московская область, р-н Каширский, г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2, пом. магазина № 27	Московская область, г. Коломна, ул. Дзержинского, д. 4	Московская область, Дубна, Вокзальная улица, 7	Московская область, Коломна, улица Ленина, 6
Площадь, кв.м.	858,00	1 163,00	198,80	446,00
Описание	Торговое помещение в жилом доме, отд. вход, 1-ый этаж, подвал, уд. состояние, центральные коммуникации	Торговое помещение в жилом доме, отд. вход, 1-ый этаж, уд. состояние, центральные коммуникации	Торговое помещение в жилом доме, общий вход, 2-ой этаж, без отделки, центральные коммуникации	ПСН в жилом доме, отдельный вход, 1-ый этаж, подвал, удовл. состояние, центральные коммуникации
Расчет				
Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	47 206	42 757	36 996
Корректировка на величину НДС	-	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	39 338	35 630	30 830
Корректировка на торг продавца и покупателя, %	-	-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	32 847	29 751	25 743
Корректировка на местоположение, %	-	8,3%	1,6%	8,3%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	35 590	30 228	27 892
Корректировка на этажность, %	-	-12,6%	-12,6%	-2,2%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	31 110	26 423	27 289
Корректировка на площадь, %	-	4,0%	-17,2%	-8,1%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	32 355	21 881	25 080
Корректировка на техническое состояние, %	-	0,0%	26,6%	0,0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	32 355	27 697	25 080
Коэффициент вариации	8,2%	-	-	-
Количество совпадений, не требующих корректировки:	-	2	1	2

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общее количество совпадений:	5	-	-	-
Удельный вес	-	35,7%	28,6%	35,7%
Средневзвешенное значение	-	11 555	7 913	8 957
Удельная стоимость помещения, руб./кв.м без НДС	28 426	-	-	-
Рыночная стоимость нежилого помещения, руб. без НДС, округленно:	24 389 000	-	-	-
Рыночная стоимость доли в размере 1/2 в праве собственности на нежилое помещение, руб. без НДС, округленно:	12 195 000	-	-	-

Источник информации: расчете Оценщика

Таблица 57. Расчет рыночной стоимости помещения, расположенного по адресу: Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость предложения объекта, рублей	-	4 795 700	7 650 000	4 100 000
Удельная стоимость 1 кв.м, рублей	-	70 010	78 462	86 316
Тип объекта	Здание магазина	ПСН	ПСН	ПСН
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая
Местоположение	Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58	Московская область, Ступино, Приокский пер.,9	Московская область, Ступино, ул. Чайковского, 58	ул Клары Цеткин, Шатура, Московская область
Площадь, кв.м.	519,70	68,50	97,50	47,50
Описание	Торговое помещение в жилом доме, отд. вход, 1-ый этаж, подвал, уд. состояние, центральные коммуникации	ПСН в жилом доме, отдельный вход, 1-ый этаж, без отделки, центральные коммуникации	ПСН в жилом доме, отдельный вход, 1-ый этаж, удовл. состояние, центральные коммуникации	ПСН в жилом доме, отдельный вход, 1-ый этаж, удовл. состояние, центральные коммуникации
Расчет				
Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	70 010	78 462	86 316
Корректировка на величину НДС	-	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	58 342	65 385	71 930
Корректировка на торг продавца и покупателя, %	-	-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	48 715	54 596	60 061

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	21,5%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	48 715	54 596	72 968
Корректировка на этажность, %	-	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	44 107	49 431	66 065
Корректировка на площадь, %	-	-23,0%	-19,4%	-26,6%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	33 961	39 834	48 521
Корректировка на техническое состояние, %	-	26,6%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	42 988	39 834	48 521
Коэффициент вариации	8,2%	-	-	-
Количество совпадений, не требующих корректировки:	-	2	3	2
Общее количество совпадений:	5	-	-	-
Удельный вес	-	31,3%	37,5%	31,3%
Средневзвешенное значение	-	13 434	14 938	15 163
Удельная стоимость помещения, руб./кв.м без НДС	43 534	-	-	-
Рыночная стоимость нежилого помещения, руб. без НДС, округленно:	22 625 000	-	-	-

Источник информации: расчете Оценщика

10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода основано на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

Согласно ФСО №7 п.23б, расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Согласно ФСО №7, п.23д, капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

На основании результатов анализа рынка коммерческой недвижимости Московского региона, данных Заказчика, можно сделать вывод о том, что оцениваемая доходная недвижимость, способна приносить относительно постоянный равномерный доход от сдачи в аренду с учетом ожидаемой динамикой его изменения. Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода применялся метод капитализации по расчетным моделям.

В рамках метода капитализации по расчетным моделям стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{Ro},$$

где:

NOI – чистый операционный доход;

Ro – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
- расчет общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Каждый объект оценки способен самостоятельно формировать доход. В нежилых помещениях в настоящий момент расположены универсальные магазины. Нежилое здание не эксплуатируется.

Все имущество возвращено в конкурсную массу после судебных процессов. Собственник не имеет отношения к заключению договоров аренды. В настоящий момент, по словам собственника, договора аренды подлежат расторжению.

Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
- из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Расчет выполняется для всех зданий в целом. Доходная недвижимость, принадлежащая собственнику, способна удовлетворить потребности арендаторов.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. На текущий момент недвижимость частично используется. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S$$

где

A – годовая рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м без учета НДС;

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м

Данные о текущих ставках аренды не представлены. Поэтому формирование денежного потока происходит по ставкам, определенным по данным предложениям на рынке аренды офисно-торгового назначения недвижимости в Московском регионе.

Выбор объектов-аналогов

Таблица 58. Основные требования к аналогам

Группа факторов	Элементы группы для сравнительного анализа
Качество прав	Передаваемые права аренды, передаваемые права субаренды
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки

Группа факторов	Элементы группы для сравнительного анализа
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Транспортная доступность
Физические характеристики	Размеры и материалы строений
	Окружающая застройка
	Износ и потребность в ремонте
Экономические характеристики	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий
Этажность	Расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части

Источник информации: анализ Оценщика

Данные по предложениям аренды офисно-торговых площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе. Подробная характеристика аналогов приведена в таблице ниже.

Ставка аренды рассчитывается для каждого объекта недвижимости в отдельности.

Таблица 59. Описание объектов оценки и объектов-аналогов для ОСЗ

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Арендная плата, руб./мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/год с НДС	Общая площадь, кв. м	Арендная плата, руб./год с НДС	Дополнительная информация	Источник информации
Оцениваемый объект недвижимости									
-	Торговое здание	Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5	-	-	-	509,60	-	Торговые площади, 1-ый, 2-ой этажи, отдельный вход, удовл. состояние, центральные коммуникации	Первичные документы, осмотр фотографий объектов
Объекты-аналоги									
1	Торговое помещение	Московская область, Кашира, Советский проспект 21	130 000	422	5 065	308,0	1 560 000	Торговое помещение, 1-ый этаж, подвал, отдельный вход, удовл. состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_308_m2_1139352603 . Тел.: (925) 828-74-33, Михаил
2	Торговое помещение	Московская область, Кашира, Пролетарская,35	89 900	523	6 272	172,0	1 078 800	Торговое помещение, 1-ый этаж, отдельный вход, удовл. состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_172_m_916278672 . Тел.: (968) 885-06-26, Недвижимость от собственника
3	ПСН	Московская область, г. Кашира, микрорайон Ожерелье, ул. Стадионная, 9А	25 000	385	4 615	65,0	300 000	Торговое помещение, 2-ой этаж, общий вход, удовл. состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_65_m_429271230 . Тел.: (916) 619-88-53, Сергей

Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 60. Описание объектов оценки и объектов-аналогов для помещения, расположенного по адресу: г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Арендная плата, руб./мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/год с НДС	Общая площадь, кв. м	Арендная плата, руб./год с НДС	Дополнительная информация	Источник информации
Оцениваемый объект недвижимости									
-	Торговое помещение	Московская область, р-н Каширский, г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2, пом. магазина № 27	-	-	-	858,0	-	Торговое помещение в жилом доме, отд. вход, 1-ый этаж, подвал, уд. состояние, центральные коммуникации	Первичные документы, осмотр фотографий объектов
Объекты-аналоги									
1	Торговое помещение	Московская область, Кашира, Советский проспект 21	130 000	422	5 065	308,0	1 560 000	Торговое помещение, 1-ый этаж, подвал, отдельный вход, удовл. состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_308_m2_1139352603 . Тел.: (925) 828-74-33, Михаил
2	Торговое помещение	Московская область, Кашира, Пролетарская, 35	89 900	523	6 272	172,0	1 078 800	Торговое помещение, 1-ый этаж, отдельный вход, удовл. состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_172_m_916278672 . Тел.: (968) 885-06-26, Недвижимость от собственника
3	ПСН	Московская область, г. Кашира, микрорайон Ожерелье, ул. Стадионная, 9А	25 000	385	4 615	65,0	300 000	Торговое помещение, 2-ой этаж, общий вход, удовл. состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_65_m_429271230 . Тел.: (916) 619-88-53, Сергей

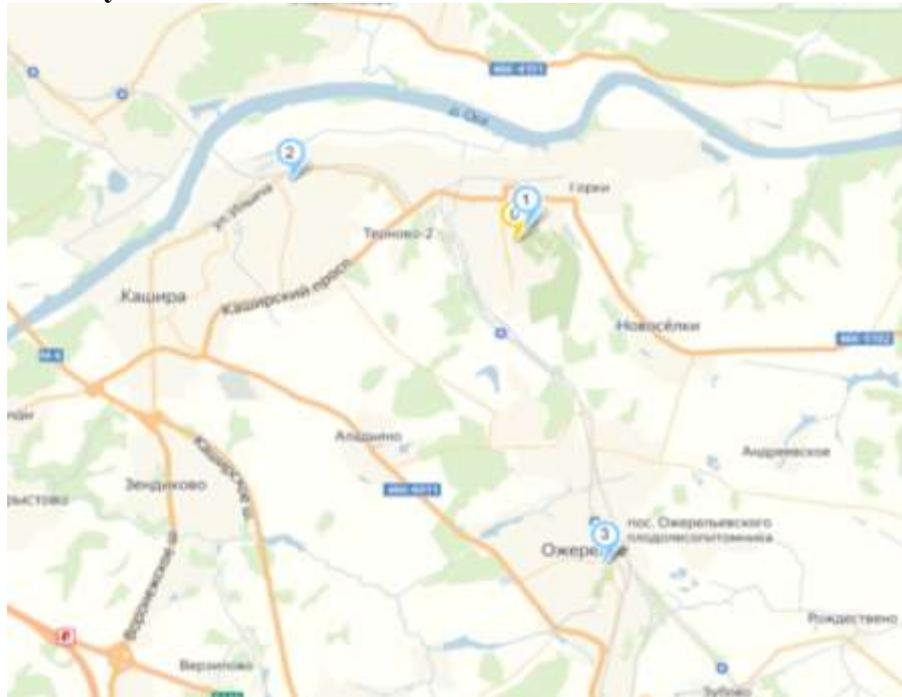
Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 61. Описание объектов оценки и объектов-аналогов для помещения, расположенного по адресу: Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Арендная плата, руб./мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/год с НДС	Общая площадь, кв. м	Арендная плата, руб./год с НДС	Дополнительная информация	Источник информации
Оцениваемый объект недвижимости									
-	Торговое помещение	Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58, помещение 1.4-1	-	-	-	519,7	-	Торговое помещение, 1-ый этаж, подвал, отдельный вход, удовл. состояние, центральные коммуникации	Первичные документы, осмотр фотографий объектов
Объекты-аналоги									
1	ПСН	Ступинский район, с. Верзилово, микрорайон Новое Ступино, ул. Центральная д. 3	70 000	654	7 850	107,0	840 000	ПСН, 1-ый этаж, отдельный вход удовл. состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_107.0_m_1765310484 . Тел.: (958) 761-51-93, Перспектива 24-Ступино, Анна Никитина
2	ПСН	Ступино, Московская область, Пристанционная улица, 6	87 500	500	6 000	175,0	1 050 000	ПСН, 2-ой этаж, отдельный вход, удовл. состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_175_m_1678721094 . Тел.: (909) 902-11-36, Анна
3	ПСН	Московская область, Ступино, улица Куйбышева, 3	146 000	1 000	12 000	146,0	1 752 000	ПСН, 1-ый этаж, отдельный вход, хорошее состояние, центральные коммуникации, коммунальные платежи-отдельно	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_146_m_535522210 . Тел.: (916) 654-35-69, Михаил

Источник информации: данные из открытых источников

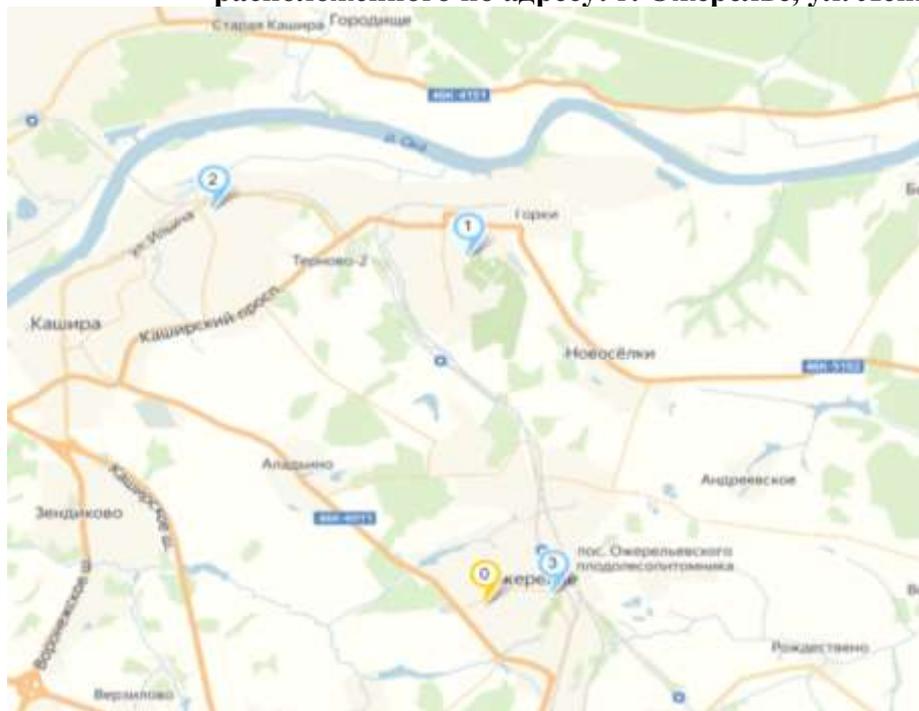
Рисунок 8. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов для ОСЗ



Объект оценки - №0. Объекты – аналоги №1-3

Источник информации: Яндекс карты

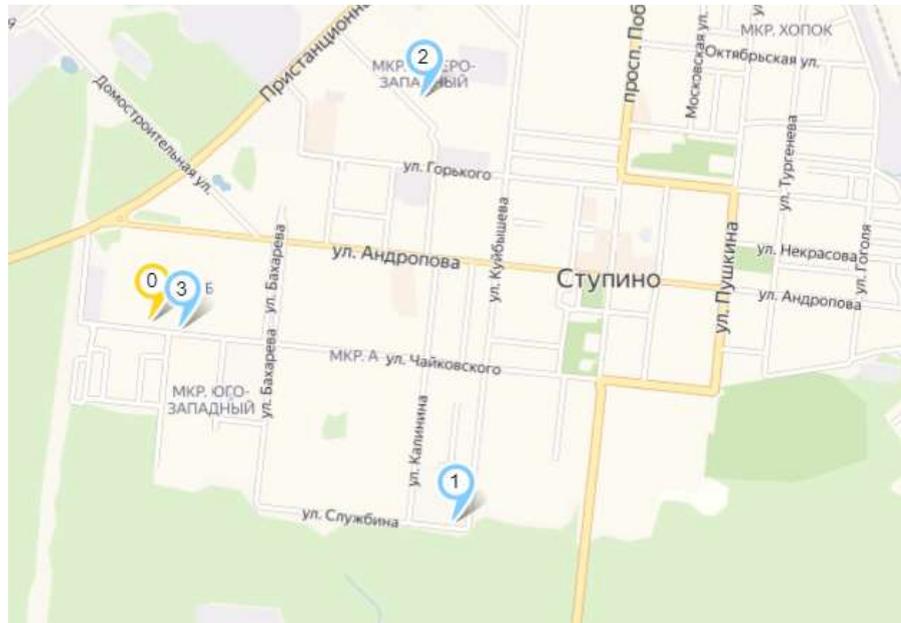
Рисунок 9. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов для помещения, расположенного по адресу: г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2



Объект оценки - №0. Объекты – аналоги №1-3

Источник информации: Яндекс карты

Рисунок 10. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов для помещения, расположенного по адресу: Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58



Объект оценки - №0. Объекты – аналоги №1-3

Источник информации: Яндекс карты

Расчет ставки аренды приведен для объекта: нежилое здание. Для остальных объектов – расчет выполнен аналогично.

Обоснование внесенных корректировок приведено ниже.

Корректировка на условия финансирования и налогообложения - применяется в случае с ипотечным долгом, льготным налогообложением и т.п. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

Корректировка на время сделки (дату продажи) - вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который арендные ставки на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке коммерческой недвижимости. В данном случае все объекты-аналоги выставлены на продажу до даты оценки, поэтому корректировка на дату продажи не применялась.

Корректировка на передаваемые юридические права и ограничения – применяется при наличии ограничений на использование или обременений. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

Корректировка на величину НДС

Передача имущественных прав и прав аренды признается объектом налогообложения. Таким образом, Оценщиком использовалась корректировка на НДС в размере -20% (1/1,2).

Корректировка на торг

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018», под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Из сборника принимается среднее значение скидки на торг для арендных ставок по коллективному мнению экспертов-сотрудников банков. Скидка составляет 6,7%.

Таблица 62. Значения корректировок на торг для объектов недвижимости

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,7%	3,7%	9,7%

Источник информации: данные справочника оценщика недвижимости – 2018, стр. 289

Корректировка на тип объекта

Сопоставляют различия в арендной ставке ОСЗ и встроенных помещений. Корректировка определяется, согласно сведениям из справочника оценщика, 2018, под редакцией Лейфера: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

Таблица 63. Корректировка на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Источник информации: справочник оценщика недвижимости - 2018, стр. 206

Ниже приведен расчет корректировки на тип объекта.

Таблица 64. Расчет корректировки на тип объекта

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	ОСЗ	Помещение	Помещение	Помещение
Коэффициент	1,0	0,92	0,92	0,92
Корректировка	-	8,7%	8,7%	8,7%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на площадь

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется на основании Справочника Оценщика, 2018. Корректирующие и территориальные коэффициенты, стр. 203.

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 1,6101 \times x^{-0,125}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь, кв. м

Далее приведен расчет корректировок.

Таблица 65. Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	509,60	308,0	172,0	65,0
Расчетный коэффициент	0,7387	0,7867	0,8461	0,9555
Корректировка на общую площадь		-6,1%	-12,7%	-22,7%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение помещений в здании

Влияние расположения помещений в здании отражено статистически в справочнике оценщика.

Таблица 66. Значения корректировок на этаж расположения для офисно-торговой недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,8	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Источник информации: справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 216

Таблица 67. Реестр площадей в зданиях

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Подвал	0,0	60,00	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0
1-ый этаж	261,80	248,00	172,00	0,00
2-ой этаж и выше	247,80	0,0	0,0	65,00
Доля помещений, расположенных в подвале	0,00%	19,48%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на 1 этаже	51,37%	80,52%	100,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на 2 этаже и выше	48,63%	0,00%	0,00%	100,00%

Источник информации: данные Заказчика

Ниже приведен расчет корректировки на расположение в здании.

Таблица 68. Расчет корректировки на расположение помещений в зданиях

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Коэффициент влияния удельной арендной ставки помещений, расположенных в зданиях	0,927	0,947	1,000	0,850
Корректировка на расположение помещений в зданиях	-	-2,1%	-7,3%	9,1%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на вход в помещение

Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

Ниже, приведена зависимость между стоимостью помещения с отдельным входом и без него. Зависимость выведена как на данных экспертного опроса, так и по статистическим данным.

Таблица 69. Значение корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа, к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Источник информации: данные справочника оценщика недвижимости – 2018, стр. 221

Таблица 70. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Общий вход
Расчетный коэффициент	1,0	1,0	1,0	0,85
Корректировка на наличие отдельного входа	-	0,0%	0,0%	17,6%

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет ставки арендной платы для объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 71. Расчет ставки арендной платы для ОСЗ

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ставка арендной платы, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов (коммунальные расходы оплачиваются отдельно)	-	5 065	6 272	4 615
Общая площадь, кв. м.	509,60	308,0	172,0	65,0
Расчет				
Корректировка на передаваемые имущественные права, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	5 065	6 272	4 615
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	5 065	6 272	4 615
Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	5 065	6 272	4 615
Корректировка на время оферты, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	5 065	6 272	4 615
Корректировка на величину НДС, %	-	-20%	-20%	-20%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	4 221	5 227	3 846
Корректировка на уторговывание	-	-6,7%	-6,7%	-6,7%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	3 938	4 877	3 588
Корректировка на тип объекта, %	-	8,7%	8,7%	8,7%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	4 280	5 301	3 901
Корректировка на этаж расположения в здании, %	-	-2,1%	-7,3%	9,1%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	4 189	4 914	4 254
Корректировка на площадь помещения, %	-	-6,1%	-12,7%	-22,7%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	3 933	4 290	3 289
Корректировка на вход в помещение, %	-	0,0%	0,0%	17,6%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	3 933	4 290	3 869
Коэффициент вариации	4,6%	-	-	-
Количество совпадений, не требующих корректировки	-	7	7	6
Общее количество совпадений	20	-	-	-
Удельный вес	-	35,0%	35,0%	30,0%

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Средневзвешенное значение, руб./1 кв. м/год, без учета НДС	-	1 377	1 502	1 161
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов и эксплуатационных расходов	4 039	-	-	-

Источник информации: расчет Оценщика

Для каждого объекта-аналога был определен удельный вес, отражающий степень доверия Оценщика к объекту. Удельный вес объекта-аналога в итоговом значении определялся как отношение количества факторов, не требующих корректировок, к общему количеству факторов, не требующих корректировок, для всех объектов. Степень однородности выборки значений характеризуется величиной коэффициента вариации u , который рассчитывается по формуле:

$$u = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left[Ci - \frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k} \right]^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k}}$$

где:

C_i – i -ое значение стоимости объекта-аналога в полученной выборке;

k – объем выборки (количество членов ряда).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3. Коэффициент вариации составляет 4,6%. Следовательно, выборка однородная. Степень доверия к аналогам - высокая.

Для нежилых помещений расчет ставки аренды выполнен аналогично. Расчеты приведены ниже.

Таблица 72. Расчет ставки арендной платы для для помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ставка арендной платы, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов (коммунальные расходы оплачиваются отдельно)	-	5 065	6 272	4 615
Общая площадь, кв. м.	858,00	308,0	172,0	65,0
Расчет				
Корректировка на передаваемые имущественные права, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	5 065	6 272	4 615
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	5 065	6 272	4 615
Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	5 065	6 272	4 615
Корректировка на время оферты, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	5 065	6 272	4 615
Корректировка на величину НДС, %	-	-20%	-20%	-20%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	4 221	5 227	3 846
Корректировка на уторговывание	-	-6,7%	-6,7%	-6,7%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	3 938	4 877	3 588
Корректировка на тип объекта, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	3 938	4 877	3 588
Корректировка на этаж расположения в здании, %	-	-7,7%	-12,6%	2,8%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	3 633	4 263	3 690
Корректировка на площадь помещения, %	-	-12,0%	-18,2%	-27,6%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	3 197	3 487	2 673
Корректировка на вход в помещение, %	-	0,0%	0,0%	17,6%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	3 197	3 487	3 145
Коэффициент вариации	4,6%	-	-	-
Количество совпадений, не требующих корректировки	-	7	7	6

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общее количество совпадений	20	-	-	-
Удельный вес	-	35,0%	35,0%	30,0%
Средневзвешенное значение, руб./1 кв. м/год, без учета НДС	-	1 377	1 502	1 161
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов и эксплуатационных расходов	3 283	-	-	-

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 73. Расчет ставки арендной платы для для помещения, расположенного по адресу: Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ставка арендной платы, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов (коммунальные расходы оплачиваются отдельно)	-	7 850	6 000	12 000
Общая площадь, кв. м.	519,70	107,0	175,0	146,0
Расчет				
Корректировка на передаваемые имущественные права, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	7 850	6 000	12 000
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	7 850	6 000	12 000
Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	7 850	6 000	12 000
Корректировка на время оферты, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	7 850	6 000	12 000
Корректировка на величину НДС, %	-	-20%	-20%	-20%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	6 542	5 000	10 000
Корректировка на уторговывание	-	-6,7%	-6,7%	-6,7%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	6 104	4 665	9 330
Корректировка на тип объекта, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	3 938	4 877	3 588
Корректировка на этаж расположения в здании, %	-	-9,5%	6,5%	-9,5%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	5 526	4 969	8 447
Корректировка на площадь помещения, %	-	-17,9%	-12,7%	-14,7%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	4 536	4 337	7 208
Корректировка на вход в помещение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	4 536	4 337	7 208
Корректировка на техническое состояние, %	-	0,0%	0,0%	-18,0%

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	4 536	4 337	5 908
Коэффициент вариации	14,2%	-	-	-
Количество совпадений, не требующих корректировки	-	8	8	7
Общее количество совпадений	23	-	-	-
Удельный вес	-	34,8%	34,8%	30,4%
Средневзвешенное значение, руб./1 кв. м/год, без учета НДС	-	1 578	1 508	1 798
Скорректированная ставка, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов и эксплуатационных расходов	4 884	-	-	-

Источник информации: расчет Оценщика

Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости определяется путем умножения его арендопригодной площади на ставку арендной платы. Арендопригодной признается полезная площадь, потенциально сдаваемая в аренду.

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от неиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Для оцениваемой недвижимости, средняя загрузка определяется по данным справочника Оценщика, 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр. 36.

Среднеотраслевые значения недозагрузки приведены для торгово-офисной недвижимости.

Таблица 74. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%

Источник информации: Лейфер, справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр. 36

В расчет принимается среднее значение в расширенном интервале.

Поскольку на рынке при заключении договора аренды типичным условием является авансовый платеж минимум на месяц вперед, потери сборе арендной платы принимаются равными 0.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Данные по фактическим расходам, Заказчиком не предоставлены.

В расчете используются данные коллективного мнения сотрудников банка по операционным расходам для офисно-торговых объектов из «Справочника Оценщика», 2018.

Таблица 75. Значения процента операционных расходов от ПВД для офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%

Источник информации: Лейфер, справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр. 57

В расчете используется среднее значение в доверительном интервале.

В состав операционных расходов входят: среднегодовые затраты на ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + (-) Y_{of},$$

где:

Y_{on} - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

Y_{of} - норма возмещения капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_r,$$

где:

Y_{on} – норма дохода на капитал;

Y_{rf} – безрисковая ставка;

Y_{fm} – премия за риск рынка недвижимости;

Y_L – премия за риск ликвидности;

Y_r – премия за риск управления недвижимостью.

Определение безрисковой ставки

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В оценочной практике при использовании метода прямой капитализации в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается рублёвым облигациям, выпущенным федеральным правительством.

В качестве безрисковой ставки, используется долгосрочная бескупонная доходность к погашению облигаций ОФЗ (среднее значение доходности от 10 до 30 лет) на дату оценки (<https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>), равная 7,58%.

Таблица 76. Расчет безрисковой ставки

Срок до погашения, лет	0,25	0,5	1	3	5	10	15	20	30
Доходность, % год	6,65%	6,64%	6,63%	6,69%	6,80%	6,94%	7,16%	7,47%	7,71%

Источник информации: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

Премия за риск инвестиций в недвижимость определяет тот риск, который связан с существенным влиянием на рынок недвижимости ряда макроэкономических факторов. Премия за риск инвестиций в недвижимость, согласно расчетам, представленным в таблице ниже, составляет 1,2%.

Таблица 77. Расчет поправки на риск инвестиций в недвижимость

Вид и наименование риска	Категория риска											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<i>Систематический риск</i>												
Ухудшение общей экономической ситуации*	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				-	-	-	-	-	-	-
Изменение федерального или местного законодательства*	динамичный	1				-	-	-	-	-	-	-
<i>Несистематический риск</i>												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ускоренный износ здания	статичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Неполучение арендных платежей	динамичный	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Неэффективный менеджмент	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Криминогенные факторы	динамичный	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовые проверки	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Количество наблюдений		7	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		8	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		12										
Количество факторов		10										
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		1,2										

Источник информации: расчет Оценщика

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже (аренде) объектов недвижимости.

Компенсацию за низкую ликвидность можно оценить исходя из текущей стоимости реверсии (оценки будущей стоимости с точки зрения сегодняшнего дня). На практике данная поправка

учитывает потерю дохода, обусловленную длительностью экспозиции при продаже (аренде) объекта. Для расчета используется формула:

$$K=1- PV$$

где:

K – потеря доходности (компенсация за низкую ликвидность),

PV – текущая стоимость будущих денежных поступлений,

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^n}$$

где:

FV – цена объекта (для целей расчета компенсации за низкую ликвидность принимаем равной 1),

i – безрисковая ставка (ставка дохода),

n – срок экспозиции.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность для офисно-торговой недвижимости принимается равной 4,76%, что соответствует 8 месяцам экспонирования. Период экспозиции определен по аналитическим данным, приведенным в разделе Анализ ликвидности, настоящего отчета об оценке.

Премия за инвестиционный менеджмент

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, работа с налоговыми органами и т. д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку дисконтирования. Премия за инвестиционный менеджмент, согласно таблице, приведенной ниже, составляет 1,25%.

Таблица 78. Расчет поправки на инвестиционный менеджмент

Факторы риска	Рейтинги				
	1	2	3	4	5
Риск финансовой стратегии (выбор вариантов финансирования объекта)	1	-	-	-	-
Риск выбора функционального использования объекта	1	-	-	-	-
Риск принятия управленческих решений о сохранении либо продаже объекта	1	-	-	-	-
Риск потерь при несвоевременной уплате арендной платы	Здесь не учитывается, т.к. учтено при расчете премии за риск вложения в объект недвижимости				
Риск потерь от недозагрузки помещений	-	1	-	-	-
Количество наблюдений	3	1	0	0	0
Взвешенный итог	3	2	0	0	0
Сумма	5				
Количество факторов	4				
Поправка на инвестиционный менеджмент	1,25				

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения приведен в таблице ниже.

Таблица 79. Расчет ставки дисконтирования для коммерческой недвижимости

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	7,58%
Премия за риск инвестиций в недвижимость	1,20%
Премия за низкую ликвидность	4,76%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,25%

Наименование	Значение
Ставка дисконтирования	14,79%

Источник информации: расчет Оценщика

Номинальная ставка дисконтирования для коммерческой недвижимости составит 14,79%.

Стоимость объектов оценки рассчитывалась с использованием метода капитализации по расчетным моделям путем деления чистого операционного дохода прогнозного года на ставку капитализации.

Предполагается, что доходы от недвижимости будут стабильно расти. Стоимость недвижимости обесцениваться не будет. Срок ее службы, с учетом проведения капитальных ремонтов, будет, условно, бесконечным.

Ключевое влияние на рейтинг оказали низкий уровень долговой нагрузки, высокая отраслевая диверсификация структуры экономики, высокая бюджетная достаточность и умеренная зависимость от крупнейшего налогоплательщика.

С учетом того, что для потенциального покупателя основным значение имеют ожидаемые доходы, для определения ставки капитализации использовалась модель Гордона.

Модель Гордона капитализирует годовой доход прогнозного периода в показатели стоимости при помощи ставки капитализации, рассчитанной как разница между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста.

Расчет ставки капитализации в соответствии с моделью Гордона производится по следующей формуле:

$$Ro = d - g^6$$

где:

Ro – ставка капитализации;

d – ставка дисконтирования;

g – ожидаемый долгосрочный темп роста денежного потока.

Применение модели предполагает, что темпы роста доходов компании стабилизируются на определенном уровне. Значение темпов роста принято на уровне 3,98% (Долгосрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2036 года, <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/201828113>).

Расчет ставки капитализации приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 80. Расчет ставки капитализации

Наименование фактора риска	Значение показателя
Ставка дисконтирования	14,79%
Норма возврата капитала	3,98%
Ставка капитализации	10,81%

Источник информации: расчет Оценщика

Номинальная ставка капитализации составит 10,81%.

⁶ Источник информации: Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, Москва, 2011, стр. 266

Расчет рыночной стоимости магазина методом капитализации по расчетным моделям приведен в таблице ниже.

Таблица 81. Расчет рыночной стоимости ОСЗ

Наименование показателя	Ед. измерения	Расчет
Общая площадь доходной недвижимости	кв.м	509,60
Ставка аренды для доходной недвижимости	руб./кв.м/год без НДС	4 039
Потенциальный валовой доход от магазина, без НДС	руб. в год	2 058 175
Коэффициент недоиспользования	%	0%
Коэффициент недозагрузки	%	12,1%
Действительный валовой доход от магазина, без НДС	руб. в год	1 809 136
Процент операционных расходов (рассчитывается от ПВД)	%	16,9%
Операционные расходы для магазина, без НДС	руб. в год	347 832
Чистый операционный доход от магазина, без НДС	руб. в год	1 461 305
Ставка капитализации	%	10,81%
Рыночная стоимость магазина, без НДС	руб.	13 523 000

Источник информации: расчет Оценщика

Аналогично оцениваются нежилые помещения. Расходные статьи принимаются на том же уровне, что и у ОСЗ.

Таблица 82. Расчет рыночной стоимости помещения, расположенного по адресу: Московская область г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2

Наименование показателя	Ед. измерения	Расчет
Общая площадь доходной недвижимости	кв.м	858,00
Ставка аренды для доходной недвижимости	руб./кв.м/год без НДС	3 283
Потенциальный валовой доход от магазина, без НДС	руб. в год	2 816 513
Коэффициент недоиспользования	%	0%
Коэффициент недозагрузки	%	12,1%
Действительный валовой доход от магазина, без НДС	руб. в год	2 475 715
Процент операционных расходов (рассчитывается от ПВД)	%	16,9%
Операционные расходы для магазина, без НДС	руб. в год	475 991
Чистый операционный доход от магазина, без НДС	руб. в год	1 999 724
Ставка капитализации	%	10,81%
Рыночная стоимость магазина, без НДС	руб.	18 505 000
Рыночная стоимость доли в размере 1/2 в праве собственности на нежилое помещение, без НДС, округленно:	руб.	9 253 000

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 83. Расчет рыночной стоимости помещения, расположенного по адресу: Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58

Наименование показателя	Ед. измерения	Расчет
Общая площадь доходной недвижимости	кв.м	519,70
Ставка аренды для доходной недвижимости	руб./кв.м/год без НДС	4 884
Потенциальный валовой доход от магазина, без НДС	руб. в год	2 538 299
Коэффициент недоиспользования	%	0%
Коэффициент недозагрузки	%	12,1%
Действительный валовой доход от магазина, без НДС	руб. в год	2 231 165
Процент операционных расходов (рассчитывается от ПВД)	%	16,9%
Операционные расходы для магазина, без НДС	руб. в год	428 972
Чистый операционный доход от магазина, без НДС	руб. в год	1 802 192
Ставка капитализации	%	10,81%
Рыночная стоимость магазина, без НДС	руб.	16 677 000

Источник информации: расчет Оценщика

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использованию разных методов в рамках применения каждого подхода.

Оценка проведена в несколько этапов: оценивается все недвижимое имущество в отдельности. В рамках оценки рыночной стоимости единого объекта (магазин: земельный участок и здание), а также ОКСов (помещения) были использованы два подхода: сравнительный и доходный. Затратный подход использован только для оценки земельного участка.

Таблица 84. Результаты оценки, руб. без учета НДС

Наименование	Подходы, применяемые к оценке		
	Сравнительный подход, руб. без учета НДС	Затратный подход, руб. без учета НДС	Доходный подход, руб. без учета НДС
Нежилое здание, общая площадь 509,6 кв. м, адрес объекта: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5, кадастровый номер: 50:37:0060504:758	16 404 000	Использован для оценки земельного участка. Обоснован отказ от использования единого объекта	13 523 000
Земельный участок, общая площадь 540 кв. м, адрес объекта: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5, кадастровый номер: 50:37:0060619:6	Обоснован отказ от использования	2 984 000	Обоснован отказ от использования
Доля в размере 1/2 в праве собственности на нежилое помещение, находящееся по адресу: Московская область, р-н Каширский, г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2, пом. магазина № 27, состоящий из основного строения общей площадью 858 кв. м, кадастровый номер: 50:37:0000000:8807	12 195 000	Обоснован отказ от использования	9 253 000
Нежилое помещение, общая площадь 519,7 кв. м, адрес: Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58, помещение 1.4-1, кадастровый номер: 50:33:0040133:2814	22 625 000	Обоснован отказ от использования	16 677 000

Источник информации: расчет Оценщика

Сравнительный подход использует информацию по продажам объекта, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. На наш взгляд, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ достаточно точно отражает ситуацию на рынке продажи коммерческой недвижимости Московской области. Поэтому мы считаем необходимым, присвоить результату, полученному сравнительным подходом, вес 50%.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Доходный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости доходов от его использования. Доходный подход для оценки недвижимого имущества реализуется через капитализацию или дисконтирование дохода от сдачи имущества в аренду.

Таблица 85. Согласование результатов оценки здания, расположенного на земельном участке, по адресу: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5

Подход	Результат, полученный при применении разных подходов, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом веса, руб. без НДС
Сравнительный	16 404 000	50%	8 202 000
Доходный	13 523 000	50%	6 761 500
Затратный	Обоснован отказ	-	-
Итого, округленно:	-	100%	14 964 000

Источник информации: расчет Оценщика

Доля в размере 1/2 в праве собственности на нежилое помещение определяется пропорционально рыночной стоимости всего магазина.

Таблица 86. Согласование результатов оценки помещения, расположенного по адресу: Московская область, р-н Каширский, г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2, пом. магазина № 27

Подход	Результат, полученный при применении разных подходов, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом веса, руб. без НДС
Сравнительный	12 195 000	50%	6 097 500
Доходный	9 253 000	50%	4 626 500
Затратный	Обоснован отказ	-	-
Итого, округленно:	-	100%	10 724 000

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 87. Согласование результатов оценки помещения, расположенного по адресу: Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58, помещение 1.4-1

Подход	Результат, полученный при применении разных подходов, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом веса, руб. без НДС
Сравнительный	22 625 000	50%	11 312 500
Доходный	16 677 000	50%	8 338 500
Затратный	Обоснован отказ	-	-
Итого, округленно:	-	100%	19 651 000

Источник информации: расчет Оценщика

Как показывает обзор рынка недвижимости, приведенный в настоящем Отчете, арендные ставки на аналогичные объекты находятся в приемлемом для рынка уровне. Вместе с тем, есть все основания предполагать существенное оживление рынка аренды по мере выхода из кризисного состояния экономики. Поэтому мы считаем необходимым, присвоить результату, полученному доходным подходом, вес 50%.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611), после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10-20\%$ ⁷.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки.

⁷ Источник информации: См, например, Баринов Н.П. «Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа», журнал «Регистр оценщика» №18, 2104; бюллетень RWAY №232 (июль 2014), №236 (ноябрь 2014), <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3821>

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Основываясь на приведенных выше показателях стоимости и на информации, представленной в настоящем Отчете, Оценщик пришел к мнению, что:

Рыночная стоимость объектов оценки на 09.09.2019, округлено, без учета НДС, пообъектно, составила:

Таблица 88. Итоговая величина стоимости недвижимого имущества, руб. без учета НДС

№ п/п	Инв. номер	Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1.	н/д	Нежилое здание, общая площадь 509,6 кв. м, адрес объекта: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5, кадастровый номер: 50:37:0060504:758	50:37:0060504:758	11 980 000
2.	н/д	Земельный участок, общая площадь 540 кв. м, адрес объекта: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5, кадастровый номер: 50:37:0060619:6	50:37:0060619:6	2 984 000
3.	н/д	Доля в размере 1/2 в праве собственности на нежилое помещение, находящееся по адресу: Московская область, р-н Каширский, г. Ожерелье, ул. Ленина, д. 5, корп. 2, пом. магазина № 27, состоящий из основного строения общей площадью 858 кв. м, кадастровый номер: 50:37:0000000:8807	50:37:0000000:8807	10 724 000
4.	н/д	Нежилое помещение, общая площадь 519,7 кв. м, адрес: Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58, помещение 1.4-1, кадастровый номер: 50:33:0040133:2814	50:33:0040133:2814	19 651 000
-	-	Итого:	-	45 339 000

Источник информации: расчет Оценщика

13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший отчет оценщик удостоверяет:

- При проведении оценки были использованы Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, 7, являющиеся обязательными к применению, а также Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, проводящий оценку по настоящему Отчету. Использование стандартов и правил оценочной деятельности регламентировано федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с внутренними документами саморегулируемой организации;
- Оценщик подтверждает соответствие требованиям независимости, предъявляемым ст.16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик:

Попов Евгений Павлович



14. ПРИЛОЖЕНИЯ

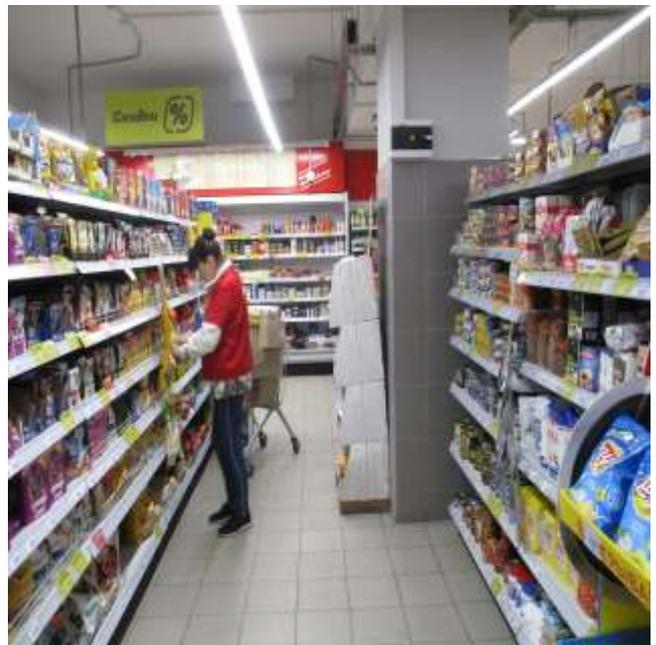
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Нежилое здание по ул. Энергетиков, 5



Нежилое помещение по ул. Ленина, 5





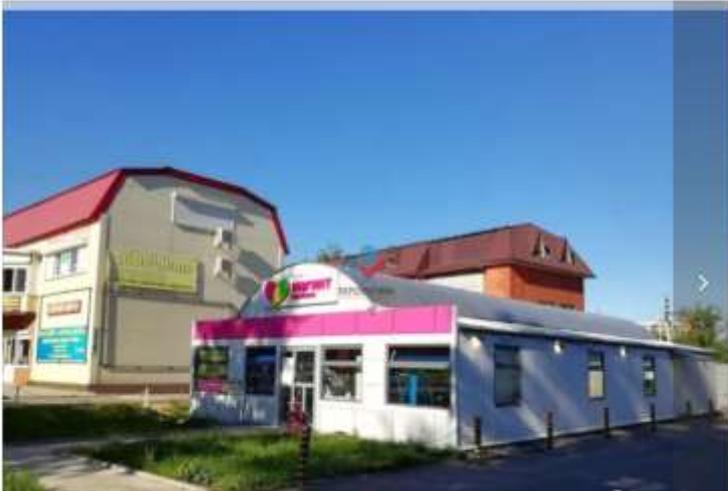
Нежилое помещение по ул. Чайковского, 58





Продам торговое помещение, 193.0 м² 12 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 1 сентября в 22:47



8 958 761-51-93

[Написать сообщение](#)

Перспектива 24-Стулюю
Агентство
На Авито с мая 2013

Контактное лицо
Анна Никитина

№ 1323193622, 1558 (+13)

[Перспектива 24-Стулюю](#)

ул. Стадионная, 16 [Показать карту](#)

Продается нежилое отдельно стоящее здание с земельным участком по адресу: Московская область, г. Кашира, мкр. Ожерелье, ул. Стадионная 16. Здание расположено на оживленной улице, первая линия домов. Здание и земельный участок находятся в собственности, можно использовать под любой вид деятельности. Общая площадь здания 193,6 кв.м., площадь участка 298 кв. м. Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения магазина. Здание оснащено всеми центральными городскими коммуникациями. Есть отдельный подъезд с зоной разгрузки. Быстрый выход на сделку.



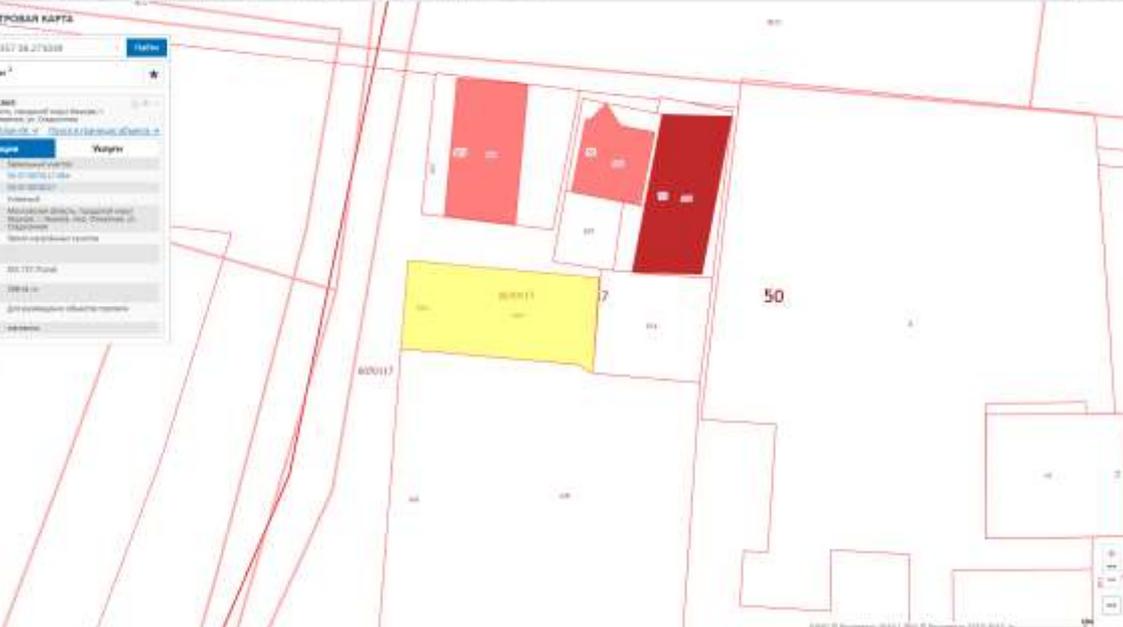
Квартиры в «старой» Москве — 3,2 млн
ЖК «Сказочный лес». Вблизи парка «Лосиный Остров». От 110 000 ₽/м². Сдача II кв. 2021
[skazochnyles.ru](#)

Публичная кадастровая карта

Искать: 50.78337 38.27938

Земельные участки

Информация	Избран
№ участка	50:08/004/2019/001
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/001
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/002
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/003
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/004
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/005
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/006
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/007
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/008
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/009
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/010
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/011
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/012
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/013
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/014
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/015
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/016
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/017
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/018
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/019
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/020
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/021
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/022
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/023
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/024
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/025
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/026
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/027
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/028
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/029
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/030
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/031
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/032
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/033
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/034
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/035
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/036
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/037
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/038
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/039
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/040
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/041
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/042
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/043
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/044
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/045
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/046
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/047
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/048
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/049
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/050
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/051
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/052
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/053
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/054
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/055
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/056
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/057
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/058
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/059
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/060
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/061
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/062
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/063
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/064
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/065
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/066
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/067
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/068
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/069
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/070
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/071
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/072
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/073
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/074
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/075
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/076
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/077
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/078
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/079
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/080
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/081
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/082
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/083
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/084
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/085
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/086
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/087
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/088
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/089
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/090
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/091
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/092
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/093
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/094
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/095
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/096
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/097
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/098
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/099
№ кадастрового листа	50:08/004/2019/001/100



Аналоги торговых помещений на продажу

4 795 700 Р
В ипотеку за 41 345 РУБ./мес.

Офис, 68.5 м²
Приокский пер., 9, Ступино, Московская область
Ступино 3.5 км

[В избранное](#)
[Получать похожие объявления](#)

[Выбрать ипотечную программу](#)



Перспектива 24-Ступино
Размещает объявления: 8 лет 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 54
Открыть другие объекты в аренду: 23
Всего за 3 месяца: 77

[+79587615193](#)

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)

Офис, 68.5 м²
Продам помещение свободного назначения от застройщика. Общая площадь помещения 68,51 кв.м., Расположено на 1-м этаже 17 этажного жилого дома. Открытая планировка, Высокие потолки, Свой С/У, Имеется балкон. Стоимость 70000 р. за кв.м. Пот №400

KASAD FAMILY
РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



7 650 000 Р
В ипотеку за 65 953 РУБ./мес.

Офис, 97.5 м²
ул. Чайковского, 58, Ступино, Московская область
Ступино 3.1 км

[В избранное](#)
[Получать похожие объявления](#)

[Выбрать ипотечную программу](#)



Перспектива 24-Ступино
Размещает объявления: 8 лет 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 54
Открыть другие объекты в аренду: 23
Всего за 3 месяца: 77

[+79587615193](#)

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)

Офис, 97.5 м²

Продам помещение свободного назначения с арендатором в ЖК "Большое Ступино" по адресу: Московская область, г. Ступино, ул. Чайковского, д. 58 общей площадью 97,52 кв.м. Помещение находится на первом этаже, два входа: главный и запасной, запыная планировка, сделан качественный ремонт, хорошие рекламные возможности. Заведены все центральные коммуникации: водоснабжение, электроэнергия, отопление, канализация. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Большая парковка. В окружении находятся продуктовый, строительный, мебельный магазин, магазин бытовой техники, цветы, пиво, аптека. Лот №127



4 100 000 Р + **Офис, 47.5 м²**
 ул. Клары Цеткин, Шатура, Московская область
 Шатура 1.2 км

В ипотеку за 35 347 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

Domofond.ru

Размещает объявления: 5 лет 9 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 28
 Всего за 3 месяца: 28

+79253776830

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)

Офис, 47.5 м²

Продается нежилое офисное помещение в г. Шатура. В помещении располагается салон красоты, сделан ремонт, есть массажный кабинет, комната ожидания. Полный комплект документов готов к сделке.



54 900 000 Р + **Магазин, 1163 м²**
 Коломна, Московская область, улица Дзержинского, 4,
 Коломна, Московская область
 Голутвин 619 м

В ипотеку за 473 308 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

Domofond.ru

Торговый Дом Коломна

Размещает объявления: 6 лет 6 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 6
 Открыть другие объекты в аренду: 4
 Всего за 3 месяца: 10

+79060562904

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)

Продаём торговое помещение по адресу Московская область, г. Коломна, ул. Дзержинского, д. 4 (бывший магазин «Дом Мебели»). Площадь помещения 1163 м².

Помещение расположено на первом этаже в пристройке многоэтажного жилого дома.

В непосредственной близости находится главный транспортный узел города, железнодорожный вокзал «Голутвин» и автовокзал, два крупных торгово-развлекательных центра «Рио» и «Кадо», а также вещевой и строительный рынки, обеспечивающие высокий транспортный трафик и поток потенциальных покупателей.

В октябре 2014 года построен СЪЕЗД с улицы Октябрьской Революции на улицу Дзержинского, это позволило в несколько раз увеличить поток потенциальных покупателей!

Перед магазином оборудована удобная автомобильная парковка.

Имеются следующие инженерные коммуникации:

- Электроснабжение.
- Центральная система отопления.
- Система вентиляции и кондиционирования воздуха.
- Водоснабжение и водоотведение.
- Системы пожарной и охранной сигнализации.

Установки ГНБ - Завод

Мощные и Надежные установки. Цены снижены

ИНЖЕНЕРНЫЕ
РЕШЕНИЯ

Посмотреть

8 500 000 Р

В ипотеку за 73 281 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

Магазин, 198.8 м²

Московская область, Дубна, Вокзальная улица, 7, Дубна, Московская область

🚗 Большая Волга 440 м

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

Строй-Ком

Размещает объявления: 2 года 9 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 2

Открыть другие объекты в аренду: 1

Всего за 3 месяца: 3

+79853444779

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

Магазин, 198.8 м²

Помещение под магазин от Застройщика. Центр города, новый заселенный микрорайон, рядом ж/д вокзал, автобусная остановка.

УСТАНОВКИ ГНБ - Завод

Мощные и Надежные установки. Цены снижены

16 500 000 ₽ **Магазин, 446 м²**
 В ипотеку за 142 251 Руб./мес.
 Коломна, Московская область, улица Ленина, 6, Коломна, Московская область
 Банманово 553 м

Выбрать ипотечную программу



Продавец
 Размещает объявления: 6 лет 1 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 20
 Открыть другие объекты в аренду: 10
 Всего за 3 месяца: 30

+79169436905

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Магазин, 446 м²

Продается коммерческое помещение общей площадью 446 кв.м.
 1 этаж - 270 м2, подвал - 174 м2.
 Встроенное помещение на 1 этаже жилого дома.
 Коммуникации:
 - электричество 22,5 кВт;
 - водоснабжение
 - теплоснабжение

Установки ГНБ - Завод



Мощная и Надежная установка. Цены снижены

ИНЖЕНЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ

Посмотреть

Аналоги земельных участков на продажу

Участок 12 сот. (промназначения) **6 000 000 ₽**

Добавить в избранное | Добавить заметку | Вчера в 11:36



8 910 439-53-27

Написать сообщение

ВЕРНЫЙ
 Агентство
 На Авито с мая 2015
 Завершено 11 объявлений

10 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Станислав

№ 879640209, © 5092 (+20)



Площадь: 12 сот.; Расстояние до города: 1 км

ул Вокзальная

[Показать карту](#)

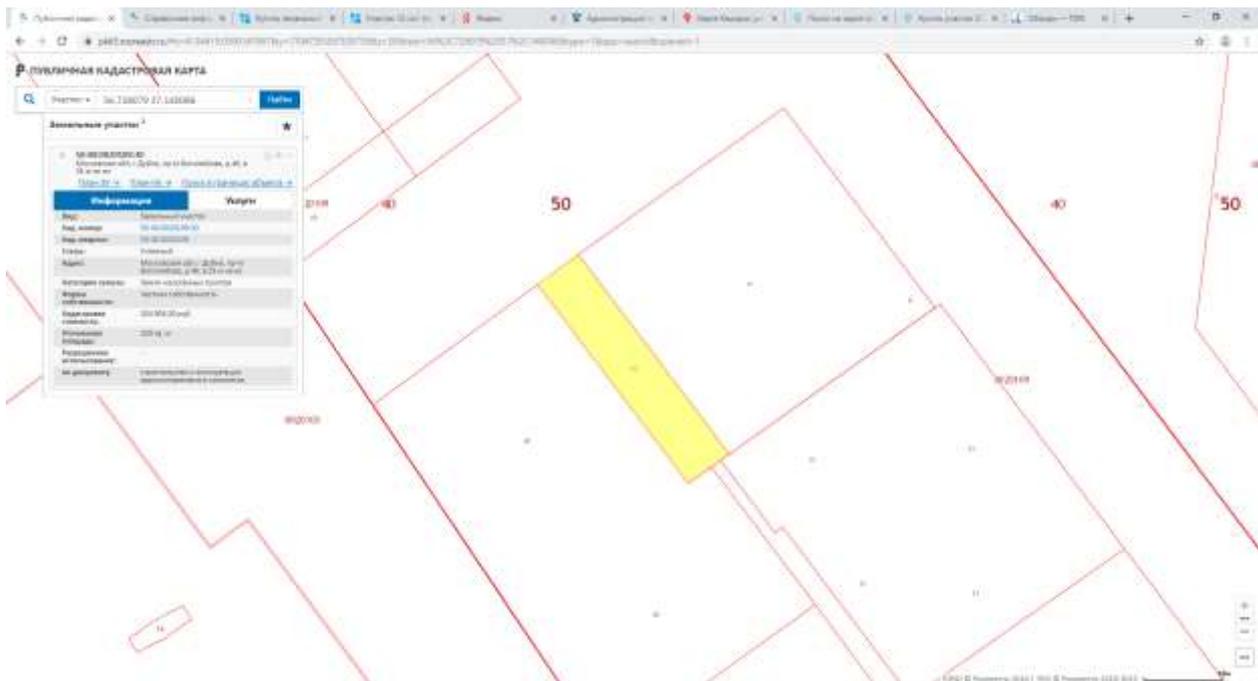
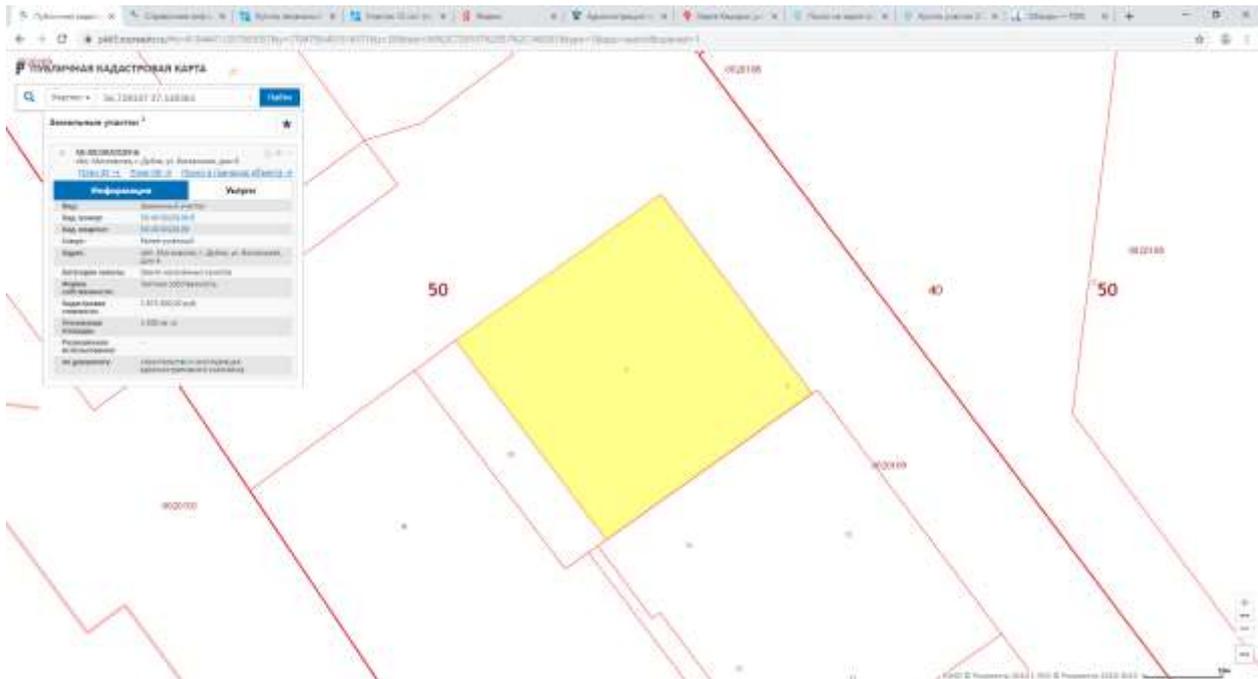
Продается 2 земельных участка, общей площадью 1200 кв.м. под строительство магазина, на ж/д станции Большая Волга в городе Дубна. Есть ГПЗУ. Срочно!
Собственность! кадастровые номера: 50:40:0020109:6 и 50:40:0020109:30.



LUCKY премиум-квартал на 1905 года

Квартиры с террасами и видами на парк, Москву-реку и Сити. Премиальная отделка.

[lucky.ru](#)



10 000 000 Р
В ипотеку за 86 213 РУБ./мес.

Земли промназначения, 30 соток
Московская область, Луховицы, Луховицы, Московская область
Луховицы 3.3 км

В избранное
Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

Сергей
Размещает объявления: 4 года 6 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 3
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 4

+79262689154

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Земли промназначения, 30 соток

Продам земельный участок 30 соток. Участок имеет ограждение по периметру, освещение, видеонаблюдение, асфальтобетонное покрытие. Может использоваться под размещение транспортной инфраструктуры: автомойка, автосервис и т.д. Реальному покупателю реальная скидка.



Аналоги торговых площадей, предлагаемых в аренду

Торговое помещение, 308 м/2
130 000 Р в месяц
залог 130 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 18 августа в 14:17

8 925 828-74-33

Написать сообщение

Михаил
Агентство
На Авито с декабря 2011
Завершено 4 объявления

2 объявления пользователя

№ 1139352603, 4243 (+6)

Советский проспект 21 [Показать карту](#)

Сдаётся торговое помещение площадью 248 м/2, на первом этаже жилого дома, имеется подвал 58 кв/м., разгрузочная площадка, сделан ремонт торгового зала. Можно поделить.

Информация о толгах
торгово-закупочной площадке ОАО «РЖД» в сети Интернет по адресу <http://etzp.rzd.ru>. Заявки принимаются до **16 сентября 2019 г. не позднее 12 часов 00 минут.**

Магазин, 172 м² 89 900 Р в месяц
без залога

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 16 августа в 09:26



8 968 885-06-26

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ СОБСТВЕННИКА
Арендодатель
На Авито с ноября 2014
Завершено 7 объявлений

25 объявлений пользователя

Площадь: 172 м²

Пролетарская,35 [Показать карту](#)

Помещение на первом этаже жилого дома.
Вблизи от ж/д станции.
Первая линия. Два отдельных входа.
Возможность получения лицензии на право торговли алкоголем.
Долгосрочная аренда от собственника.
Зачет ремонта.
Арендные каникулы.
Возможна аренда соседних помещений для организации магазина 530 кв.м.
Варианты.

Узаконен «государственными тендерами».

Контакты для получения информации:
Тел. (499) 266-14-67,
266-08-94
Факс: (499) 266-04-91
e-mail:
arenda-mzd@mail.ru

Минимально возможная аренда – формат ООО с НДС



Офисное помещение, 65 м² 25 000 Р в месяц
залог 25 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 3 сентября в 16:58



8 916 619-88-53

Написать сообщение

Дмитрий
Агентство
На Авито с сентября 2013

3 объявления пользователя

Контактное лицо
Сергей

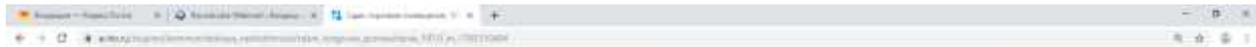
№ 429271230, ☎ 5701 (+7)

Площадь: 65 м²

ул. Стадионная, 9А

[Показать карту](#)

Сдам торгово-офисное помещения на 2 и 3 этаже нового торгового центра, расположенного в г. Кашира, микрорайон Ожерелье, ул. Стадионная, 9А. В каждом помещении отдельный санузел, кондиционер. Возможна сдача на короткий срок для выставок и торговли. Цена договорная.



Сдам торговое помещение, 107.0 м²

70 000 Р в месяц

заполг 70 000 Р, без комиссии

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

16 сентября в 13:14



8 958 761-51-93

[Написать сообщение](#)

[Перспектива 24-Ступино](#)

Агентство

На Авито с мая 2013

Контактное лицо

Анна Никитина

№ 1765310484, 539 (+7)

Сдам помещение свободного назначения общей площадью 107, 4 м2 на длительный срок по адресу : Московская область, Ступинский район, с. Верзиллово, микрорайон Новое Ступино, ул. Центральная д. 3

В помещении кабинетная система (3 комнаты), перегородки не несущие.

Сделан качественный ремонт.

Помещение идеально подходит для открытия медицинского центра.

Инфраструктура микрорайона: продуктовые магазины, детский развивающий центр, детский сад, строится школа.

Население микрорайона Новое Ступино составляет 7000 чел. Большинство из них молодые семьи и пожилые люди.

Звоните, записывайтесь на просмотр! Оперативный показ.

Лот №678



Аренда в ТЦ

Свободная перепланировка помещений.

Агрессивная маркетинговая политика.

Арендовать!

[foryou.moscow](#)



Помещение свободного назначения, 175 м² 87 500 Р в месяц
без залога

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 16 сентября в 12:36



8 909 902-11-36

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Собственник
Агентство
На Авито с марта 2013
Завершено 11 объявлений

17 объявлений пользователя

Контактное лицо
Анна

№ 1678721094, 2158 (+4)

1. Рассмотрите мои объявления. Это не случайность, на инвестициях в жилую недвижимость. Ждем Вас!

[investarium.club](#)

Сдается помещение свободного назначения
Отдельный вход, удобный подъезд, высокий пешеходный и автомобильный трафик
2 этаж
По всем вопросам звоните!

Помещение свободного назначения, 146 м² 146 000 Р в месяц
залог 73 000 Р, комиссия 73 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 7 сентября в 16:15



8 916 654-35-69

Михаил
Агентство
На Авито с сентября 2012
Завершено 257 объявлений

32 объявления пользователя

Контактное лицо
Михаил

№ 535522210, 947 (+5)

Сдам в аренду помещение свободного назначения на 1 эт. 17-ти этажного нового монолитно-кирпичного дома по улице Куйбышева, д. 3, квартал «Дубки».

- Цена 1000Р/мес. за кв.м.
 - ВОЗМОЖЕН ТОРГ!
 - ВОЗМОЖНА СУБАРЕНДА!
 - Окна на 2 стороны улицы и двор, вход с улицы.
 - Развитая инфраструктура в шаговой доступности – большая проходимость и густо заселенный район тихого центра города Ступино. Рядом школы, рестораны, поликлиника, центральные улицы города Ступино и т.п.
 - Помещение с хорошим ремонтом в современном стиле.
 - Санузлы отдельные: туалет, раковина и отдельно душевая + отдельно гардеробная комната.
 - Возможна перепланировка, переоборудование и ремонт всего помещения или частично под вашу деятельность/франшизу и т.п.
 - ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ АРЕНДНЫЕ КАНИКУЛЫ.
- СМОТРИТЕ 20-ФОТО И УЗНАВАЙТЕ ПОДРОБНЕЕ ПО ТЕЛЕФОНУ
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД СТУПИНО.



5 производственных помещений!

Бесплатно подберем до 5 промышленных помещений в Московской области!

promklastar.ru

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

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

Код	
Форма по ОКУД	0317001
по ОКПО	88898635
Вид деятельности	41.2
номер	2
дата	06.08.2019
Дата начала инвентаризации	06.08.2019
Дата окончания инвентаризации	06.08.2019
Вид операции	

Общество с ограниченной ответственностью "ЛК" (ОГРН 1095019000251, ИНН 5019021275)

(организация)
 142900, Московская обл., г. Кашира, ул. Стрелецкая, д. 68
 (структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: _____ приказ _____
 (исполнение распоряжения)

Вид деятельности

номер	2
дата	06.08.2019
Дата начала инвентаризации	06.08.2019
Дата окончания инвентаризации	06.08.2019
Вид операции	

Номер документа	Дата составления
4	06.08.2019

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств

Основные средства _____, возвращенные в конкурентную массу в результате оспаривания сделок должника

находящиеся _____

в собственности _____

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арестованные)

Местонахождение _____

Московская область

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сланы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

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

конкурентный управляющий
 (подпись)

А.Г. Скрышник
 (расшифровка подписи)

присланный специалист
 (подпись)

М.Н. Жирякова
 (расшифровка подписи)

присланный специалист
 (подпись)

А.Г. Кокорякин
 (расшифровка подписи)

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, количественные и характеристика объекта хранения	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, изготовления)	Номер			Фактические данные			По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп. (калестровая)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	Налоговый вычет, общая сумма 109,6 кв. м, адрес: область Московская, г. Котельники, ул. Энергетиков, д. 5, кадастровый номер 50:37:0060019/028				Постройка 1973				1	7 169 323,38			
2	Выделенный участок, общая площадь 540 кв. м, адрес: область Московская, г. Котельники, ул. Энергетиков, д. 5, кадастровый номер 50:37:0060019/6				-				1	921 140,20			
3	Дача в рамках 1/5 в праве собственности на земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, Климовский район, г. Озеры, ул. Липовый д. 5, уч. 2, пом. Магистр 27, кадастровый номер в Едином государственном реестре недвижимости 50:37:0060000/010/01				Постройка 1976				1	28 436 586,50			
4	Павильон, кадастровый номер 50:33:0940133/2814, адрес: Московская область, город Ступино, улица Тыныстова, дом 5Б, помещение 1.4.1				-				1	25 703 468,12			
Итого													
Итого по странице:													

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

четыре (прописью)

б) общее количество единиц фактически

четыре (прописью)

в) на сумму фактически

шестьдесят два миллиона (прописью)

ВОСЕМЬСОТ СЕМЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА ТРИДЦАТЬ ВОСЕМЬ

руб. 20 коп.

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров _____ четыре _____
(прописью) (прописью)
 - б) общее количество единиц фактически _____ четыре _____
(прописью) (прописью)
 - в) на сумму фактически _____ шестьдесят два миллиона _____ руб. 20 коп.
(прописью) (прописью)
- _____ восемьсот семьдесят одна тысяча тридцать восемь _____ руб. 20 коп.

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

Председатель комиссии _____ А.Г. Скрынник _____
(подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии: _____ М.Н. Жигенкова _____
(подпись) (расшифровка подписи)

_____ А.Г. Коковякин _____
(подпись) (расшифровка подписи)

_____ _____
(подпись) (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ 1 _____ по № _____ 4 _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: _____ конкурсный управляющий _____ А.Г. Скрынник _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

_____ _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

_____ _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

« _____ » _____ г.
Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил _____ А.Г. Скрынник _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

« 06 » августа 2019 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.07.2019 № 50/001/004/2019-4453			
Кадастровый номер:		50:37:0060504:758	
Номер кадастрового квартала:		50:37:0060504	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.12.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер: 50:33:0000000:29279, Инвентарный номер: 061.022-4081	
Адрес:	Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5		
Площадь, м ² :	509,6		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	основное строение		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1973		
Кадастровая стоимость, руб.:	7809823,38		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Окрынник Алексей Геннадьевич		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Желто С. С.	
<small>(подпись и наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фото)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
31.07.2019 № 50/001/004/2019-4453		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:37:0060504:758	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ЛК", ИНН: 5019021275, ОГРН: 1095019000251		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права.	2.1. Собственность, № 50.37.0060504.758-50/001/2019-6 от 13.06.2019		
3. Документы-основания.	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жето С. С.		
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>		
М.П.	<small>(подпись, фамилия)</small>		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата 31.07.2019

№ 50/001/004/2019-4458

На основании запроса от 30.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2019 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:37:0060504:758
	Адрес:	Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Воробьева Алла Евгеньевна, дата рождения: 02.12.1965, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 037-823-227 59, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 01 № 402650, выдан 27.12.2001 Каширским ОВД Московской области, код подразделения 502-008
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	27.02.1997
	номер государственной регистрации права:	37-СД-17*
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	30.12.1999 Договор купли-продажи доли строения; Договор купли-продажи доли строения
2.2	правообладатель:	Бурвикова Нина Георгиевна, дата рождения: 20.12.1936, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 130-713-721 17, паспорт гражданина СССР: серия I-МЮ № 584500, выдан 30.03.1978 66 о/м г.Москвы
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	30.12.1999
	номер государственной регистрации права:	50-01.37-12.1999-240.1
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	30.12.1999 Договор купли-продажи



2.3	правообладатель:	Цырюльников Виктор Степанович, дата рождения: 14.02.1958, место рождения: с.Черемошны Мценского района Орловской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 037-823-145 58, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 04 № 296787, выдан 26.02.2003 ГОМ Каширского ОВД Московской области, код подразделения 503-027
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	17.01.2000
	номер государственной регистрации права:	50-01.37-12.1999-242.1
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	15.11.2001 Договор купли-продажи магазина
2.4	правообладатель:	Цырюльникова Виктория Николаевна, дата рождения: 02.04.1966, место рождения: г.Новомиргород Кировоградской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 037-823-148 61, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 11 № 336594, выдан 05.04.2011 ТП в г. Кашире Отделения УФМС России по Московской области в Каширском районе, код подразделения 500-044
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	15.11.2001
	номер государственной регистрации права:	50-01.37-10.2001-324.1
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	21.12.2011 Договор купли-продажи недвижимого имущества
2.5	правообладатель:	Каширина Елена Александровна, дата рождения: 23.12.1972, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 019-477-871 96, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 11 № 269022, выдан 15.08.2011 Отделом УФМС России по гор.Москве по району Ясенево, код подразделения 770-125
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	21.12.2011
	номер государственной регистрации права:	50-50-37/028/2011-163



	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	05.12.2013 Договор купли-продажи недвижимого имущества
2.6	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "ЛК", ИНН: 5019021275, ОГРН: 1095019000251
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	05.12.2013
	номер государственной регистрации права:	50-50-37/023/2013-434
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	23.06.2016, рег.№ 50-50/001-50/037/005/2016-913/1
2.7	правообладатель:	Анастасиу Наталия, дата рождения: 16.02.1972, место рождения: Неспорени, гражданство: Киприот, паспорт иностранного гражданина: № СУР, выдан 26.10.2011 Отдел регистрации населения и миграции Республики Кипр
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	23.06.2016
	номер государственной регистрации права:	50-50/001-50/037/005/2016-913/2
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	03.04.2017, рег.№ 50:37:0060504:758-50/001/2017-1 Договор передачи имущества
2.8	правообладатель:	Частная компания с ограниченной ответственностью Ремак Холдинг Б.В., страна регистрации (инкорпорации): Королевство Нидерландов, регистрационный номер: 66628342, дата регистрации: 11.08.2016, наименование регистрирующего органа: Коммерческий реестр Торговой Палаты Нидерландов, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации): Нидерланды, 7321 СТ Апелдори, Хет Ритвелд 55 А
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	03.04.2017
	номер государственной регистрации права:	50:37:0060504:758-50/001/2017-2
	дата, номер и основание государственной	13.06.2019, рег.№ 50:37:0060504:758-50/001/2019-5 Постановление Десятый Арбитражный Апелляционный суд



регистрации перехода
(прекращения) права:

2.9 правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ЛК", ИНН: 5019021275, ОГРН: 1095019000251

вид зарегистрированного Собственность
права; доля в праве:

дата государственной 13.06.2019
регистрации права:

номер государственной 50:37:0060504:758-50/001/2019-6
регистрации права:

дата, номер и основание
государственной
регистрации перехода
(прекращения) права:

3. Получатель выписки:	Скрынник Алексей Геннадьевич
------------------------	------------------------------

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Жогло С. С.

(подпись, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2019 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(наименование участка)</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
31.07.2019 № 50/001/004/2019-4457	
Кадастровый номер:	50:37:0060619:6
Номер кадастрового квартала:	50.37.0060619
Дата присвоения кадастрового номера:	22.08.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5
Площадь:	540 +/- кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	921148.20
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50.37.0000000.7993, 50.37.0000000.7849
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для застройки и размещения объектов торговли
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скрябин Алексей Геннадьевич
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жогло С. С.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
31.07.2019 № 50/001/004/2019-4457	
Кадастровый номер:	50:37:0060619:6
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ЛК", ИНН: 5019021275, ОГРН: 1095019000251
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50.37.0060619.6-50/001/2019-6 от 16.05.2019
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жогло С. С.
<small>(подпись и наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	<small>(подпись, фамилия)</small>

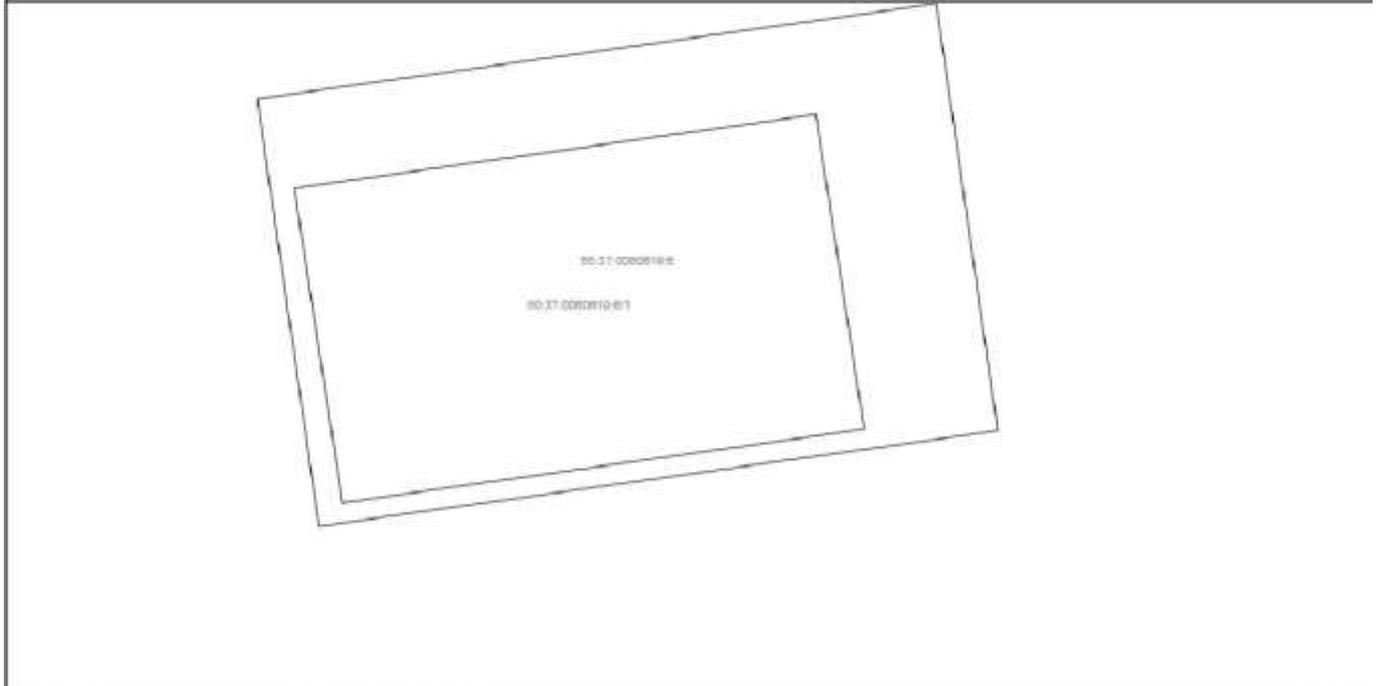
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____
31.07.2019 № 50/001/004/2019-4457		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:37:0060619:6	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогло С. С.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата 31.07.2019№ 50/001/004/2019-4459

На основании запроса от 30.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2019 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:37:0060619:6
	Адрес:	местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Кашира, ул. Энергетиков, д. 5
2.	Зарегистрировано:	
	2.1 правообладатель:	Цырюльникова Виктория Николаевна, дата рождения: 02.04.1966, место рождения: г.Новомиргород Кировоградской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 037-823-148 61, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 11 № 336594, выдан 05.04.2011 ТП в г. Кашире Отделения УФМС России по Московской области в Каширском районе, код подразделения 500-044
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	28.09.2011
	номер государственной регистрации права:	50-50-37/022/2011-179
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	21.12.2011 Договор купли-продажи недвижимого имущества
	2.2 правообладатель:	Каширина Елена Александровна, дата рождения: 23.12.1972, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 019-477-871 96, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 11 № 269022, выдан 15.08.2011 Отделом УФМС России по гор.Москве по району Ясенево, код подразделения 770-125
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность

	дата государственной регистрации права:	21.12.2011
	номер государственной регистрации права:	50-50-37/028/2011-164
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	05.12.2013 Договор купли-продажи недвижимого имущества
2.3	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "ЛК", ИНН: 5019021275, ОГРН: 1095019000251
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	05.12.2013
	номер государственной регистрации права:	50-50-37/023/2013-435
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	23.06.2016, рег.№ 50-50/001-50/037/005/2016-914/1 Договор купли-продажи нежилого здания и земельного участка
2.4	правообладатель:	Анастасиу Наталия, дата рождения: 16.02.1972, место рождения: Неспорени, гражданство: Киприот, паспорт иностранного гражданина: № СУР, выдан 26.10.2011 Отдел регистрации населения и миграции Республики Кипр
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	23.06.2016
	номер государственной регистрации права:	50-50/001-50/037/005/2016-914/2
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	03.04.2017, рег.№ 50:37:0060619:6-50/001/2017-1 Договор передачи имущества
2.5	правообладатель:	Частная компания с ограниченной ответственностью Ремак Холдинг Б.В., страна регистрации (инкорпорации): Королевство Нидерландов, регистрационный номер: 66628342, дата регистрации: 11.08.2016, наименование регистрирующего органа: Коммерческий реестр Торговой Палаты Нидерландов, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации): Нидерланды, 7321 СТ Апелдори, Хет Ритвелд 55 А
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	03.04.2017

номер государственной регистрации права:	50:37:0060619:6-50/001/2017-2
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	16.05.2019, рег.№ 50:37:0060619:6-50/001/2019-5 Постановление Десятый Арбитражный Апелляционный суд
2.6 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "ЛК", ИНН: 5019021275, ОГРН: 1095019000251
вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	16.05.2019
номер государственной регистрации права:	50:37:0060619:6-50/001/2019-6
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3. Получатель выписки:	Скрынник Алексей Геннадьевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

(подпись, наименование должности)

(подпись, М.П.)

Жогло С. С.

(подпись, фамилия)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Район 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Или объект недвижимости	
Лист № 17.05.2019	Района 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:37:0000000:8807	
Номер кадастрового квартала:		50:37:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		07.05.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50:37:09:00016:001:0017, Плановый номер: 22-4148	
Адрес:		Московская область, Каширский район, г.Ожерелье, ул. Ленина, д.5 корп.2, пом.магация №27	
Площадь, м²:		858.0	
Назначение:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		7512905.40	
Кадастровые номера или объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "ЛК"	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Получатель П. Д.	
		М.П.	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		Объект недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
17.05.2019		50:37:0000000:8807	
Кадастровый номер:			

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Облигатель с ограниченной ответственностью "ДК", ИНН: 5019071275, ОГРН: 1095019000231
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:37:0000000:8807-50/001/2019-7 от 16.05.2019, доля в праве 1/2
3. Документ-основание:	3.1. Постановление Десовый Арбитражный Апелляционный суд от 01.11.2018 №А41-73560/16
4. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Сулейев Александр Николаевич
5. Сведения о наличии репрессии об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Павлова П. Д.
Область: Республика Башкортостан	Город: Уфа





ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Скрышник А.Г.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

не указан

Уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений

Дата 31.07.2019

№ 50/001/004/2019-4462

На основании запроса от 30.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2019 г., в соответствии с частью 12 статьи 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" уведомляем, что в Едином государственном реестре недвижимости отсутствует запрошенная Вами информация.

1. Вид запрошенной информации:	о переходе прав на объект недвижимости
2. Содержание запроса:	вид объекта: нежилое здание, кадастровый номер 50:37:0070111:1180, адрес: обл.Московская, Каширский р-н, нп Ожерелье, ул Ленина, д 5, к 2, пом. магазина № 27
3. Причины направления уведомления:	
4. Правопритязания:	отсутствуют
5. Заявленные в судебном порядке права требования, аресты (запрещения):	данные отсутствуют

Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, правопреемниками которых являются соответствующие управления Росреестра, приступили к проведению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с дат, указанных на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

Жогло С. С.

(подпись, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
31.07.2019 № 50/033/004/2019-5475			
Кадастровый номер:		50:33:0040133:2814	
Номер кадастрового квартала:		50:33:0040133	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.12.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58, помещение 1.4-1	
Площадь, м²:		519,7	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Подвал №подвальный, Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		25703468,12	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:33:0040133:2516	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений: специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Скрябин Алексей Геннадьевич	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жолто С. С.	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	
М.П.		<small>(инициалы, фамилия)</small>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
31.07.2019 № 50/033/004/2019-5475	
Кадастровый номер:	50:33:0040133:2814
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ЛК", ИНН: 5019021275, ОГРН: 1095019000251
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права.	2.1. Собственность, № 50.33.0040133.2814-50/033/2018-10 от 04.12.2018
3. Документы-основания.	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жето С. С.
(подпись)	(подпись)
М.П.	(подпись, фамилия)

Технический план помещения

План части этажа

4 секция
подвальный этаж



1.4-1

масштаб 1:200

Условные обозначения:

3,83- линейный размер (м)

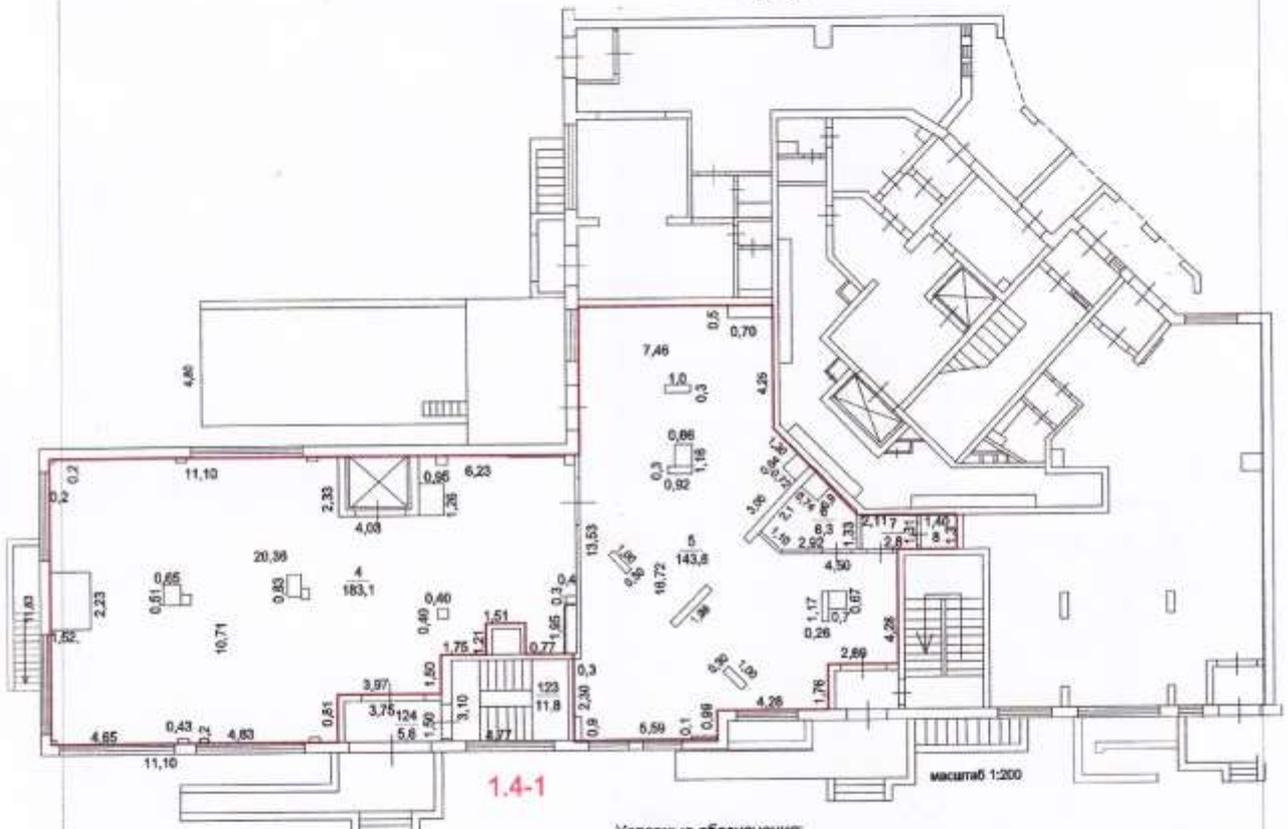
-  - стены
-  - границы вновь образованного помещения
-  - стена с окном и дверью
-  - лестница

Технический план помещения

План части этажа

4 секция

1 этаж



1.4-1

масштаб 1:200

Условные обозначения:

- 3,83- линейный размер (м)
- стены
- границы вновь образованного помещения
- стена с окном и дверью
- лестница



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата 31.07.2019

№ 50/033/004/2019-5480

На основании запроса от 30.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2019 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:33:0040133:2814
	Адрес:	Московская область, город Ступино, улица Чайковского, дом 58, помещение 1.4-1
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Лакмин-Кашира", ИНН: 5019021275, ОГРН: 1095019000251
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	02.06.2015
	номер государственной регистрации права:	50-50/001-50/033/005/2015-2819/1
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	27.06.2016, рег.№ 50-50/033-50/033/005/2016-2085/1 Договор купли-продажи недвижимости
2.2	правообладатель:	Анастасиу Наталия, дата рождения: 16.02.1972, место рождения: Неспорени, гражданство: Киприот, паспорт иностранного гражданина: серия P CYP № K00048827, выдан 26.10.2011 Отдел регистрации населения и миграции Республики Кипр
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	27.06.2016
	номер государственной регистрации права:	50-50/033-50/033/005/2016-2085/2
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	26.04.2017, рег.№ 50:33:0040133:2814-50/032/2017-2 Договор передачи имущества
2.3	правообладатель:	



Частная компания с ограниченной ответственностью
 Ремак Холдинг Б.В., страна регистрации (инкорпорации):
 Королевство Нидерландов, регистрационный номер:
 66628342, дата регистрации: 11.08.2016, наименование
 регистрирующего органа: Коммерческий реестр Торговой
 Палаты Нидерландов, адрес (местонахождение) в стране
 регистрации (инкорпорации): Нидерланды, 7321 СТ
 Апелдорн, Хет Ритвелд 55 А

вид зарегистрированного Собственность
 права; доля в праве:

дата государственной 26.04.2017
 регистрации права:

номер государственной 50:33:0040133:2814-50/032/2017-4
 регистрации права:

дата, номер и основание 04.12.2018, рег.№ 50:33:0040133:2814-50/033/2018-9
 государственной Постановление десятого Арбитражного Апелляционного
 регистрации перехода суда г.Москвы
 (прекращения) права:

2.4 правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ЛК", ИНН:
 5019021275, ОГРН: 1095019000251

вид зарегистрированного Собственность
 права; доля в праве:

дата государственной 04.12.2018
 регистрации права:

номер государственной 50:33:0040133:2814-50/033/2018-10
 регистрации права:

дата, номер и основание
 государственной
 регистрации перехода
 (прекращения) права:

3. Получатель выписки:	Скрынник Алексей Геннадьевич
------------------------	------------------------------

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Жогло С. С.
(подпись, фамилия)



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
"МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"
СТУПИНСКИЙ ФИЛИАЛ КАШИРСКИЙ ОТДЕЛ

142903, Московская область, г. Кашира, ул. Ленина, д. 2 Телефон: (49669) 5-30-00, (49669) 2-81-22; e-mail: kashira@mobti.ru

04 09 2019 г. № 12-01.01-14/1174-19
на № _____ от _____

Ефремову И.М.
Московская область,
г. Кашира
ул. М. Посадская д.25

Уважаемый Игорь Михайлович!

На Ваше заявление от 03.09.2019 г. Каширский отдел Ступинского филиала ГУП МО «МОБТИ» выдает Вам откорректированные технические паспорта в количестве 2-х экземпляров на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу Московская область, г. Кашира ул. М. Посадская д.25.

Директор
Ступинского филиала
ГУП МО «МОБТИ»

М.В. Федорова

Лазарева Людмила Александровна
84985688888 доб. 3009





МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
"МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"
СТУПИНСКИЙ ФИЛИАЛ КАШИРСКИЙ ОТДЕЛ

142903, Московская область, г. Кашира, ул. Ленина, д. 2 Телефон: (49669) 5-30-00, (49669) 2-81-22; e-mail: kashira@mobti.ru

04 09 2019 г. № 42-01.01-13/1173-19

на № _____ от _____

Конкурсному управляющему
Скрышнику А.Г.

На Ваш запрос от 02.09.18г. Каширский отдел Ступинского филиала ГУП МО «МОБТИ» направляет копию извлечения из технического паспорта на магазин от 02.01.06г., расположенный по адресу: Московская область, г. Ожерелье ул. Ленина д.5 корп.2 и копию технического паспорта по состоянию на 24.06.2011 на магазин, расположенный по адресу: Московская область, г. Кашира ул. Энергетиков д.5

Директор
Ступинского филиала
ГУП МО «МОБТИ»

М.В. Федорова

Лазарева Людмила Александровна
84985688888 доб. 3009



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

магазин

наименование объекта недвижимого имущества

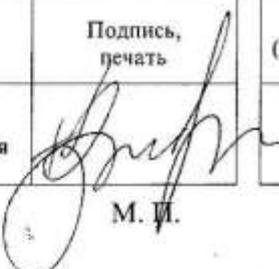
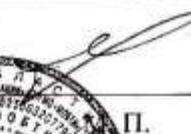
Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Кашира
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Кашира
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Энергетиков
Номер дома	5	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А,а,а1	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	061:022-4081

Технический паспорт составлен по состоянию на

24 июня 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Каширский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Цырюльникова Виктория Николаевна	 М. М.	Руководитель комплексной производственной группы Федорова М.В.	 П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:2000	5
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7
8	8. Экспликация к плану этажей здания	9
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	10

3. Общие сведения о здании

Наименование магазин

Год завершения строительства 1973

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 2027 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 509,6 кв.м

Площадь застройки 321,6 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) 3 343 785,00 руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Изменение площадей произошло в результате сноса и возведения перегородок, согласно СНиПу 31-05-2003, письма исх-01/446-7 от 05.03.2007г. ГУП МО "МОБТИ", уточнения размеров.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 24 июня 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А	основное строение	1 973		0,00
а	крыльцо	-		
а1	крыльцо	-		

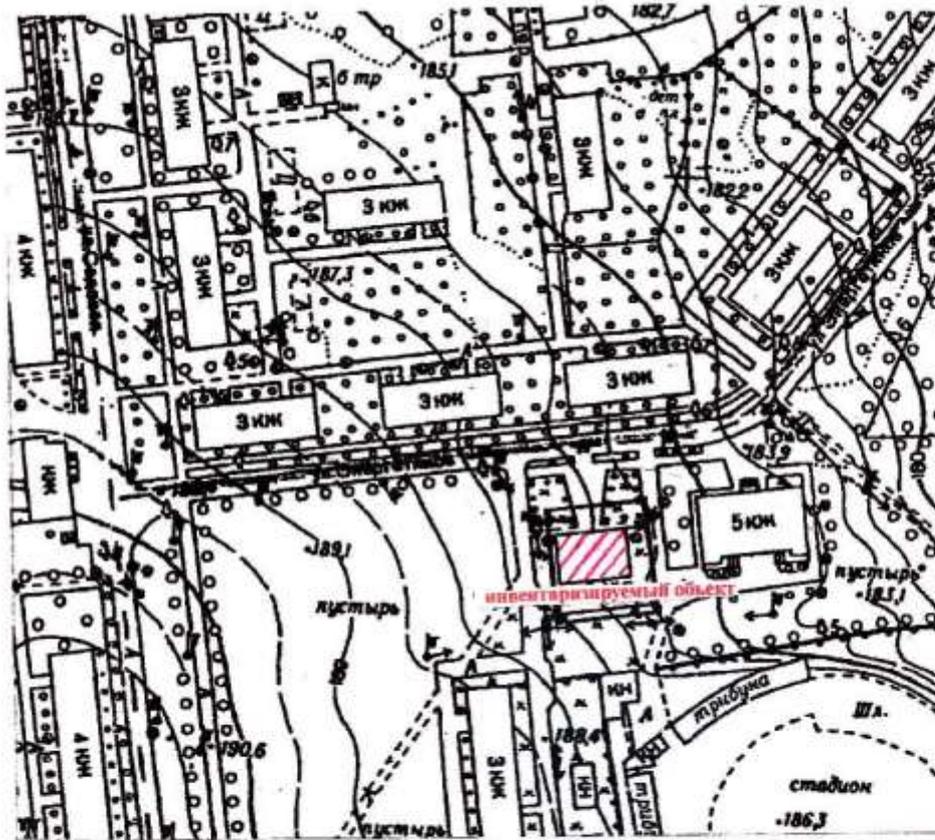
5. Ситуационный план

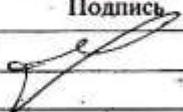
магазин

наименование здания

М 1:2000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Федорова Е.С.		Федорова М.В.	

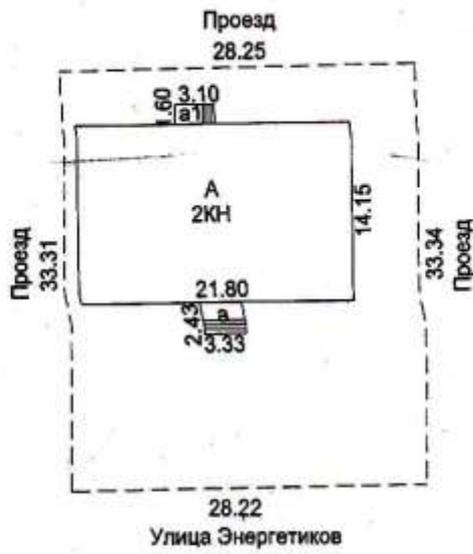
6. План объекта

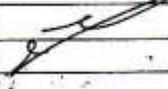
МАГАЗИН

НАИМЕНОВАНИЕ ЗДАНИЯ

М 1:500

Лист 1 Всего листов 1

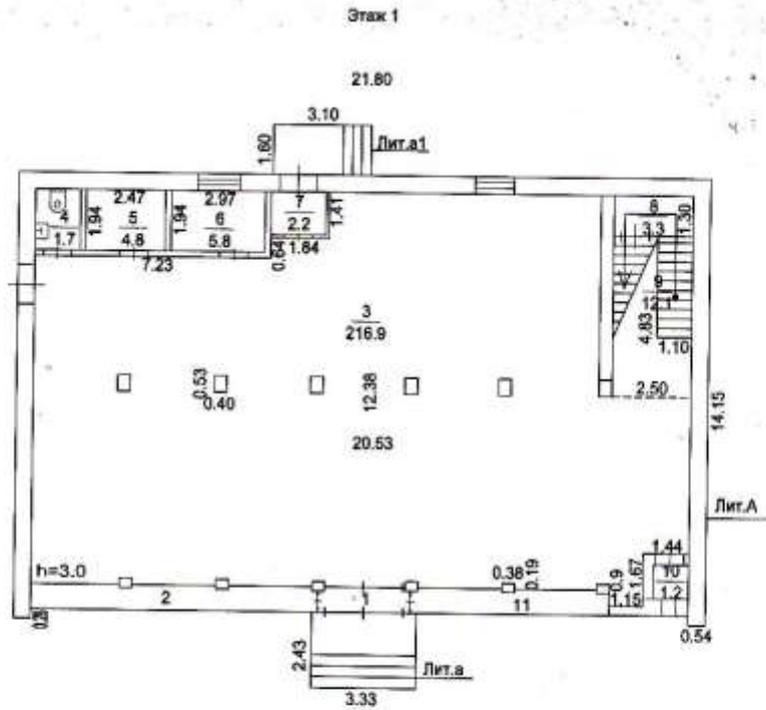


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
техник Федорова Е.С.		Федорова М.В.	

7. План этажа здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 2



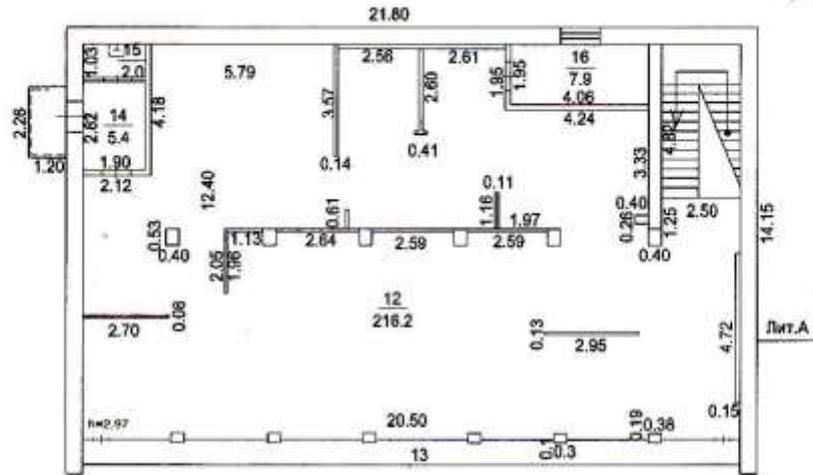
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
техник Федорова Е.С.		Федорова М.В.	

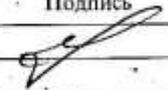
7. План этажа здания

М 1:200

Лист 2 Всего листов 2

Этаж 2



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
техник Федорова Е. С.		Федорова М. В.	

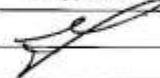
8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	1		1	вспомогательная	2,3		
А			2	основная	6,8		
А			3	основная	216,9	3,00	
А			4	вспомогательная	1,7		
А			5	вспомогательная	4,8		
А			6	основная	5,8		
А			7	вспомогательная	2,2		
А			8	вспомогательная	3,3		
А			9	вспомогательная	12,1		
А			10	вспомогательная	1,2		
А			11	основная	4,7		
А	2		12	основная	216,2	2,97	
А			13	основная	16,3		
А			14	вспомогательная	5,4		
А			15	вспомогательная	2,0		
А			16	основная	7,9		
<i>Всего:</i>					509,6		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Цырюльникова Виктория Николаевна		Договор купли-продажи магазина от 15.11.2001г., Свидетельство о государственной регистрации права от 13.07.2004г. серия 50 АЖ № 236731	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
техник Федорова Е.С.		Федорова М.В.	

Для целей государственной регистрации права

Инвентарный №	062:022-4148
Условный №	
Кадастровый №	

**Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"**

Московское областное бюро технической инвентаризации Каширский филиал

Извлечение из технического паспорта

Магазин

Адрес:

Область (край, республика)	Московская обл.
Район (учетный округ)	Каширский р-н
Сельский округ	Городское поселение Ожерелье
Город (др. поселение)	г Ожерелье
Улица	ул Ленина
№ дома	5
Корпус	кор 2
Назначение здания	Магазин
Этажность основного строения	1
Описание местоположения (при отсутствии адреса)	

*Паспорт составлен для
по состоянию на 20.01.2006 г.*

Сведения о собственниках (физических лицах)

№ п/п	Фамилия, имя, отчество собственника	Документ, удостоверяющий личность			Доля в праве (часть объекта)	Документы, подтверждающие (устанавливающие) право собственника
		Наименование	Серия	Номер		
1	Скулевич Александр Николаевич				1/2	Договор мены нежилых строений от 17.11.2003г. Свидетельство о государственной регистрации права от 25.11.2003г. серия АД 689362
2	Ванин Валерий Валентинович				1/2	Договор мены нежилых строений от 17.11.2003г. Свидетельство о государственной регистрации права от 25.11.2003г. серия АД 689363

Сведения о собственниках (юридических лицах)

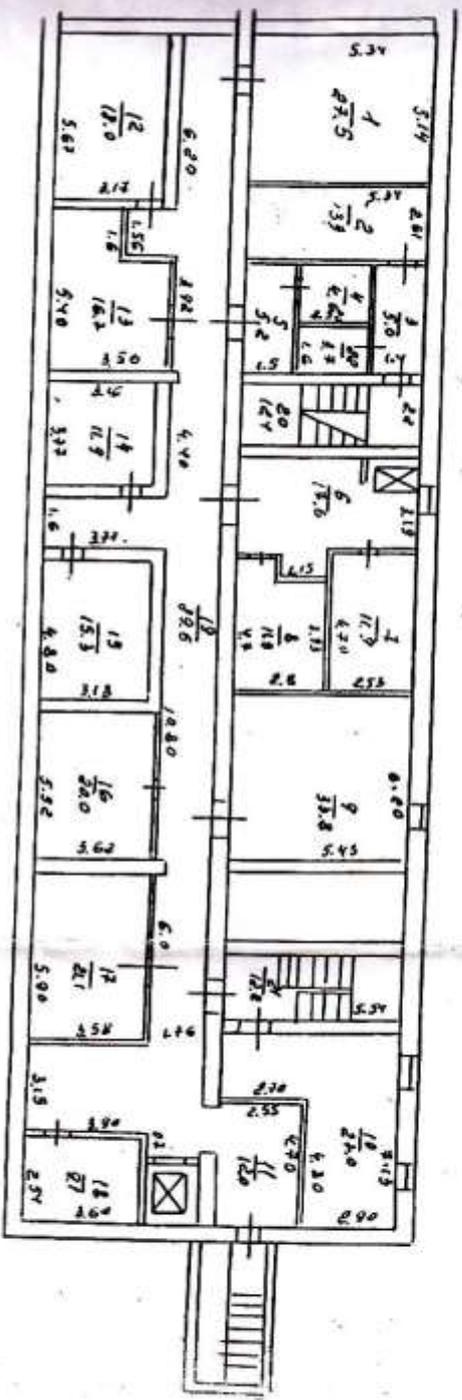
№ п/п	Полное наименование юридического лица	Реквизиты юридического лица		Доля в праве (часть объекта)	Документы, подтверждающие (устанавливающие) право собственника
		№ ЕГРЮЛ	ИНН/КПП		



4030105

Постажный план

ПОЛВАЛ



Наименование ОТИ Каширский филиал ГУП МО "МОБИТ"

Постажный план объекта

Исполнитель	ФИО	Дата	Местоположение объекта	Лист
Васова Н.И.		20.01.2006	Р-н. Гордское поселение Ожуровское, с. Ожуровское, ул. Лепина, д. Строй 2	Листов
		<i>В.И.</i>		Масштаб
				М 1:200

Экспликация
к поэтажному плану Магази

в городе (другом поселении) г Ожерелье дом № 5 кор 2
ул Ленина

Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самостоятельно перестроенная или перепланируемая площадь (кв.м.)		
					основная	вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	тамбур		1,6				1,6		
	2	коридор		12,5				12,5		
	3	комн. отдыха		10,2				10,2		
	4	санузел		1,7				1,7		
	5	санузел		1,6				1,6		
	6	санузел		9,1				9,1		
	7	кладовая		1,9				1,9		
	8	санузел		0,9				0,9		
	9	санузел		1,0				1,0		
	10	санузел		1,3				1,3		
	11	санузел		1,4				1,4		
	12	санузел		19,0				19,0		
	13	коридор		12,8				12,8		
	14	хол. камера		9,4			9,4			
	15	кладовая		10,7			10,7			
	16	кабинет		9,1			9,1			
	17	складское		148,1			148,1			
	18	торговый зал		2,9					2,9	
	19	тамбур		202,8				202,8		
			Итого Магазин 1:	458,0		380,1		77,9		
				27,5				27,5		
2	1	кладовая						13,9		
	2	кладовая						5,0		
	3	кладовая						4,6		
	4	кладовая						5,2		
	5	коридор						17,6		
	6	уз. управл.						11,9		
	7	кладовая						11,5		
	8	кладовая						33,8		
	9	кладовая						27,0		
	10	раздевалка						12,0		
	11	приемная						18,0		
	12	хол. камера						16,7		
	13	машин. отделение						11,9		
	14	хол. камера						15,3		
15	хол. камера						20,0			
16	кладовая						21,1			
17	кладовая						9,1			
18	машин. отделение						89,6			
19	коридор						12,4			
20	вещничная клетка						12,2			
21	вещничная клетка						3,7			
22	кладовая							400,0		
			Итого Подвал 2:	400,0				400,0		

Краткая характеристика строений и сооружений:

№ п/п	Наименование объекта (строения, сооружения на участке)	Год ввода в эксплуатацию (постройки)	Сведения о нежилом строении			Инвентаризационная действительная стоимость (руб)	
			Площадь (кв.м),		Износ (%)		
			Общая	Основная			
1	Здание	1976	858,0	380,1	20	кирпичные	2206055,00
ИТОГО			858,0	380,1			2206054,96

Комментарии:**В том числе:**

Литера	Наименование объекта (строения, сооружения на участке)	Площадь (кв.м),		Инвентаризационная действительная стоимость (руб)
		Общая	Основная	
Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения:				
<i>(Литера по строению (частям строения), возведенным, реконструированным, переоборудованным, перепланированным без разрешения)</i>				
Не принято в эксплуатацию				
<i>(Литера по строениям (частям строений), не принятым в эксплуатацию)</i>				
Не зарегистрировано право собственности				
<i>(Литера по строениям (частям строений), на которые не зарегистрировано право собственности)</i>				
ВСЕГО				

Инвентаризационная действительная стоимость строений и сооружений, права на которые зарегистрированы, по состоянию на 26 Август 2008 г. составляет **2206054,96 руб.**

Два миллиона двести шесть тысяч пятьдесят четыре руб. 96 коп.

Общая площадь нежилых строений **858,0 кв.м** В том числе основная **380,1 кв.м**

Сведения о наличии и отсутствии запрещений или арестов:

сведений не имеется

Приложения:

Наименование	Кол-во листов
ИТОГО ЛИСТОВ	

Дата составления: 26 Август 2008 г.

Исполнил:

Подпись

Власова Н.Н.

Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи: "19" августа 2008 г.

Проверил:

Подпись

Митькина Н.В.

Фамилия, имя, отчество

Директор филиала

Должность

Подпись

Бакунина В.Н.

Фамилия, имя, отчество

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				Итого:	858,0	380,1	477,9		

Нежилые здания и помещения

<i>Итого по этажу подвал</i>	400,0		400,0		
<i>Итого по этажу 1</i>	458,0	380,1	77,9		
<i>Итого по зданию (строению)</i>	858,0	380,1	477,9		



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
СТУПИНСКИЙ ФИЛИАЛ

142800, Московская область, г.Ступино, ул.Андропова, д.21

Телефон: (496)64-4-50-32; e-mail:stupino@mobti.ru

02 сентября 2019. № 42.01-13/1193-19
на № _____ от _____

**Конкурсному управляющему
ООО «ЛК»
Скрыннику А.Г.**

На Ваш запрос от 02.09.2019 исх.б/н Ступинский филиал ГУП МО «МОБТИ» (далее – филиал) сообщает, что в архиве филиала хранится технический паспорт на многоквартирный дом расположенный по адресу: г.Ступино, ул.Чайковского, д.58, технический паспорт на нежилое помещение 1,4-1, отсутствует.

С уважением,

Директор филиала

М.В. Федорова

исп. Пудикова Наталья Николаевна
(498)568-88-88, доб.3003





Арбитражный суд Московской области
107053, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва
13 июня 2017 года

Дело №А41-73560/16

Резолютивная часть решения объявлена 31 мая 2017 года
Полный текст решения изготовлен 13 июня 2017 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Е.А. Колесниченко
при ведении протокола судебного заседания секретарем Удовиченко М.М.,
рассмотрев в судебном заседании отчет временного управляющего Скрынника Алексея Геннадьевича по итогам наблюдения по делу о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251),
при участии в судебном заседании:
от временного управляющего Скрынника А.Г.: Скрынник А.Г., Абрамова К.А., представитель (доверенность от 06.02.2017),
от банка ВТБ (ПАО): Цывинский А.В., представитель (доверенность от 09.06.2016),
от представителя комитета кредиторов ООО «ЛК»: Цывинский А.В.,

установил:

кредитор Банк ВТБ (ПАО) обратился в суд с заявлением о признании должника ООО «ЛК» несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 29 января 2017 года в отношении должника – ООО «ЛК» введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим должника утвержден Скрынник Алексей Геннадьевич.

Требования Банка ВТБ (ПАО) в размере 1 494 693 920 руб. 19 коп., в том числе: 1 491 344 812 руб. 69 коп. - основной долг, из них 2 346 655 руб. 96 коп. как обеспеченные залогом имущества ООО «ЛК» на основании договора об ипотеке земельного участка со всеми расположенными и возводимыми на нем объектами недвижимого имущества № 00877/МР-ДИ1 от 13.03.2016 и договора об ипотеке земельного участка со всеми расположенными и возводимыми на нем объектами недвижимого имущества № 00877/МР-ДИ2 от 13.03.2016.; 3 349 107 руб. 50 коп. - неустойки и штрафы, учитываемые в реестре отдельно включены в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «ЛК».

В судебном заседании временный управляющий Скрынник А.Г. представил отчет по итогам наблюдения, анализ финансового состояния должника, пояснил суду, что первым собранием кредиторов, состоявшегося 18 мая 2017 года, принято решение о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства. Заявил ходатайство о признании должника банкротом с открытием конкурсного производства.

Представитель кредитора Банка ВТБ (ПАО) заявил ходатайство о приобщении к материалам дела уведомления об избрании представителя комитета кредиторов ООО «ЛК». Указанный документ приобщен к материалам дела.

Представитель Банка ВТБ (ПАО) и комитета кредиторов поддержал ходатайство временного управляющего о признании должника банкротом с открытием конкурсного производства.

Выслушав мнение представителей участвующих в деле лиц, исследовав и оценив все материалы дела в их совокупности, суд установил следующее.

Частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») закреплено, что дела о банкротстве рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

По результатам рассмотрения дела о банкротстве арбитражный суд принимает один из судебных актов, предусмотренных пунктом 1 статьи 52 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в числе которых названо и решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Такое решение принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве (пункт 1 статьи 53 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Согласно пункту 2 статьи 12, статьи 73 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» к исключительной компетенции первого собрания кредиторов относится принятие решений о введении в отношении должника процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражным судом утверждается арбитражный управляющий.

В соответствии с пунктом 1 статьи 75 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в случае, если иное не установлено настоящей статьей, арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

Из анализа финансового состояния должника, представленного временным управляющим, усматривается, что восстановление платежеспособности должника за счет активов, при выбытии которых возможна основная деятельность должника, невозможно; у должника отсутствует реальная возможность расчета по долгам в сроки, законодательно установленные для проведения реабилитационных процедур банкротства, таких как финансового оздоровления или внешнего управления, поскольку должник прекратил хозяйственную деятельность.

Временным управляющим сделаны выводы об отсутствии признаков фиктивного банкротства и невозможности установления признаков преднамеренного банкротства должника.

Таким образом, суд отмечает, что у должника имеются признаки банкротства, предусмотренные статьями 3, 6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В материалах дела отсутствуют доказательства возможности восстановления платежеспособности должника и погашения требований кредиторов, включенных в реестр требований.

Первым собранием кредиторов принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства,

утверждена кандидатура арбитражного управляющего Скрынник А.Г. (протокол от 18.05.2017).

Оценив материалы дела в порядке статей 65, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статей 53, 75 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный суд признает ООО «ЛК» несостоятельным (банкротом) и открывает в отношении него процедуру конкурсного производства сроком на 6 месяцев.

Пунктом 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 года № 60 «О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 года № 296-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» разъяснено, что после первого утверждения арбитражного управляющего на основании заявления о признании должника банкротом в дальнейшем предоставление саморегулируемой организацией информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным ст. ст. 20, 20.2 названного Закона, осуществляется не на основании судебного акта, а на основании протокола собрания кредиторов, направляемого саморегулируемой организации лицом, проводившим собрание кредиторов.

Принимая во внимание изложенное, суд полагает возможным назначить конкурсным управляющим должника Скрынника А.Г.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 45, 52, 53, 75, 124, 127 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ, арбитражный суд

решил:

признать общество с ограниченной ответственностью «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении должника конкурсное производство сроком на 6 месяцев, до 30 ноября 2017 года

Утвердить конкурсным управляющим должника Скрынника Алексея Геннадьевича с ежемесячным вознаграждением в размере 30 000 руб. за счет денежных средств и иного имущества должника.

Обязать орган управления должника в трехдневный срок передать конкурсному управляющему печати и штампы, материальные ценности, бухгалтерскую и иную документацию.

По завершении процедуры конкурсному управляющему представить в арбитражный суд отчет о результатах проведения конкурсного производства.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Е.А. Колесниченко



Арбитражный суд Московской области
107053, , проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о продлении срока конкурсного производства

г. Москва
07 декабря 2017 года

Дело № А41-73560/16

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Е.А.Колесниченко,
при ведении протокола судебного заседания секретарём Надвидовым А.А.,
рассмотрев в судебном заседании ходатайство конкурсного управляющего Скрынника
Алексея Геннадьевича о продлении срока конкурсного производства в рамках дела
о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «ЛК» (ИНН
5019021275, ОГРН 1095019000251),
при участии в судебном заседании: согласно протоколу,

установил:

Определением суда от 29 января 2017 года в отношении должника – ООО «ЛК»
введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим должника
утвержден Скрынник Алексей Геннадьевич.

Решением суда от 13 июня 2017 года ООО «ЛК» признано несостоятельным
(банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство сроком на 6
месяцев, до 30 ноября 2017 года. Конкурсным управляющим должника утвержден
Скрынник А.Г.

По истечении срока процедуры, применяемой в деле о банкротстве Скрынник А.Г.
обратился в суд с ходатайством о продлении конкурсного производства в отношении
должника.

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего
заявленное ходатайство поддержал.

Выслушав пояснения представитель конкурсного управляющего и исследовав
материалы дела, суд считает, что ходатайство конкурсного управляющего подлежит
удовлетворению.

Судом установлено, что выполнены не все мероприятия конкурсного производства,
предусмотренные ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: рассмотрены не все требования
кредиторов, мероприятия по оценке имущества должника не завершены, реализация
имущества должника не осуществлена, расчеты с кредиторами в полном объеме не
произведены.

В соответствии с пунктом 2 статьи 124 Федерального закона «О несостоятельности
(банкротстве)» срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица,
участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

Учитывая, что срок процедуры банкротства истек, а мероприятия конкурсного
производства в отношении ООО «ЛК» не завершены (не проведена реализация имущества
должника, не произведены расчеты с кредиторами), суд считает необходимым

удовлетворить ходатайство конкурсного управляющего и продлить срок конкурсного производства в отношении должника на шесть месяцев.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

определил:

продлить срок конкурсного производства в отношении общества с ограниченной ответственностью «ЛК» на 6 (шесть) месяцев, до 30 мая 2018 года.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение четырнадцати дней со дня вынесения определения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Е. А. Колесниченко



Арбитражный суд Московской области
107053, , проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о продлении срока конкурсного производства

г. Москва
03 июля 2018 года

Дело №А41-73560/16

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Д.В. Попитова, при ведении протокола судебного заседания секретарём Ошкиной С.В., рассмотрев в судебном заседании ходатайство конкурсного управляющего Скрынника Алексея Геннадьевича о продлении срока конкурсного производства в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251), при участии в судебном заседании: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Определением суда от 29 января 2017 года в отношении должника – ООО «ЛК» введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим должника утвержден Скрынник Алексей Геннадьевич.

Решением суда от 13 июня 2017 года ООО «ЛК» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев, до 30 ноября 2017 года. Конкурсным управляющим должника утвержден Скрынник А.Г. Определением Арбитражного суда Московской области от 07.12.2017 процедура конкурсного производства продлена до 30 мая 2018 года.

По истечении срока процедуры, применяемой в деле о банкротстве Скрынник А.Г. обратился в суд с ходатайством о продлении конкурсного производства в отношении должника.

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего заявленное ходатайство поддержал.

Выслушав пояснения представитель конкурсного управляющего и исследовав материалы дела, суд считает, что ходатайство конкурсного управляющего подлежит удовлетворению.

Судом установлено, что выполнены не все мероприятия конкурсного производства, предусмотренные ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: рассмотрены не все требования кредиторов, мероприятия по оценке имущества должника не завершены, реализация имущества должника не осуществлена, расчеты с кредиторами в полном объеме не произведены.

В соответствии с пунктом 2 статьи 124 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

Учитывая, что срок процедуры банкротства истек, а мероприятия конкурсного производства в отношении ООО «ЛК» не завершены (не проведена реализация имущества должника, не произведены расчеты с кредиторами), суд считает необходимым удовлетворить ходатайство конкурсного управляющего и продлить срок конкурсного производства в отношении должника на шесть месяцев.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

продлить срок конкурсного производства в отношении общества с ограниченной ответственностью «ЛК» на 6 (шесть) месяцев, до 03 февраля 2019 года.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение четырнадцати дней со дня вынесения определения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Д.В. Политов



Арбитражный суд Московской области
107053, 107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о продлении срока конкурсного производства

г.Москва
31 января 2019 года

Дело №А41-73560/16

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Д.В.Политова протокол судебного заседания вел помощник судьи Е.Н.Виноградова рассмотрев в судебном заседании ходатайство конкурсного управляющего ООО «ЛК»

о продлении срока конкурсного производства сведения о присутствии в судебном заседании представителей участников процесса по делу о банкротстве отражены в протоколе

УСТАНОВИЛ:

Конкурсный управляющий ООО «ЛК» обратился с ходатайством о продлении срока конкурсного производства.

Исследовав материалы дела, суд приходит к выводу, что конкурсное производство подлежит продлению по следующим основаниям.

Решением суда от 31.05.2017 общество с ограниченной ответственностью «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251) признано несостоятельным (банкротом) в отношении должника открыто конкурсное производство.

Как следует из материалов дела до настоящего времени не завершены необходимые мероприятия реализации имущества, входящего в конкурсную массу, не завершены расчеты с кредиторами.

В соответствии с пунктом 2 статьи 124 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

Поскольку мероприятия конкурсного производства в отношении должника не завершены, суд считает возможным продлить срок конкурсного производства в отношении должника.

Руководствуясь статьями 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Ходатайство удовлетворить.

Продлить срок на проведение процедуры конкурсного производства в отношении ООО «ЛК» на 6 месяцев - до 05 августа 2019 года.

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней.

Судья

Д.В. Политов



Арбитражный суд Московской области
107053, 107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о продлении срока конкурсного производства

г.Москва
04 апреля 2019 года

Дело №А41-73560/16

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Д.В.Политова протокол судебного заседания вела помощник судьи С.В. Ошкина, рассмотрев в судебном заседании ходатайство конкурсного управляющего ООО «ЛК» о продлении срока конкурсного производства сведения о присутствии в судебном заседании представителей участников процесса по делу о банкротстве отражены в протоколе

УСТАНОВИЛ:

решением суда от 31.05.2017 общество с ограниченной ответственностью «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251) признано несостоятельным (банкротом) в отношении должника открыто конкурсное производство.

Конкурсный управляющий ООО «ЛК» обратился с ходатайством о продлении срока конкурсного производства.

Исследовав материалы дела, суд приходит к выводу, что конкурсное производство подлежит продлению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела до настоящего времени не завершены необходимые мероприятия реализации имущества, входящего в конкурсную массу, не завершены расчеты с кредиторами.

В соответствии с пунктом 2 статьи 124 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

Поскольку мероприятия конкурсного производства в отношении должника не завершены, суд считает возможным продлить срок конкурсного производства в отношении должника.

Руководствуясь статьями 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

ходатайство удовлетворить.

Продлить срок на проведение процедуры конкурсного производства в отношении ООО «ЛК» на 6 месяцев - до 04 октября 2019 года.

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней.

Судья

Д.В. Политов



Арбитражный суд Московской области
107053, 107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о продлении срока конкурсного производства

г.Москва
21 октября 2019 года

Дело №А41-73560/16

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Д.В.Политова протокол судебного заседания вела помощник судьи С.В. Ошкина, рассмотрев в судебном заседании ходатайство конкурсного управляющего ООО «ЛК» о продлении срока конкурсного производства сведения о присутствии в судебном заседании представителей участников процесса по делу о банкротстве отражены в протоколе

УСТАНОВИЛ:

решением суда от 31.05.2017 общество с ограниченной ответственностью «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251) признано несостоятельным (банкротом) в отношении должника открыто конкурсное производство.

Конкурсный управляющий ООО «ЛК» обратился с ходатайством о продлении срока конкурсного производства.

Исследовав материалы дела, суд приходит к выводу, что конкурсное производство подлежит продлению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела до настоящего времени не завершены необходимые мероприятия реализации имущества, входящего в конкурсную массу, не завершены расчеты с кредиторами.

В соответствии с пунктом 2 статьи 124 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

Поскольку мероприятия конкурсного производства в отношении должника не завершены, суд считает возможным продлить срок конкурсного производства в отношении должника.

Руководствуясь статьями 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

ходатайство удовлетворить.

Продлить срок на проведение процедуры конкурсного производства в отношении ООО «ЛК» на 6 месяцев - до 04 апреля 2020 года.

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней.

Судья

Д.В. Политов