



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

Дата составления отчета: 11 июня 2019 г.

Утверждаю:

Ген. Директор

ООО «Авиа Бизнес Консалт»

_____ М.М. Штрикунова



ОТЧЕТ № 16 - А - (Б) / 19

об определении рыночной стоимости
движимого и недвижимого имущества ООО «Прогресс»

Дата оценки: 07 мая 2019 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Прогресс»

Юридический адрес: 105523, г. Москва, ул. Парковая 15-я, д. 42, корп. 9

Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, а/я 12210

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Юридический адрес: г. Москва, ул. Пырьева, д. 5А

Почтовый адрес: 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2

Москва, 2019

**СОДЕРЖАНИЕ**

| | |
|--|-----|
| 1. СНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 4 |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | 4 |
| Результаты оценки и итоговая величина стоимости объекта оценки | 5 |
| Задание на оценку | 6 |
| 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 7 |
| Сведения о заказчике | 7 |
| Сведения об оценщике | 7 |
| 3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ | 9 |
| Общие понятия оценки | 9 |
| Последовательность определения стоимости объекта оценки Подходы к оценке | 15 |
| Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки | 18 |
| Применяемые стандарты оценочной деятельности | 20 |
| 4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА | 21 |
| Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки | 23 |
| 5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ | 25 |
| 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 26 |
| Состав объекта оценки | 26 |
| Юридическое описание объекта оценки | 27 |
| Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки | 30 |
| Фотоотчет | 42 |
| Местоположение объекта оценки | 48 |
| Анализ достаточности и достоверности информации | 50 |
| Основные выводы, сделанные на основании анализа местоположения и характеристик объекта оценки | 50 |
| 7. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ | 52 |
| Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе 2019 года | 52 |
| 8. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 68 |
| Анализ рынка коммерческой недвижимости московского региона | 68 |
| Краткий обзор российского рынка эскалаторов | 119 |
| 9. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ | 123 |
| Подходы и методы, используемые для оценки стоимости недвижимости | 124 |
| Затратный подход для оценки стоимости недвижимости | 124 |
| Сравнительный подход для оценки недвижимости | 126 |
| Доходный подход для оценки стоимости недвижимости | 127 |
| Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков | 128 |
| Подходы и методы, используемые для оценки стоимости машин и оборудования | 132 |
| Затратный подход для оценки стоимости машин и оборудования | 132 |
| Сравнительный подход для оценки стоимости машин и оборудования | 135 |
| Доходный подход для оценки стоимости машин и оборудования | 137 |
| Подходы и методы, используемые для оценки стоимости прав требования (дебиторской задолженности) | 138 |
| Затратный подход для оценки стоимости прав требования (дебиторской задолженности) | 138 |
| Сравнительный подход для оценки стоимости прав требования (дебиторской задолженности) | 139 |
| Доходный подход для оценки стоимости прав требования (дебиторской задолженности) | 141 |
| Выбор подходов и методов оценки | 143 |
| Выбор подходов и методов для оценки объекта оценки | 143 |
| Анализ наиболее эффективного использования | 151 |
| Выбор варианта наиболее эффективного использования | 152 |
| Определение рыночной стоимости объекта оценки | 153 |
| Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в составе объекта оценки с использованием затратного подхода | 163 |
| Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода | 175 |
| Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в составе объекта оценки с использованием доходного подхода | 195 |
| Согласование результатов расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки | 197 |
| Определение рыночной стоимости оборудования в составе объекта оценки с использованием затратного подхода | 199 |
| Определение рыночной стоимости автотранспортных средств и спецтехники в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода | 200 |
| Определение рыночной стоимости оборудования в составе объекта оценки с использованием доходного подхода | 209 |
| Согласование результатов расчета рыночной стоимости оборудования в составе объекта оценки | 209 |



| | |
|---|-----|
| Определение рыночной стоимости прав требования (дебиторской задолженности) в составе объекта оценки с использованием затратного подхода..... | 211 |
| Определение рыночной стоимости прав требования (дебиторской задолженности) в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода | 214 |
| Определение рыночной стоимости прав требования (дебиторской задолженности) в составе объекта оценки с использованием доходного подхода..... | 215 |
| Согласование результатов оценки рыночной стоимости прав требования (дебиторской задолженности)..... | 218 |
| 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 220 |
| 11. СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ | 223 |
| 12. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 (ОБЪЯВЛЕНИЯ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ)..... | 225 |
| 13. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (ДОКУМЕНТЫ)..... | |



1. СНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | |
|--|---|
| <i>Наименование объекта оценки</i> | движимое и недвижимое имущество в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительства (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащее на праве собственности ООО «Прогресс» (Подробные сведения об объекте оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 16-А-(Б)/19 от 11 июня 2019 года) |
| <i>Местонахождение (Адрес) объекта оценки</i> | РФ, Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а |
| <i>Основные характеристики объекта оценки</i> | Состав и основные качественные и количественные характеристики объекта оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 16-А-(Б)/19 от 11 июня 2019 года |
| <i>Балансовая (номинальная) стоимость на последнюю отчетную дату</i> | 143 879 475,49 руб. |
| <i>Балансодержатель объекта оценки</i> | ООО «Прогресс» Юридический адрес: 105523, г. Москва, ул. Парковая 15-я, д. 42, корп. 9 Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, а/я 12210 ОГРН 1127746735357, дата присвоения 14.09.2012 г. ИНН 7719822274, КПП 771901001 |
| <i>Собственник объекта оценки</i> | ООО «Прогресс» Юридический адрес: 105523, г. Москва, ул. Парковая 15-я, д. 42, корп. 9 Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, а/я 12210 ОГРН 1127746735357, дата присвоения 14.09.2012 г. ИНН 7719822274, КПП 771901001 |
| <i>Обременения и ограничения использования объекта</i> | Не имеет |
| <i>Основание для проведения оценки</i> | Договор на проведение оценочных работ № 16-А-(Б)/19 от 07.05.2019 г. (в редакции Дополнительного соглашения №1 от 20.05.2019г.) |
| <i>Заказчик оценки</i> | ООО «Прогресс» Юридический адрес: 105523, г. Москва, ул. Парковая 15-я, д. 42, корп. 9 Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, а/я 12210 ОГРН 1127746735357, дата присвоения 14.09.2012 г. ИНН 7719822274, КПП 771901001 |
| <i>Сведения о юридическом лице, выступавшем исполнителем по оказанию услуг по оценке</i> | ООО «Авиа Бизнес Консалт» в лице ген. директора Штрикуновой М.М. Юридический адрес: Москва, ул. Пырьева, д. 5А Банковские реквизиты: ИНН 7720282295, р/с №40702810500010001539 в ООО «Универсальный фондовый банк» г. Москва к/с 330101810945250000488, БИК 044525488 Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 180Е0В40R2552 от 18.06.2016 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2018г. по 27.06.2019г. |

**РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
(ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ВСЕГО 16 ПОЗИЦИЙ),
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ ООО «ПРОГРЕСС»)

| Наименование | Применение подхода оценки | | | Вес | | | Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. (округленно) |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|----------------------|-----------------|--|
| | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход | |
| Недвижимое имущество: | | | | | | | 234 243 150 |
| Объект незавершенный строительством: Центр досуга молодежи по адресу: МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а, кадастровый номер 50:05:0000000:82979 | 191 770 400 | 232 074 900 | Не применялся (обоснованный отказ) | 50% | 50% | 0% | 211 922 650 |
| Земельный участок под размещение Центра досуга молодежи, адрес: МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д.2а, площадь 8950кв.м, кадастровый номер 50:05:0070204:1 | Не применялся | 22 320 472 | Не применялся | 0% | 100% | 0% | 22 320 500 |
| Движимое имущество (оборудование) | | | | | | | 2 550 900 |
| Система видеонаблюдения | Не применялся (обоснованный отказ) | 6 766 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 6 800 |
| Эскалатор ES-3000-800-35 | Не применялся (обоснованный отказ) | 285 244 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 285 200 |
| Эскалатор ES-3000-800-35 | Не применялся (обоснованный отказ) | 285 244 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 285 200 |
| Эскалатор ES-3000-800-35 | Не применялся (обоснованный отказ) | 285 244 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 285 200 |
| Эскалатор ES-3000-800-35 | Не применялся (обоснованный отказ) | 285 244 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 285 200 |
| Эскалатор ES-4200-800-35 | Не применялся (обоснованный отказ) | 348 390 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 348 400 |
| Эскалатор ES-4200-800-35 | Не применялся (обоснованный отказ) | 348 390 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 348 400 |
| Блочная трансформаторная подстанция (комплект) 2БКТПб(М) | Не применялся (обоснованный отказ) | 614 678 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 614 700 |
| Контейнер 20 футовый, металлический инв.№10.0000001 | Не применялся (обоснованный отказ) | 22 012 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 22 000 |
| Блок-контейнер металлический 6х2,45 тип БК-100-1№10 инв.№10.0000002 | Не применялся (обоснованный отказ) | 17 931 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 17 900 |
| Узел учета электроэнергии (Сергиев Посад, ул. Дружбы, 2а) | Не применялся (обоснованный отказ) | 51 944 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 51 900 |
| Права требования (дебиторская задолженность) | | | | | | | 592 656 |
| ИНТЕРКРЕДИТ КБ | 117 | Не применялся (обоснованный отказ) | 146 | 50% | 100% | 50% | 132 |
| ООО "ЦКП ТМ-8" Сергиево-Посадский филиал | 375 000 | Не применялся (обоснованный отказ) | 810 045 | 50% | 100% | 50% | 592 523 |
| Панин Александр Алексеевич | 0,50 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0,54 | 50% | 100% | 50% | 0,52 |
| ИТОГО (объект оценки) | | | | | | | 237 386 706 |
| Итоговое заключение о стоимости объекта оценки | | | | | | | |
| Рыночная стоимость Объекта оценки (движимого и недвижимого имущества в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительством (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащего ООО «Прогресс» на дату оценки без учета НДС – 20% (округленно) | | | | 237 386 706 руб. (Двести тридцать семь млн. триста восемьдесят шесть тыс. семьсот шесть руб.) | | | |

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

| Общая информация о проведении оценки | |
|--|---|
| <i>Наименование объекта оценки</i> | движимое и недвижимое имущество в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительством (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащее на праве собственности ООО «Прогресс» (Подробные сведения об объекте оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 16-А-(Б)/19 от 11 июня 2019 года) |
| <i>Оцениваемые имущественные права на объект оценки</i> | право собственности |
| <i>Цель и назначение (задачи) оценки</i> | Определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительством (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащего на праве собственности ООО «Прогресс», для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ. |
| <i>Предполагаемое использование</i> | Текущее назначение |
| <i>Признанный Оценщиком вариант наиболее эффективного использования объекта</i> | Текущее использование |
| <i>Предполагаемое использование результатов оценки</i> | Использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ. |
| <i>Обременения и ограничения использования объекта</i> | не имеет |
| <i>Вид оцениваемой стоимости (база оценки) и ее определение</i> | Рыночная стоимость |
| <i>Дата (проведения) оценки</i> | 07 мая 2019г. |
| <i>Дата осмотра</i> | 20 мая 2019г. |
| <i>Период проведения оценочных работ</i> | 20 мая 2019 г. – 11 июня 2019 г. |
| <i>Дата составления Отчета</i> | 11 июня 2019 г. |
| <i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i> | Оценка произведена на основании документов, предоставленных Заказчиком. Юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права, не проводилась. Аудиторская проверка достоверности бухгалтерской отчетности не проводилась. Выводы и заключение о стоимости, которые содержатся в Отчете об оценке, имеют силу только в полном объеме и только в целях и для предполагаемого использования, указанных в настоящем задании на оценку. |
| <i>Любая дополнительная информация, которую Оценщик считает необходимым довести до сведения пользователей Отчета для полного понимания выполненных работ по оценке</i> | Решением Арбитражного суда г. Москвы от 22.01.2018 по делу № А40-246647/17-18-386 «Б» ООО «Прогресс» (ИНН/ОГРН 127746735357/7719822274) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утверждена Холбнева Е.В. |



2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

| | |
|-------------------------------|---|
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс» |
| Сокращенное наименование | ООО «Прогресс» |
| ОГРН | 127746735357 |
| Дата присвоения ОГРН | 14.09.2012 г. |
| Местонахождение | Юридический адрес: 105523, г. Москва, ул. Парковая 15-я, д. 42, корп. 9 Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, а/я 12210 |
| Руководитель | Конкурсный управляющий Холбнева Екатерина Викторовна |

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (-КАХ), РАБОТАЮЩЕМ (-ЩИХ) НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

| | |
|--|--|
| Фамилия, имя, отчество | Штрикунова Марина Михайловна |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 1774, дата включения в реестр 01.02.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков <u>не требуется</u> . |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке по программе (дубликат) «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Выдан решением от 07.04.2006г Института профессиональной оценки № 772403843009 (рег. № 640) |
| Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» № 007751-2 от 29.03.2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» № 014419-3 от 17.08.2018 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 180E0B40R2662 от 22.06.2018 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2018г. по 27.06.2019г. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | Более 12-ти лет |
| Реквизиты трудового договора | Трудовой договор 03 от 01.01.2011 г., заключенный между Штрикуновой М.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт» |
| Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: организационно-правовая форма полное наименование ОГРН, дата присвоения ОГРН местонахождение | Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21.08.2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2 |



| | |
|---|--|
| <i>Фамилия, имя, отчество</i> | Лебедева Ольга Михайловна |
| <i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i> | Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 1635, дата включения в реестр 25.01.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков <u>не требуется</u> . |
| <i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i> | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ИП № 541115 от 31.07.2003г. МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова |
| <i>Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности</i> | Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 008931-1 от 04.04.2018 г. |
| <i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i> | Полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 180E0B40R2553 от 18.06.2018 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2018г. по 27.06.2019г. |
| <i>Стаж работы в оценочной деятельности</i> | Более 15-ти лет |
| <i>Реквизиты трудового договора</i> | Трудовой договор 01 от 01.01.2011 г., заключенный между Лебедевой О.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт» |
| <i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i> <i>организационно-правовая форма</i> <i>полное наименование</i> <i>ОГРН, дата присвоения ОГРН</i> <i>местонахождение</i> | Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21.08.2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2 |
| <i>Фамилия, имя, отчество</i> | Шаша Виктория Александровна |
| <i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i> | Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 2556, дата включения в реестр 23.07.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков <u>не требуется</u> . |
| <i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i> | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ИП № 718831 от 26 января 2005 г. Института профессиональной оценки. |
| <i>Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности</i> | Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 007726-1 от 29.03.2018 г. |
| <i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i> | Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 180E0B40R2643 от 21.06.2018 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2018г. по 27.06.2019г. |
| <i>Стаж работы в оценочной деятельности</i> | Более 14-ти лет |
| <i>Реквизиты трудового договора</i> | Трудовой договор 02 от 01.01.2011 г., заключенный между Шаша В.А. и ООО «Авиа Бизнес Консалт» |
| <i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i> <i>организационно-правовая форма</i> <i>полное наименование</i> <i>ОГРН, дата присвоения ОГРН</i> <i>местонахождение</i> | Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21.08.2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2 |



3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

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

(Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)". (Федеральный стандарт оценки № 1 Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) от 20.05.2015 года).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и целей его использования.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в текущих рыночных ценах на действительную дату оценки на создание точной копии объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в текущих рыночных ценах, существующих на действительную дату оценки, с учетом износа объекта оценки.



Оценка – деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества (бизнеса) на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

Оценщик – специалист, обладающий высокой квалификацией, подготовкой и опытом для оценки различных видов имущества (бизнеса).

Отчет об оценке – документ установленной формы, предъявляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Предмет оценки – вид стоимости объекта, а также имущественные и прочие права, связанные с его оценкой.

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Вещное право – право, дающее лицу юридическую власть над вещью (например, право собственности, сервитут, право хозяйственного ведения и т.д.).

Полное право собственности – осуществление собственником комплекса прав, включающего права пользования, владения и распоряжения, при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

Ценная бумага – документ, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и других реквизитов имущественного права, осуществление и передача которых возможны только при его предъявлении. К ценным бумагам относятся: облигация, вексель, чек, депозитный сертификат и сберегательный сертификат, банковская сберегательная книжка на предъявителя, коносамент, акция, приватизационные ценные бумаги и другие документы, которые законами о ценных бумагах или в установленном ими порядке отнесены к числу ценных бумаг.

Акция – эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее владельца (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации (см. Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ от 22.04.1996г, ст. 2.)

Акционер – владелец акций, получающий прибыль по акциям в виде дивидендов (Международные Стандарты оценки).



Номинальный держатель – юридическое лицо или физическое лицо, зарегистрированное, как владелец ценной бумаги, фактически принадлежащей другому лицу. Обычно это банк, инвестиционная компания и другое учреждение, осуществляющее по доверенности управление инвестиционными портфелями своих клиентов (Международные Стандарты оценки).

Контрольный пакет акций – доля от общего количества акций с правом голоса, обеспечивающая ее владельцу контроль за деятельностью компании. Теоретически она должна превышать 50%, однако если остальные акции разпылены среди множества мелких акционеров, то для эффективного контроля достаточно иметь 20-30% акций (Международные Стандарты оценки).

Премия за получение контроля – премия сверх рыночной стоимости пакета акций компании, которую покупатель этого пакета готов заплатить для того, чтобы получить контроль над компанией (Международные Стандарты оценки).

Скидка за неконтрольный пакет акций – величина, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому пакету доля в общей стоимости предприятия, с учетом неконтрольного характера оцениваемого пакета (Международные Стандарты оценки).
величина, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому пакету доля в общей стоимости предприятия, с учетом неконтрольного характера оцениваемого пакета (Международные Стандарты оценки);

Скидка за недостаточную ликвидность акций – определяется как абсолютная величина или доля (в %), на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности (т. е. способности ценной бумаги быть быстро проданной в достаточно короткое время и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей). Применяется при оценках акций закрытых компаний. Она же должна применяться применительно к акциям компаний, которые лишь по форме (а не по экономической сути и мотивации) являются открытыми.

Уставный капитал (В соответствии с Международными Стандартами оценки):

- акции, представляющие интересы собственников в данном бизнесе (обыкновенные и привилегированные);
- сумма акций, которую компания имеет право выпустить;
- активы компании или собственность, вложенные акционерами;
- обязательства компании перед акционерами после удовлетворения требований кредиторов.

Уставный капитал общества определяет минимальный размер имущества общества, гарантирующего интересы его кредиторов. Он не может быть меньше размера, предусмотренного законом об акционерных обществах

Имущество – материальные объекты и нематериальные активы, обладающие полезностью и стоимостью.



Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без нанесения несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания сооружения. Недвижимые вещи – это также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. (Ст.130 Гражданского кодекса РФ). Другие законодательные акты РФ развивают и дополняют понятие недвижимости такими объектами, как кондоминиумы, предприятия как единый имущественный комплекс.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Основные средства – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов (Международные Стандарты оценки).

Объекты незавершенного строительства – не оформленные актами сдачи-приемки основных средств затраты на строительно-монтажные работы, приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, прочие капитальные работы и затраты (см. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н).

Нематериальные активы – объекты интеллектуальной собственности

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на лицензию и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.

В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации и организационные расходы. В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они не отделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них (в соответствии с ПБУ 14/2000).

Машины и оборудование – устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию.



Запасы – материальные ценности, оборотные средства в виде сырья, материалов, топлива, полуфабрикатов, готовой продукции, не используемые в данный момент в производстве, хранимые на складах или в других местах и предназначенные для последующего использования. Запасы представляют способ резервирования ресурсов для обеспечения бесперебойности производства и обращения, снижения опасности возникновения простоев. Существуют расчетные нормы запасов, которым соответствуют нормативные запасы. Запасы выше этих норм называют сверхнормативными. (Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. Современный экономический словарь. 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ИНФРА-М, 2007. — 495 с. — (Б-ка словарей "ИНФРА-М")).

Полезность – субъективная ценность, которую потребитель придает определенному объекту. Под полезностью объекта в оценке понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также величину и сроки получаемого в результате такого использования дохода и наличие иных выгод, вытекающих из владения и пользования объектом (например, престижность).

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и прочим ценообразующим характеристикам оцениваемому объекту другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Фактор стоимости – фактор, изменение которого влияет на стоимость объекта оценки.

Корректировки (поправки) – прибавляемые или вычитаемые суммы, которые вводятся в цену сделки с сопоставимым объектом-аналогом, чтобы учесть его различия с оцениваемым объектом.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления объекта на открытом рынке (публичная оферта) до даты совершения с ним сделки.

Ставка дисконтирования – ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени (Международные Стандарты оценки);

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент, характеризующий отношение дохода (прибыли) от вложений капитала в реальный или финансовый актив к стоимости этого актива;

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

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



Итоговая величина стоимости - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Владение – одна из форм собственности на землю, строения, основные средства, имущество, деньги, ценные бумаги, природные ресурсы. Представляет фактическое обладание вещью либо документально подтвержденное правомочие обладать объектом собственности. Владение объектом дает право использовать его, передавать объект в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать.

Пользование – употребление, применение, использование вещей в соответствии с их назначением. Право пользования означает, что пользователь получил от владельца или распорядителя вещи, объекта право на их использование в течение определенного периода и на условиях, установленных собственником-распорядителем или собственником-владельцем.

Право пользования имуществом – это право извлекать из имущества его полезные свойства. Относительно арендных отношений, пользование имуществом должно осуществляться согласно условиям заключенного договора.

Массовая оценка – (*mass appraisal*) Практика проведения оценивания (*appraising*) множества объектов имущества на заданную дату путем систематического и единообразного применения методов оценки, которые предусматривают статистическое исследование и анализ результатов. (Международные стандарты оценки 2011 (MP 13, 3.3))



ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ¹

Подходы к оценке – основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

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

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

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

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

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

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



Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

Этапы процесса оценки

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

На этом этапе происходит идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определяется задание оценки, согласуются с Заказчиком требуемый стандарт (вид) стоимости и дата оценки, на которую будет определена стоимость.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

На этом этапе производится визуальный осмотр объекта оценки, беседа с административно-техническим персоналом заказчика, изучение проектной, технической, финансовой и иной необходимой информации.

На этом этапе анализируются данные, характеризующие не только сам объект оценки, но и различные природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

Также на данном этапе собирается более детальная информация, относящаяся как объекту оценки, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, на основании публикаций информационных печатных изданий, банков данных риэлтерских фирм, нотариальных контор и других источников. Проводится анализ цен предложения на рынке объектов движимого и недвижимого имущества.

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

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

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного



оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Составление отчета об оценке

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.



ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком (-ами) при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета об оценке.

- Оценщик (-и) или компания, в которой он (они) работает (-ют), принимает (-ют) предоставляемую Заказчиком (собственником, арендатором, управляющим) финансовую и нефинансовую (техническую, экономическую, правовую и иную) документацию и информацию об оцениваемом объекте как есть, не проводит (-ят) ее проверки и не несет (-ут) ответственности за ее достоверность.
- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и соответствует указанным в нем целям.
- Результаты данной оценки действительны лишь на дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права на оцениваемый объект, не проводилась.
- Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, т.к. исходит из того, что сведения, предоставленные ему и содержащиеся в настоящем отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на объект оценки.
- Заказчик принимает на себя обязательства освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к нему, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного Отчета.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.



- Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию дату оценки.
- При воспроизведении (повторении) пользователями Отчета расчетов, представленных в настоящем Отчете, допускаются отклонения полученных при этом результатов в пределах погрешностей расчетов, возникающие в силу объективных причин, таких, например, как разница применяемых средств расчета (ПО, специальных устройств), разрядность (количество цифр после запятой) выбранная при расчетах, метрологические погрешности, последовательность округлений и пр.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
- Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий.
- Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
- Заказчик свидетельствует, что все оцениваемое имущество каких-либо ограничений и обременений не имеет. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.
- Предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Целью оценки является определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительства (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащего на праве собственности ООО «Прогресс», для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.



ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка была выполнена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с положениями следующих законов и стандартов:

- Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату оценки);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328;
- Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАОс».
- Международные стандарты оценки 2011 (МСО).



4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем, что:

- утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте;
- проведенный анализ, высказанные мнения и сделанные заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, суждениями и выводами;
- ни в настоящем, ни в будущем мы – Оценщики, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имеем какого-либо интереса в оцениваемом имуществе (объекте оценки), мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством РФ, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членами которой мы являемся;
- наше образование соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- у нас имеется опыт оценки аналогичного имущества;
- Оценщики лично произвели осмотр имущества, составляющего объект оценки (инспекцию объекта оценки);
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчету об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов;



- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

ОЦЕНЩИКИ:

Ген. директор ООО «Авиа Бизнес Консалт».

Аттестованный Оценщик, к.э.н.

(Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка движимого имущества»
№ 007751-2 от 29.03.2018 г.;

Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка бизнеса»
№ 014419-3 от 17.08.2018 г.



М.М. Штрикунова

Аттестованный Оценщик

(Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка недвижимости»
№ 008931-1 от 04.04.2018 г.)

О.М. Лебедева

Аттестованный Оценщик

(Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка недвижимости»
№ 007726-1 от 29.03.2018 г.)

В.А. Шаша



ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-246647/17-18-386 «Б» от 22.01.2018г.;
2. Свидетельство о гос. регистрации юридического лица серия 77 № 015641146 от 14.09.2012 г.;
3. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 77 № 015641147 от 14.09.2012 г.;
4. Устав ООО «Прогресс» (новая редакция), утвержден Решением № 01 от 30.09.2013г.;
5. Инвентаризационные описи ТМЦ № 1-тмц от 06.03.2019г.;
6. Инвентаризационные описи ТМЦ № 2-тмц от 06.03.2019г.;
7. Инвентаризационные описи ОС № 1-ос от 06.03.2019г.;
8. Инвентаризационные описи ОВА: затраты на строительство № 1-онс от 06.03.2019г.;
9. Протокол №1 заседания ЦИК ООО «Прогресс» от 07.03.2019г.;
10. Выписка из ЕГРН № 23-00-4001/5001/2019-1302 от 01.02.2019г.;
11. Технический паспорт сооружения № 1737507 от 07.11.2005 г.;
12. Договор купли-продажи недвижимого имущества №6 от 26.11.2013 г.;
13. Разрешение на строительство № RU50512104-209 от 22.09.2009г.;
14. Заключение №Э-3-721-2004 Государственной вневедомственной экспертизы по проекту строительства от 23.12.2004г.;
15. Санитарно-эпидемиологическое заключение №50.СП.02.000.Т.000397.06.03 от 03.06.2003 г. с приложениями;
16. Договор № 02-08/ОТП о присоединении энергопринимающих устройств к электрическим сетям от 22.01.2008 г.;
17. Акт о технологическом присоединении №43/ВР от 25.03.2010 г.;
18. Технические условия № 197 о присоединении к тепловым сетям от 21.05.2001 г.;
19. Технические условия № 266 о присоединении к тепловым сетям от 28.09.2004 г.;
20. Соглашение к ТУ №197 от 21.05.2001г. от 22.04.2003г.;
21. Постановление Администрации г. Сергиев Посад № 356-и от 22.09.2009г.;
22. Описание объекта незавершенного строительства;
23. Договор № 2/2014 ЦКП ТМ-8 на выполнение проектных работ от 24.04.2014 г. с приложениями № 3 и № 4;
24. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АВ № 939510;
25. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АВ № 939511;
26. Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/ЗВ-1099937 от 17.07.2014 г.;
27. Договор купли-продажи движимого имущества №5 от 26.11.2013 г.;
28. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А41-49114/18 от 17.09.2018г.;



29. Исполнительный лист № А41-49114/18 от 17.09.2018г.;
30. Заявление РОСП исх. № б/н от 04.04.2019г.;
31. Справка к акту № 1-ДК от 06.03.2019г. (инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами);
32. Информация сети Internet;
33. Др.

Копии всей документации приведены в Приложении к настоящему Отчету – 1 экз.



5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

В качестве источников для оценки стоимости была использована экономическая информация, законодательные документы, данные статистики, аналитические обзоры, сведения сети Интернет и др.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

| № п/п | Вид данных | Источник получения |
|-------|---|---|
| 1 | Аналитические обзоры и статьи: | Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) // http://www.economy.gov.ru/minec/main Минэкономразвития России. «Картина инфляции. Январь 2019 года» (http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b) Росстат «Информация о социально-экономическом положении России январь-февраль 2019г.» (http://www.gks.ru/bgd/free/B19_00/Main.htm) Министерство финансов РФ. Официальный сайт. // http://minfin.ru/ Центральный банк Российской Федерации // www.cbr.ru Федеральная служба государственной статистики // http://www.gks.ru/ Инвестиционный паспорт региона. // http://info.minfin.ru/passportr.php Портал Statiel (http://statiel.ru) Аналитические материалы компании ПФК «Профессиональное финансовое консультирование» «Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам IV квартала 2018 года», дата публикации 15.01.2019г. (www.pfagroup.ru) Материалы сайтов https://www.liftholding.ru/ceny/eskalatory/ , https://izamet.ru/katalog-oborudovaniya/yeskalatory/ , http://www.liftservice-kirov.ru/interests/rossiiskii-rynok-liftov-i-eskalatorov , https://drgroup.ru/2465-analiz-rynka-eskalatorov-v-rossii.html , http://logos-trend.ru/liftovoe_oborudovanie/escalators/ |
| 2 | Дополнительные сведения об объекте оценки, объявления о купле-продаже/аренде аналогов | http://ru-transformator.ru/ , http://trans-ktp.ru/ , http://bk-resurs.ru/ , https://moskva.harar.ru/ , http://moskva.tradedir.ru/ , http://www.stroyvitrina.ru/ , http://bitovki-dom.ru/ , https://www.spk-vanda.ru/ , http://www.beboss.ru/ , http://www.apex-realty.ru/ , http://www.irm.ru/ , http://www.avito.ru/ , http://www.arendator.ru/ , http://www.domofond.ru/ , http://www.rosreal.ru/ , http://www.realtymag.ru/ , http://zdanie.info/ , http://osz-agent.ru/ , http://investkap.ru/ , http://sergiev-posad.cian.ru/ , https://move.ru/ , http://sergiev-posad.sindom.ru/ , http://msk-obl.mtk.ru/ , http://nedvizhimost.mitula.ru/ , http://sergiev-posad.gde.ru/ , http://zem-kom.ru/ , http://www.unibo.ru/ , http://www.classifieds24.ru/ , http://www.avito.ru/ и др. |



6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.

Заказчик свидетельствует, что оцениваемое имущество свободно от прав третьих лиц, не имеет ограничений и обременений.

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект настоящей оценки – движимое и недвижимое имущество в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительства (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащее на праве собственности ООО «Прогресс».

Целью оценки является определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительства (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащего на праве собственности ООО «Прогресс», для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Ниже приведена общая информация об объекте оценки (см. **Таблица 1**).

Таблица 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

| № п/п | Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку) | Год постройки (приобретения, возникновения) | Общая площадь, кв. м | Инв. номер | Кол-во, шт. | Кадастровый номер | Бухгалтерская стоимость, руб. | Местоположение (адрес) |
|------------------------------|---|---|----------------------|-------------|-------------|---------------------|-------------------------------|---|
| Недвижимое имущество | | | | | | | 137 817 901,66 | |
| 1 | Объект незавершенный строительством: Центр досуга молодежи по адресу: МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а, кадастровый номер 50:05:0000000:82979 | 2005-не завершен строительством | 12 000,0 | 00000003 | 1 | 50:05:0000000:82979 | 133 840 310,38 | Россия, МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а |
| 2 | Земельный участок под размещение Центра досуга молодежи, адрес: МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д.2а, площадь 8950кв.м, кадастровый номер 50:05:0070204:1 | – | 8950,0 | 000000001 | 1 | 50:05:0070204:1 | 3 977 591,28 | Россия, МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а |
| Движимое имущество | | | | | | | 4 556 876,78 | |
| <i>Машины и оборудование</i> | | | | | | | | |
| 3 | Система видеонаблюдения | 2014 | – | 000000002 | 1 | – | 0,00 | Россия, МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а |
| 4 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 2013 | – | 00000000156 | 1 | – | 439 407,21 | Россия, МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а |
| 5 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 2013 | – | 00000000157 | 1 | – | 439 407,21 | Россия, МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а |
| 6 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 2013 | – | 00000000158 | 1 | – | 415 157,10 | Россия, МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а |
| 7 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 2013 | – | 00000000159 | 1 | – | 415 157,10 | Россия, МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а |
| 8 | Эскалатор ES-4200-800-35 | 2013 | – | 00000000160 | 1 | – | 468 087,88 | Россия, МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а |



| № п/п | Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку) | Год постройки (приобретения, возникновения) | Общая площадь, кв. м | Инв. номер | Кол- во, шт. | Кадастровый номер | Бухгалтерская стоимость, руб. | Местоположение (адрес) |
|-------|--|--|----------------------------|---------------|--------------------|----------------------|----------------------------------|--|
| 9 | Эскалатор ES-4200-800-35 | 2013 | – | 00000000161 | 1 | – | 468 087,88 | Россия, МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а |
| 10 | Блочная трансформаторная подстанция (комплект) 2БКТП6(М) | 2013 | – | 00000000162 | 1 | – | 1 838 764,33 | Россия, МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а |
| 11 | Контейнер 20 футовый, металлический инв.№10.0000001 | 2013 | – | 00000000134 | 1 | – | 4 695,25 | Россия, МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а |
| 12 | Блок-контейнер металлический 6х2,45 тип БК-100-1№10 инв.№10.0000002 | 2013 | – | 00000000135 | 1 | – | 10 781,69 | Россия, МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а |
| 13 | Узел учета электроэнергии (Сергиев Посад, ул. Дружбы, 2а) | 2014 | – | 00000004 | 1 | – | 57 331,13 | Россия, МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а |
| | <i>Права требования (дебиторская задолженность)</i> | | | | | | 1 504 697,05 | |
| 14 | ИНТЕРКРЕДИТ КБ | 26.04.2016 | – | – | 1 | – | 4 696,05 | – |
| 15 | ООО "ЦКП ТМ-8" Сергиево- Посадский филиал | 30.04.2014 | – | – | 1 | – | 1 500 000,00 | – |
| 16 | Панин Александр Алексеевич | 10.04.2018 | – | – | 1 | – | 1,00 | – |
| | Итого: | | | | 16 | | 143 879 475,49 | |

Источник: документация Заказчика

ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Цель оценки – определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительством (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащего на праве собственности ООО «Прогресс», для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки – движимое и недвижимое имущество в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительством (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащее на праве собственности ООО «Прогресс».

Оцениваемые имущественные права – права собственности.

Оцениваемое имущество находится на балансе ООО «Прогресс», на дату проведения оценки остаточная балансовая стоимости объекта оценки составила 143 879 475,49 руб.

Подробно информация об имущественных правах на оцениваемое имущество ООО «Прогресс» (кроме прав требования (дебиторской задолженности)) представлена в таблице ниже (см. **Таблица 3**).



Ниже приведены сведения о собственнике и балансодержателе оцениваемого имущества (см.

Таблица 2).

Таблица 2 ОФИЦИАЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ И БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

| | |
|--|---|
| <i>Полное наименование юридического лица</i> | Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс» |
| <i>Сокращенное наименование</i> | ООО «Прогресс» |
| <i>Адрес (местонахождение) юридического лица</i> | 105523, г. Москва, ул. 15-я Парковая, д. 42, корп. 9 |
| <i>Адрес фактического местонахождения (почтовый)</i> | 660041, г. Красноярск, а/я 12210 |
| <i>Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)</i> | 7719822274 |
| <i>Код причины постановки на учёт (КПП)</i> | 771901001 |
| <i>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</i> | 1127746735357 |
| <i>Дата присвоения ОГРН</i> | 14.09.2012 г. |
| <i>Наименование регистрирующего органа</i> | Межрайонная ИФНС № 46 по г. Москве |
| <i>Отрасль по ОКВЭД</i> | 45.3 (Монтаж инженерного оборудования зданий и сооружений) – основной |
| <i>Уставный капитал, тыс. руб.</i> | 1 000 000, 00 руб. |
| <i>Единоличный исполнительный орган</i> | Конкурсный управляющий Холбнева Е.В. |
| <i>Состояние юридического лица</i> | Находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Не действующее |

Источник: данные Заказчика



Таблица 3 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

| № п/п | Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку) | Инв. № | Кол-во | Остаточная стоимость, руб. | Кадастровый (или условный) номер | Объект права | Площадь общая, кв.м | Вид права | Наименование правоустанавливающего документа | Субъект права (правообладатель) | Существующие ограничения (обременения) права |
|------------------------------|---|-------------|--------|----------------------------|----------------------------------|---|---------------------|---------------|--|---------------------------------|--|
| Недвижимое имущество | | | | | | | | | | | |
| 1 | Объект незавершенный строительство: Центр досуга молодежи по адресу: МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а, кадастровый номер 50:05:0000000:82979 | 00000003 | 1 | 133 840 310,38 | 50:05:0000000:82979 | Объект незавершенный строительство: Центр досуга молодежи | 12 000,0 | Собственность | Свидетельство о гос. регистрации права 50 АБ 939510 от 27.12.2013 г. | ООО «Прогресс» | не имеет |
| 2 | Земельный участок под размещение Центра досуга молодежи, адрес: МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д.2а, площадь 8950кв.м, кадастровый номер 50:05:0070204:1 | 000000001 | 1 | 3 977 591,28 | 50:05:0070204:1 | Земельный участок под размещение Центра досуга молодежи, общая площадь 8950 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а | 8 950,0 | Собственность | Свидетельство о гос. регистрации права 50 АБ 939511 от 27.12.2013 г. | ООО «Прогресс» | не имеет |
| Движимое имущество | | | | | | | | | | | |
| <i>Машины и оборудование</i> | | | | | | | | | | | |
| 3 | Система видеонаблюдения | 000000002 | 1 | 0,00 | – | Комплект оборудования | – | Собственность | Гос. регистрация законом не предусмотрена | ООО «Прогресс» | не имеет |
| 4 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 00000000156 | 1 | 439 407,21 | – | Комплект оборудования | – | Собственность | Гос. регистрация законом не предусмотрена | ООО «Прогресс» | не имеет |
| 5 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 00000000157 | 1 | 439 407,21 | – | Комплект оборудования | – | Собственность | Гос. регистрация законом не предусмотрена | ООО «Прогресс» | не имеет |
| 6 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 00000000158 | 1 | 415 157,10 | – | Комплект оборудования | – | Собственность | Гос. регистрация законом не предусмотрена | ООО «Прогресс» | не имеет |
| 7 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 00000000159 | 1 | 415 157,10 | – | Комплект оборудования | – | Собственность | Гос. регистрация законом не предусмотрена | ООО «Прогресс» | не имеет |
| 8 | Эскалатор ES-4200-800-35 | 00000000160 | 1 | 468 087,88 | – | Комплект оборудования | – | Собственность | Гос. регистрация законом не предусмотрена | ООО «Прогресс» | не имеет |
| 9 | Эскалатор ES-4200-800-35 | 00000000161 | 1 | 468 087,88 | – | Комплект оборудования | – | Собственность | Гос. регистрация законом не предусмотрена | ООО «Прогресс» | не имеет |
| 10 | Блочная трансформаторная подстанция (комплект) 2БКТПб(М) | 00000000162 | 1 | 1 838 764,33 | – | Комплект оборудования | – | Собственность | Гос. регистрация законом не предусмотрена | ООО «Прогресс» | не имеет |
| 11 | Контейнер 20 футовый, металлический инв.№10.0000001 | 00000000134 | 1 | 4 695,25 | – | Оборудование | – | Собственность | Гос. регистрация законом не предусмотрена | ООО «Прогресс» | не имеет |
| 12 | Блок-контейнер металлический 6х2,45 тип БК-100-1,№10 инв.№10.0000002 | 00000000135 | 1 | 10 781,69 | – | Оборудование | – | Собственность | Гос. регистрация законом не предусмотрена | ООО «Прогресс» | не имеет |
| 13 | Узел учета электроэнергии (Сергиев Посад, ул. Дружбы, 2а) | 000000004 | 1 | 57 331,13 | – | Комплект оборудования | – | Собственность | Гос. регистрация законом не предусмотрена | ООО «Прогресс» | не имеет |

Источник: Документы Заказчика



Земельный участок и объект незавершенного строительства «Центр досуга молодежи» были приобретены ООО «Прогресс» в 2013 г. у ООО «Канопус альфа Киля» на торгах посредством публичного предложения, проводимых в ходе процедуры банкротства (Договор купли-продажи недвижимого имущества № 6 от 26.11.2013 г.).

Оборудование, составляющее строку баланса «Оборудование к установке», также приобретено ООО «Прогресс» в 2013 г. у ООО «Канопус альфа Киля» на торгах посредством публичного предложения, проводимых в ходе процедуры банкротства (Договор купли-продажи недвижимого имущества № 5 от 26.11.2013 г.).

Указанное выше имущество, приобретено ООО «Прогресс» в инвестиционных целях.

В составе объекта оценки также имеются права требования (дебиторская задолженность в количестве 3-х позиций на общую сумму 1 504 697,05 руб.

Заказчиком предоставлены документы подтверждающие основания возникновения представленных к оценке прав требования.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 22.01.2018 по делу № А40-246647/17-18-386 «Б» ООО «Прогресс» (ИНН/ОГРН 127746735357/ 7719822274) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утверждена Холбнева Е.В.

То есть, на момент проведения настоящей оценки предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства).

Заказчик свидетельствует, что все оцениваемое имущество каких-либо ограничений и обременений не имеет. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

Предполагаемое использование результатов оценки – в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Качественные и количественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.

Объект оценки – движимое и недвижимое имущество в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительства (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащее на праве собственности ООО «Прогресс».

На дату оценки ООО «Прогресс» владеет внеоборотными активами в составе: земельного участка, объекта незавершенного строительства, оборудования к установке, а также оборотными активами – дебиторской задолженностью.



Остаточная балансовая стоимости объекта оценки на дату оценки составляет 143 879 475,49 руб.

Объект незавершенного строительства, изначально – «Центр досуга молодежи» и земельный участок, на котором он расположен, были приобретены ООО «Прогресс» в 2013 г. у ООО «Канопус альфа Киля» на торгах посредством публичного предложения, проводимых в ходе процедуры банкротства (Договор купли-продажи недвижимого имущества № 6 от 26.11.2013 г.).

Указанное выше имущество, приобретено ООО «Прогресс» в инвестиционных целях. Из пояснительной записки к бухгалтерской отчетности следует, что в течение 2015 г. организация проводила маркетинговые исследования потребности рынка Сергиево-Посадского района Московской области в площадях офисно-гостиничного профиля, торговых сетей, размещения общепита и спортивно-развлекательного назначения. В записке указано, что данные работы планировалось продолжить в 2016 г., параллельно осуществляя поиск заинтересованных инвесторов. В конце 2017 г. планировалось завершение строительства объекта недвижимости в соответствии с выявленными потребностями инвесторов и запуск его в эксплуатацию. Однако, из-за отсутствия финансирования, планируемые мероприятия так и не были завершены.

Земельный участок (кадастровый номер 50:05:0070204:1), площадью 8 950 кв. м расположен по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а.

Участок имеет почти правильную прямоугольную форму, застроен – на участке находится объект незавершенного строительства «Центр досуга молодежи». Площадь застройки составляет 2 545,8 кв. м, незастроенная территория – 6 404,2 кв. м.

В настоящее время незастроенная часть участка представляет собой частично благоустроенную территорию, имеет ограждение по периметру временным забором, охраняется.

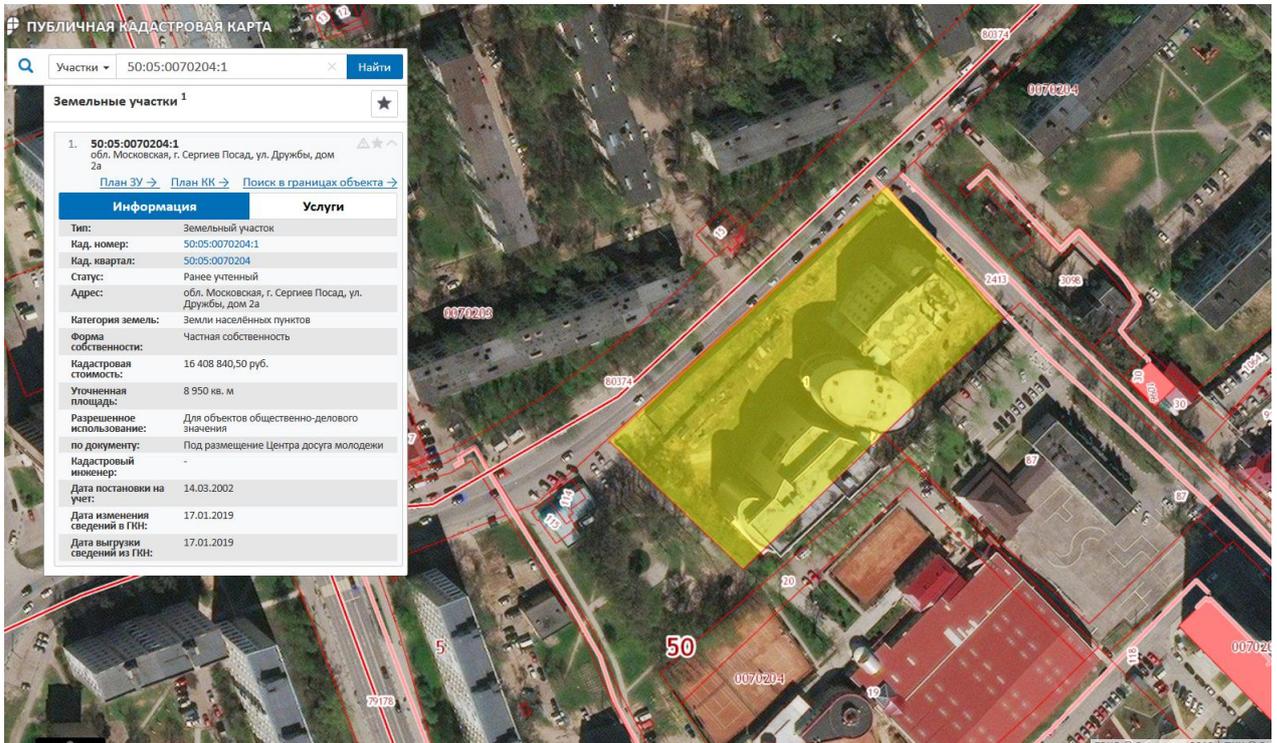
Участок расположен на красной линии ул. Дружбы, в непосредственной близости от Новоугличского шоссе (в 150 метрах). Протяженность фасада участка составляет порядка 137 м., а ширина участка около 65 м.

Земельный участок в составе объекта оценки относится к рынку коммерческих земель в подсегменте соответствующем виду его разрешенного использования.

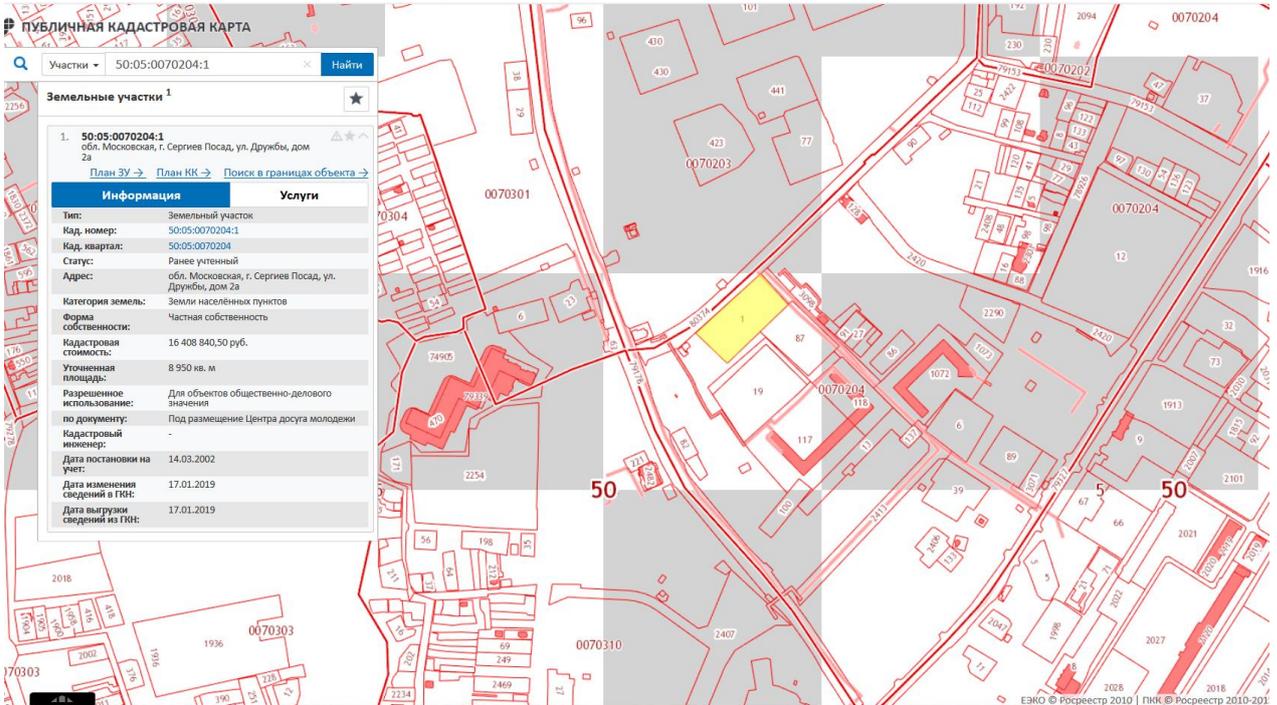
Ниже на рисунке представлен кадастровый план земельного участка и сведения о нем, содержащиеся в электронной системе Роскадастра (<http://roscadastr.com/map>) (см. **Рис. 1**).



Рис. 1. План ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:05:0070204:1)



План земельного участка 50:05:0070204:1



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



Объект незавершенного строительства, представляет собой недостроенное 6-ти этажное здание, расположенное по адресу: Московская область, г. Сергиев-Посад, ул. Дружбы, 2А.

Изначально проект предусматривал строительство Центра Досуга Молодежи, о чем отмечено в Свидетельстве о государственной регистрации права 50-АЕН №939511 от 27.12.2013.

Согласно правилам землепользования и застройки города объект находится в зоне размещения объектов общественно-делового назначения – О1 (зона административных, торговых, досуговых центров общегородского значения).

Соответственно, на земельном участке (кадастровый номер 50:05:0070204:1), расположенном в указанной зоне, разрешено строительство торгового комплекса, совмещающего в себе объекты торгового, офисного и досугово-развлекательного назначения.

В соответствии с первоначальным проектом здания предусматривалось следующее его инженерное обеспечение:

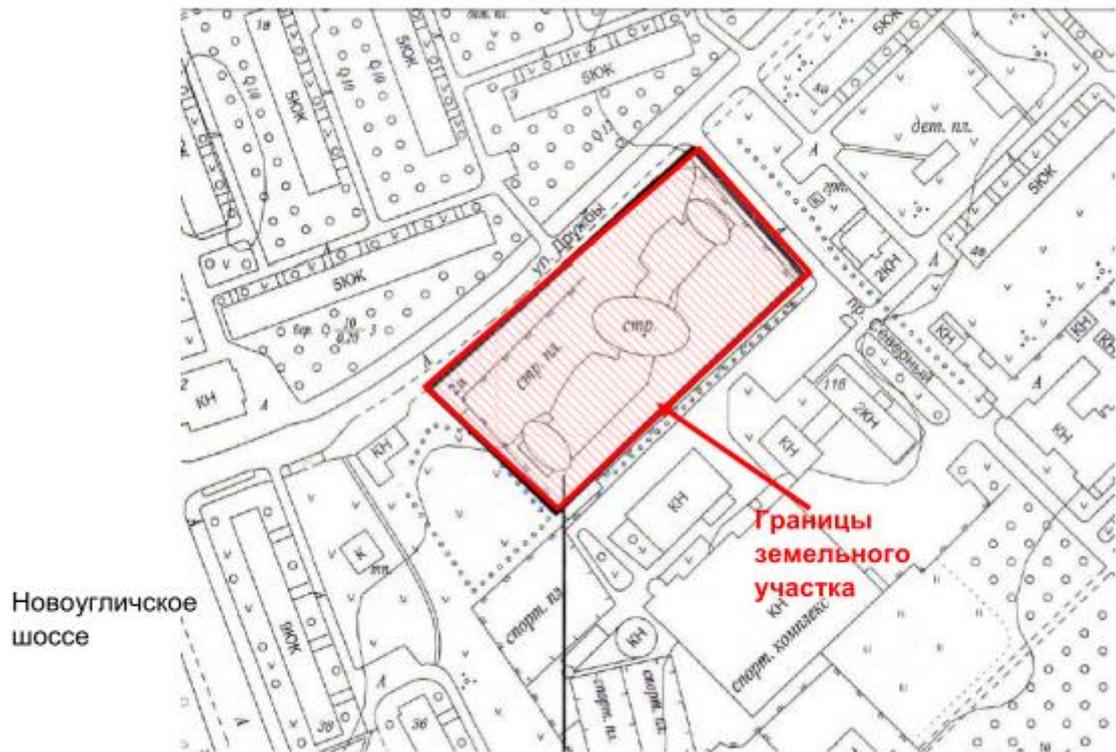
- хозяйственно-бытовое и противопожарное водоснабжение горячей и холодной водой, путем подключения к водопроводным сетям города;
- бытовая и производственная канализация, водосток в зимнее время с перепуском в бытовую канализацию (подключение к городской канализационной сети);
- теплоснабжение от существующей котельной микрорайона «Углич»;
- вентиляция – приточно-вытяжная с механическим и естественным побуждением и подогревом приточного воздуха в зимнее время;
- электроснабжение (с подключением к городской электросети, присоединением дополнительной трансформаторной мощности (760 кВт) на основании разрешения № РМ 604/2004 от 16.06.2004 г.);
- Телефонизация;
- Радиофикация;
- Охранно-пожарная сигнализация;
- Телевидение;
- Оповещение людей о пожаре третьего типа;
- Диспетчеризация лифтов.

На момент проведения оценки у организации отсутствуют сведения о реальном выполнении инженерного обеспечения объекта незавершенного строительства. Какая либо документация о подключении или разрешениях на подключение к инженерным сетям объекта недвижимости отсутствует, кроме технических условий полученных предыдущим собственником объекта.

Ниже на рисунке представлен общий план объекта незавершенного строительства в границах земельного участка, а также форма и размеры строения (см. **Рис. 2**).

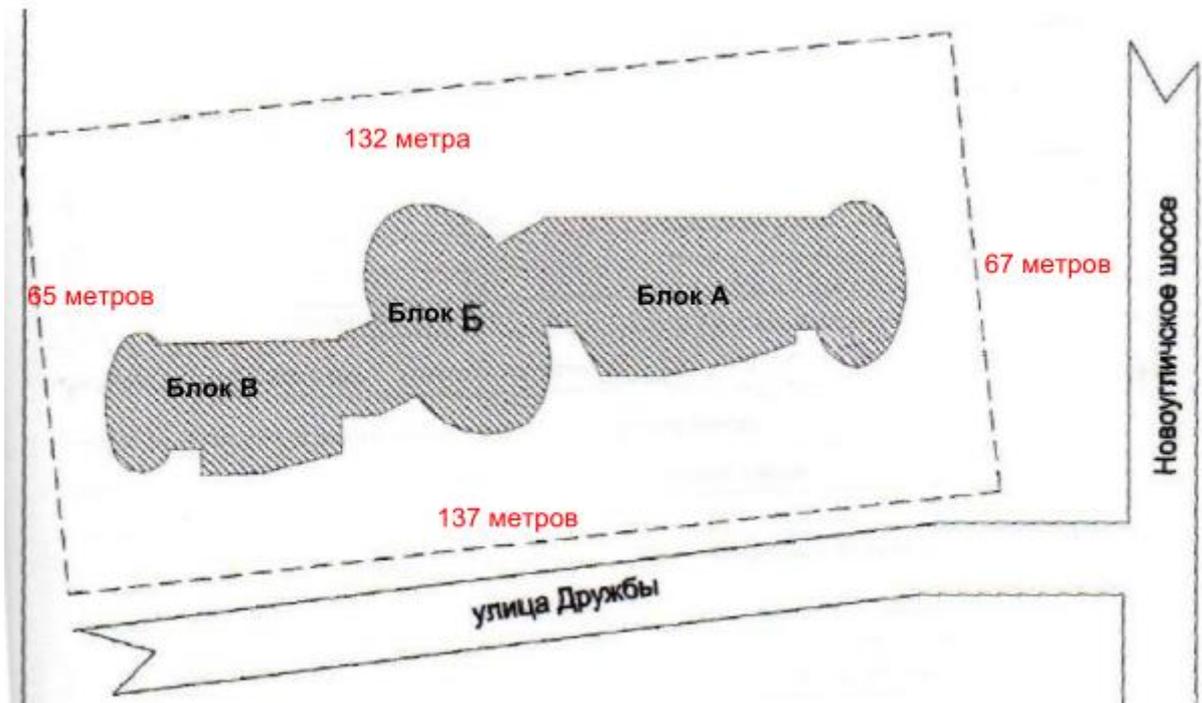


Рис. 2. ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



Здание

Общий план расположения ОНС в границах земельного участка



Форма и размеры ОНС



Общая площадь здания составляет около 12 000 м². Материал каркаса стен – монолитный железобетон, газобетонные блоки, частично кирпичные. Фундамент – ленточный, железобетонный. Перекрытия – монолитный железобетон.

Степень строительной готовности Объекта – 47% (в соответствии с Кадастровым паспортом).

Здание состоит из 3-х блоков:

- Блок А – правое крыло
- Блок Б – центральная часть
- Блок В – левое крыло

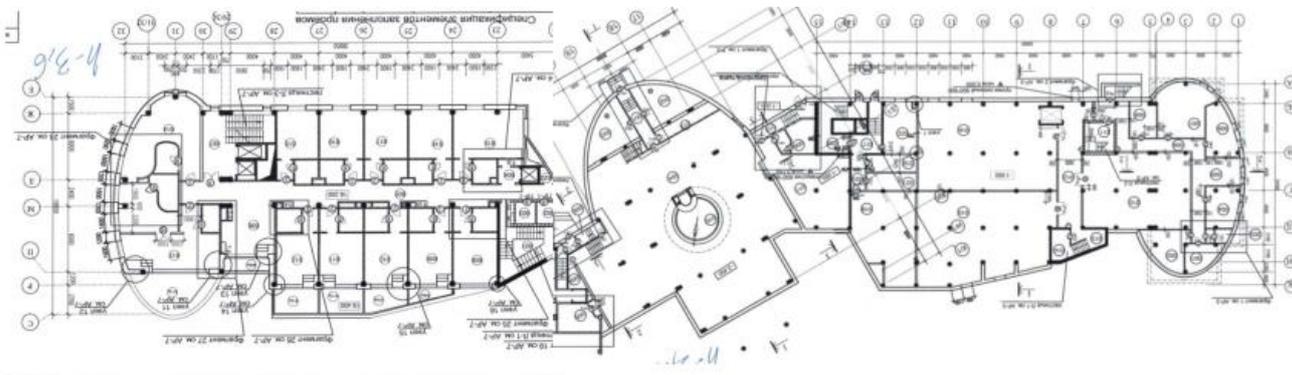
Блок А представляет собой неправильный многоугольник и заканчивается помещением сферической формы. Блок состоит из 6 этажей, шаг колонн 4x6 и 4x9 м. Преимущественная высота потолков 3,60 м. Для сообщения между этажами имеется 4 лестницы и 2 лифта (грузовой и пассажирский). Общая площадь блока составляет примерно 6 000 кв. м. Длина блока А составляет 51 метр, а глубина арендопригодных площадей от 9 до 25 метров. В блоке А имеются открытые террасы.

Блок Б имеет сферическую форму, состоит из 5 этажей, шаг колонн 12x6 м. Преимущественная высота потолков 3,60 м. Общая площадь блока составляет 3 000 кв. м. В центральной части блока установлены 2 эскалатора, расположенные в одном направлении, и образующие атриумное пространство, благодаря которому, посетители первого этажа смогут увидеть арендаторов, как второго, так и третьего этажей, расположенных по периметру атриума. Также имеется лестница, ведущая в цокольный этаж. Протяженность блока Б вдоль фасада составляет 21 метр, а глубина 33 метра.

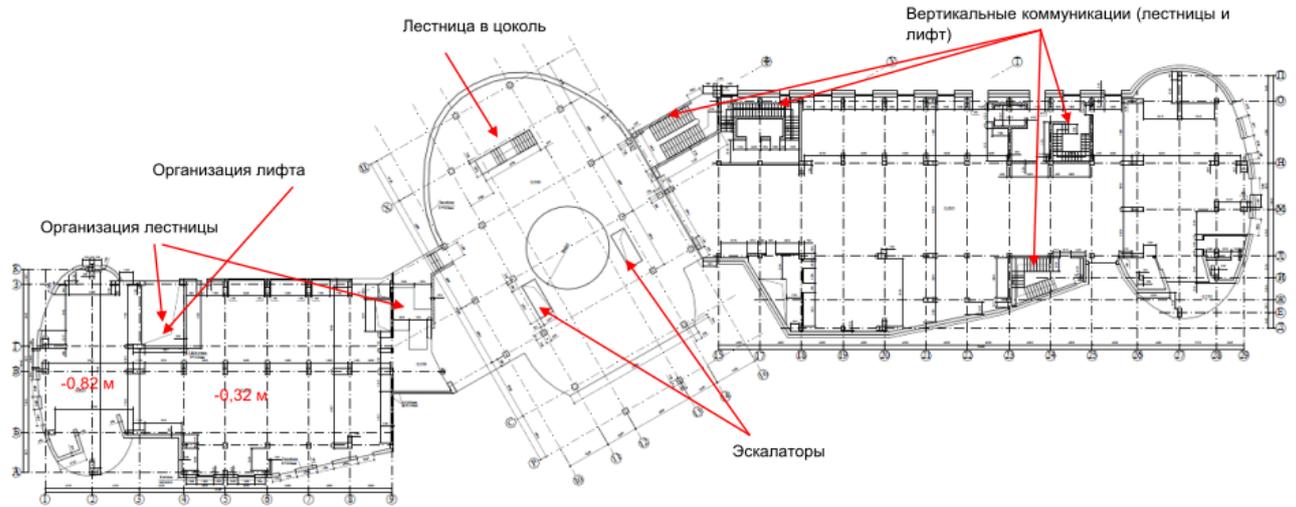
Блок В представляет собой неправильный многоугольник и заканчивается помещением сферической формы. Высота блока – 6 этажей, шаг колонн 4x7 и 4x8 м. Преимущественная высота потолков 3,60 м. Общая площадь блока составляет 3 000 кв. м. Длина блока В составляет 33 метра, а глубина арендопригодных площадей от 8 до 20 метров.

Ниже на рисунке представлены поэтажные планы объекта незавершенного строительства (см. **Рис. 3**).

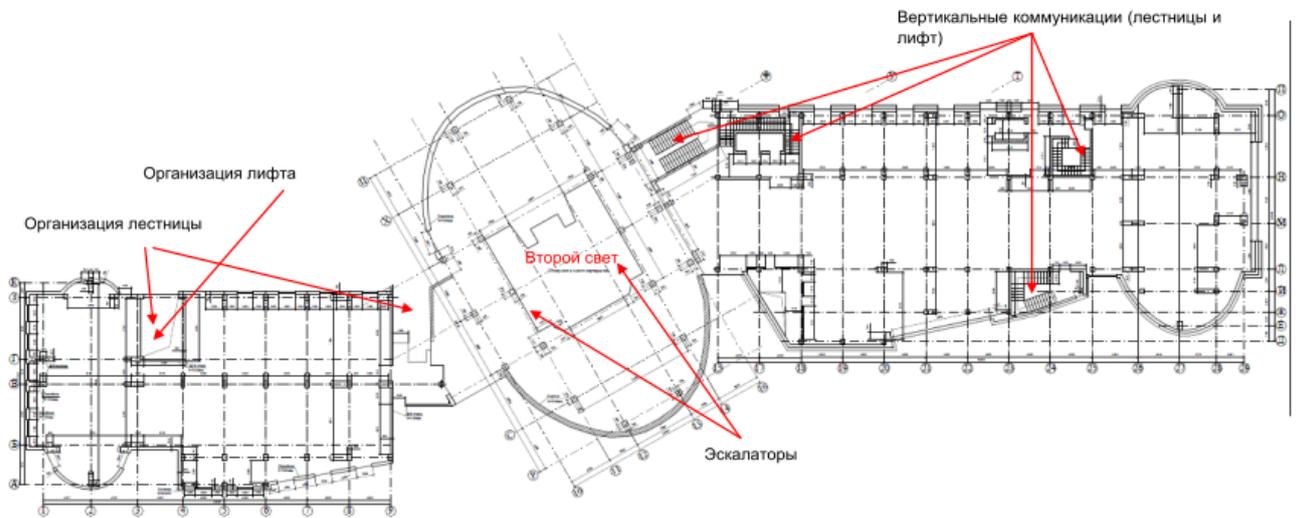
Рис. 3. ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ ОНС



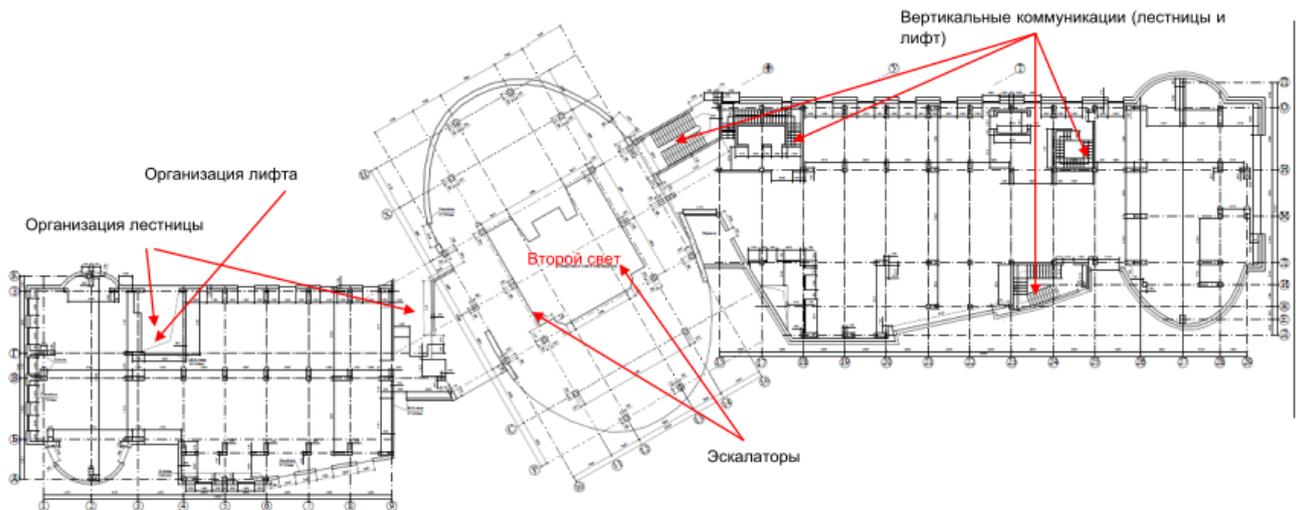
План цокольного этажа



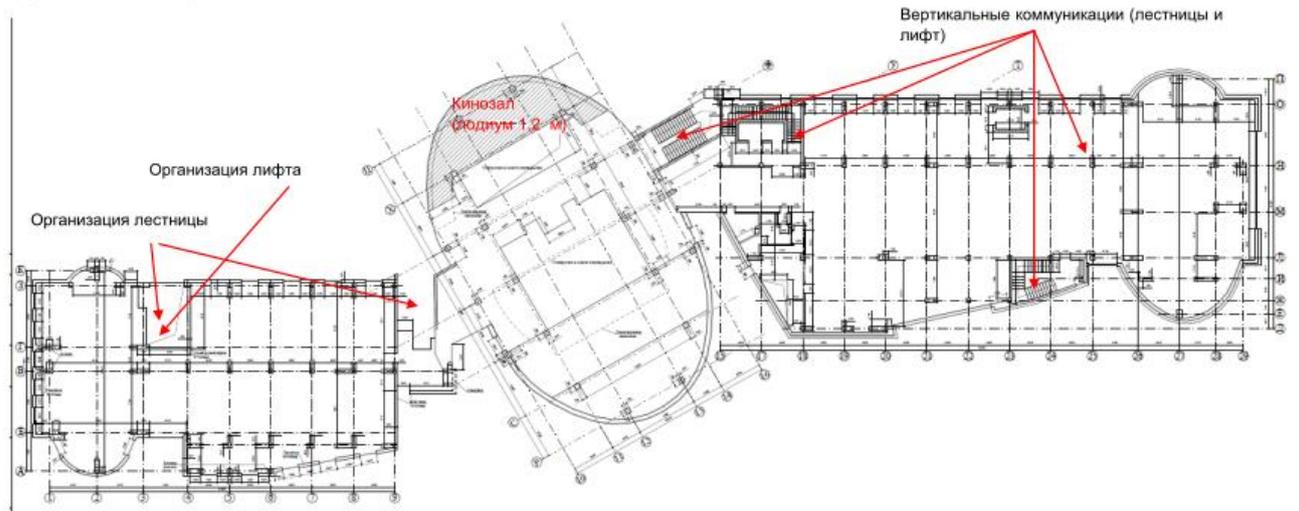
План первого этажа



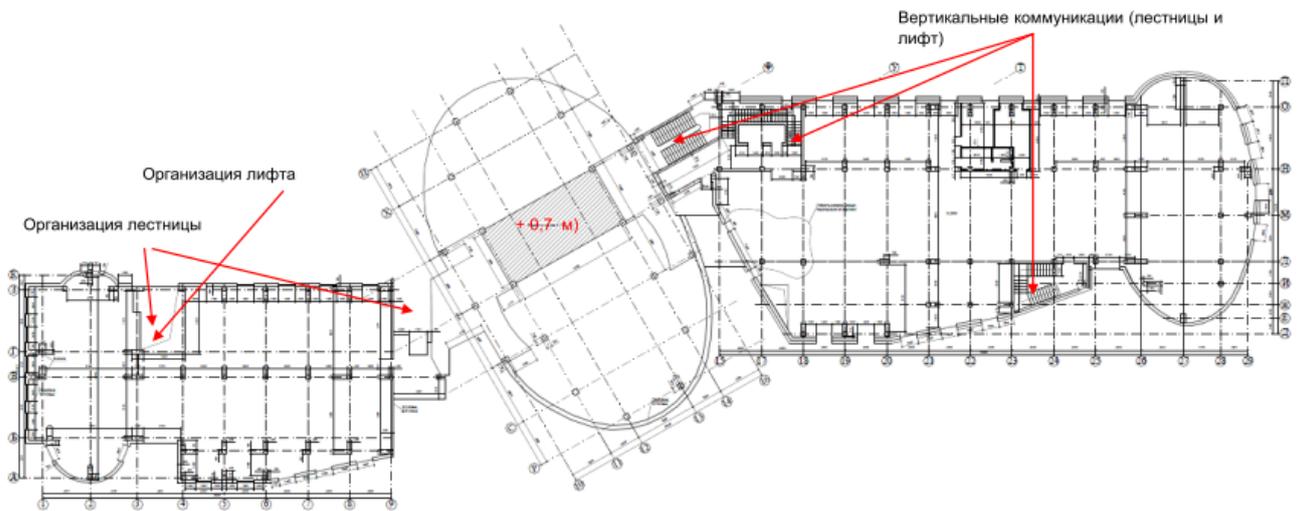
План второго этажа



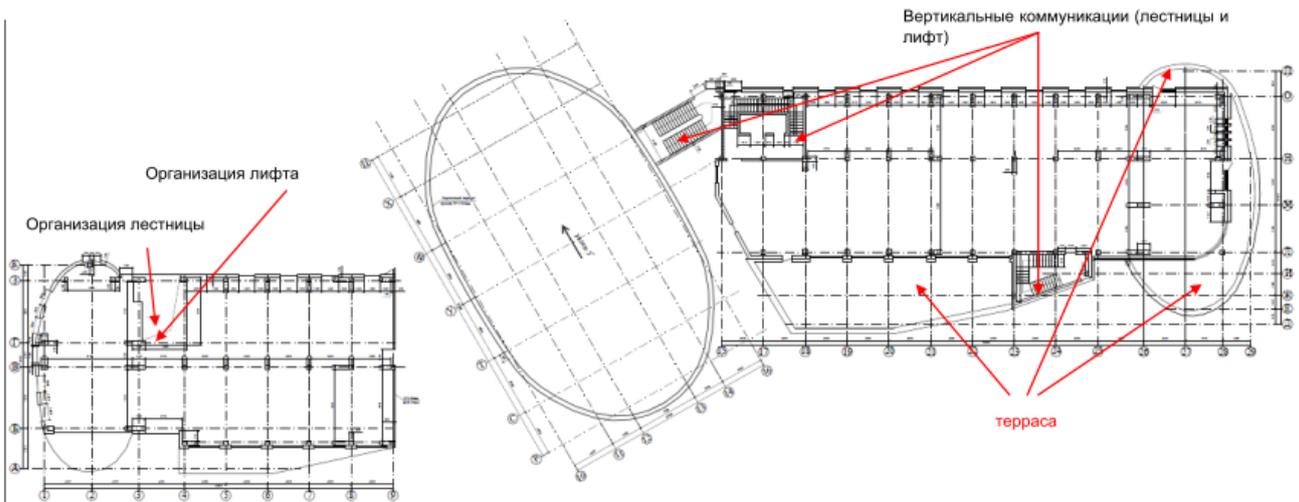
План третьего этажа



План четвертого этажа



План пятого этажа



План шестого этажа



На момент проведения оценки строительные работы на объекте незавершенного строительства ООО «Прогресс» не ведутся.

По результатам анализа исходной документации и градостроительных ограничений, а также физических характеристик объекта, можно сделать вывод, что объект после завершения строительства возможно использовать под коммерческую функцию: преимущественно – торговую, развлекательную и офисную. Таким образом, объект можно отнести к сектору многофункциональных ТЦ рынка торговой коммерческой недвижимости.

В составе объекта оценки имеется 11 ед. движимого имущества представляющего собой различное по назначению оборудование.

Оцениваемое оборудование относится к следующим рынкам:

- рынок подъемно-транспортного оборудования – 6 ед.;
- рынок оборудования для видеонаблюдения – 1 ед.;
- рынок оборудования для учета электроэнергии – 1 ед.;
- рынок оборудования для транспортировки и хранения грузов – 1 ед.;
- рынок трансформаторных подстанций и электротехнического оборудования – 1 ед.;
- рынок модульных и мобильных зданий (временных строений) – 1 ед.

Какая либо техническая документация на оцениваемое оборудование отсутствует и оценщикам не передавалась.

Ниже в таблице представлены основные качественные и количественные характеристики оборудования в составе объекта оценки (см. **Таблица №4**).

В составе объекта оценки имеются права требования (дебиторская задолженность) на общую сумму 1 504 697,05 руб.

Данные о правах требования (дебиторской задолженности) ООО «Прогресс» определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком, и приведены в таблице ниже (см. **Таблица 6**).



Таблица 4. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ОБОРУДОВАНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

| № | Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку) | Кол-во | Остаточная стоимость, руб. | Инв. № | Год приобрет. | Марка/ модель | Технические характеристики | Состояние |
|---------------------------|--|--------|----------------------------------|-------------|---------------|----------------|---|-----------------|
| Движимое имущество | | | | | | | | |
| Оборудование | | | | | | | | |
| 1 | Система видеонаблюдения | 1 | 0,00 | 000000002 | 2014 | н/д | Комплект оборудования для наружного (уличного) видеонаблюдения, ориентировочно на 2-4 камеры | рабочее |
| 2 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 1 | 439 407,21 | 00000000156 | 2013 | ES-3000-800-35 | Высота подъема 3 (м) Угол наклона 35.0 (град.) Скорость движения 0.5 (м/сек) Ширина ленты/ступенек 800.0 (мм) | условно рабочее |
| 3 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 1 | 439 407,21 | 00000000157 | 2013 | ES-3000-800-35 | Высота подъема 3 (м) Угол наклона 35.0 (град.) Скорость движения 0.5 (м/сек) Ширина ленты/ступенек 800.0 (мм) | условно рабочее |
| 4 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 1 | 415 157,10 | 00000000158 | 2013 | ES-3000-800-35 | Высота подъема 3 (м) Угол наклона 35.0 (град.) Скорость движения 0.5 (м/сек) Ширина ленты/ступенек 800.0 (мм) | условно рабочее |
| 5 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 1 | 415 157,10 | 00000000159 | 2013 | ES-3000-800-35 | Высота подъема 3 (м) Угол наклона 35.0 (град.) Скорость движения 0.5 (м/сек) Ширина ленты/ступенек 800.0 (мм) | условно рабочее |
| 6 | Эскалатор ES-4200-800-35 | 1 | 468 087,88 | 00000000160 | 2013 | ES-4200-800-35 | Высота подъема 4,2 (м) Угол наклона 35.0 (град.) Скорость движения 0.5 (м/сек) Ширина ленты/ступенек 800.0 (мм) | условно рабочее |
| 7 | Эскалатор ES-4200-800-35 | 1 | 468 087,88 | 00000000161 | 2013 | ES-4200-800-35 | Высота подъема 4,2 (м) Угол наклона 35.0 (град.) Скорость движения 0.5 (м/сек) Ширина ленты/ступенек 800.0 (мм) | условно рабочее |
| 8 | Блочная трансформаторная подстанция (комплект) 2БКТП6(М) | 1 | 1 838 764,33 | 00000000162 | 2013 | 2БКТП6(М) | Двухтрансформаторная подстанция 2БКТП состоит из трех отдельных блоков: — блок устройства стороны высшего напряжения — УВН; — отсек силовых трансформаторов Т1 и Т2; — блок распределительного устройства стороны низшего напряжения — РУНН. | рабочее |
| 9 | Контейнер 20 футовый, металлический инв.№10.0000001 | 1 | 4 695,25 | 00000000134 | 2013 | н/д | Морской контейнер 20 футов, металлический | рабочее |
| 10 | Блок-контейнер металлический 6х2,45 тип БК-100-1№10 инв.№10.0000002 | 1 | 10 781,69 | 00000000135 | 2013 | БК-100-1№10 | Габариты: 6х2,45 Материал: металл | рабочее |
| 11 | Узел учета электроэнергии (Сергиев Посад, ул. Дружбы, 2а) | 1 | 57 331,13 | 000000004 | 2014 | н/д | Сложный комплекс оборудования, предназначенного для учета электроэнергии на объекте. Сведения о составе комплекса отсутствуют. На момент проведения оценки не введен в эксплуатацию. | условно рабочее |

Источник: Документация Заказчика

**Таблица 5. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ (ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ) ООО «ПРОГРЕСС»**

| № п/п | Наименование дебитора (должника) | Адрес | Основание | Балансовая стоимость, руб. | Дата возникновения | Ожидаемый срок погашения** | Примечание | Классификация ДЗ | | Выводы о возможности взыскания |
|--------------|--|---|---|----------------------------|--------------------|----------------------------|--|---|--------------------------|--|
| | | | | | | | | по типу | по сроку | |
| 1 | ИНТЕРКРЕДИТ КБ | 115583, г. Москва, ул. Генерала Белова, д. 26 ИНН/ОГРН – 7744001793/1027739203953 | Денежные средства на расчетном счете, банк признан банкротом ПП № 28 от 26.04.2016г. | 4 696,05 | 26.04.2016 | 26.04.2016 | Должник – банкрот, находится в стадии ликвидации Решением АС г. Москвы от 21 сентября 2016 г. по делу № А40-148648/16-88-212 «Б» Коммерческий банк «Интеркредит» (акционерное общество) (КБ «Интеркредит» (АО), признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. Функции конкурсного управляющего возложены на государственную корпорацию «Агентство по страхованию вкладов» | Остатки денежных средств на расчетном счете | просроч. более 1-го года | Расходы на взыскание превысят сумму дебиторской задолженности. В реестр требований кредиторов задолженность не включена. Планируется включение в реестр требований кредиторов. Вероятность взыскания – низкая |
| 2 | ООО "ЦКП ТМ-8" Сергиево-Посадский филиал | 141313, Московская обл., г. Сергиев Посад, Шоссе Московское, 3, Офис 8 ИНН/ОГРН – 5042121119/1115042006375 | Договор №2/2014 ЦКП ТМ-8 от 24.04.2014г. ПП №47 от 30.04.2014г. | 1 500 000,00** | 30.04.2014 | 09.04.2018* | Должник – действующая организация Решением АС Московской области от 17.09.18 г. по делу № А41-49114/18 суд принял решение взыскать с ООО "ЦКП ТМ-8" в пользу ООО "ПРОГРЕСС" 1 500 000 руб. – неосновательного обогащения.). Выдан Исполнительный лист от 17.09.2018г. (серия ФС № 021276802) на сумму 1 500 000 руб. Подано и принято заявление в Сергиево-Посадский РОСП о возбуждении исполнительного производства (Исх. № 6/н-пс от 04.04.2019г.) | Расчеты с контрагентами | просроч. более 1-го года | Открыто исполнительное производство Должник – действующая организация, деятельность которой прибыльна Вероятность взыскания – средняя |
| 3 | Панин Александр Алексеевич | н/д | Договор от 29.12.2017 ПП №38 от 10.04.2018г. | 1,00 | 10.04.2018 | 10.05.2018 | | н/д | просроч. более 1-го года | Должник – физическое лицо. Сумма задолженности много ниже расходов на ее взыскание. Вероятность взыскания – ничтожная. |
| ИТОГО | | | | | | | | | | |

Источник: документация Заказчика

*Дата возникновения дебиторской задолженности определена на основании: Даты Уведомления об отказе от Договора от 09.04.2018.

**Сумма требований признана судом в полном объеме.

//



На основе анализа документов, а также визуального осмотра имущества в составе объекта оценки было установлено следующее:

- Здание представляет собой объект незавершенного строительства;
- Строение изначально было законсервировано, однако с течением времени часть защиты была нарушена, ввиду чего здание активно подвергалось агрессивному воздействию окружающей среды, в частности проникновению атмосферных осадков, грунтовых вод и пр., что привело к: дополнительному повреждению ограждающих конструкций, отдельных, ранее установленных оконных и дверных блоков; частичной замочке плит утепления на фасадах и их обрушению; коррозии металлических конструкций и обнажению участков арматуры и т.д.
- Несущие конструкции, выполненные из монолитного железобетона, имеют на отдельных участках недостаточный защитный слой бетона, пустоты, каверны, сколы, обнаженную арматуру, которая подверглась коррозии.
- Некачественно или не в полном объеме выполнены работы по устройству кровли блоков А и Б, что привело к многочисленным протечкам, а также застою осадков непосредственно на кровле блоков. Таким образом, требуется существенный ремонт кровли блоков А и Б или ее переделка.
- Утепление стен фасада блока В пенополистирольными и минерватными плитами выполнено с нарушением технологии (крепление в основном выполнено на монтажном клее вместо крепления дисковыми дюбелями, как предусмотрено СНиПами), вследствие чего на отдельных участках они обрушились. Для исключения дальнейшего обрушения требуется полная замена выполненной облицовки.
- Необходимо заменить поврежденные, ранее установленные оконные и дверные блоки.
- Повсеместно наблюдаются следы протечек, увлажнений, высолов, биологические повреждения.
- Имеются отклонение геометрических размеров от нормативных отдельных участков перегородок и наружных стен.
- Отделка помещений не выполнена даже в черновом варианте.
- В здании отсутствуют какие-либо коммуникации, не установлено необходимое для его обслуживания оборудование, кроме части лифтов и эскалаторов. При этом эскалаторы (также являющиеся предметом настоящей оценки) частью имеют многочисленные следы коррозии, частью у них отсутствуют отдельные элементы. Так как подобное оборудование относится к объектами повышенной опасности, то необходимо провести инспекцию данного оборудования специализированной организацией для установления его комплектности, ремонтпригодности и возможности дальнейшей эксплуатации.
- Оборудование в составе объекта оценки в большей части находится в неудовлетворительном состоянии, при этом проверить его работоспособность



и комплектность не представляется возможным, так как данное оборудование полностью не смонтировано, а какая-либо техническая документация на него отсутствует.

- Указанные выше дефекты являются основными, здание и оборудование в составе объекта оценки имеют и другие недостатки, влияющие на физическое состояние данного имущества и снижающие его потребительские качества.
- Земельный участок вокруг дома частично благоустроен.

Ниже в разделе представлен фотоотчет осмотра объекта незавершенного строительства, принадлежащего ООО «Прогресс».

ФОТООТЧЕТ





Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru





Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru





Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

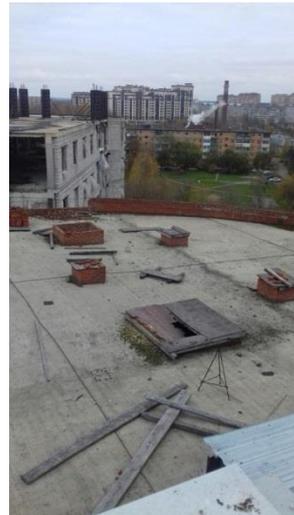




Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru





Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru





МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – движимое и недвижимое имущество в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительства (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащее на праве собственности ООО «Прогресс».

Все оцениваемое имущество расположено (хранится) по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад», ул. Дружбы, д. 2а.

Наиболее ценным имуществом в составе объекта оценки является недвижимое имущество, для которого местоположение выступает в качестве одного из основных ценообразующих факторов.

Согласно правилам землепользования и застройки города оцениваемые земельный участок и расположенный на нем объект незавершенного строительства находится в зоне размещения объектов общественно-делового назначения – О1 (зона административных, торговых, досуговых центров общегородского значения).

Соответственно, на данном земельном участке разрешено строительство торгового комплекса, совмещающего в себе объекты торгового, офисного и досугово-развлекательного назначения.

Участок расположен на красной линии ул. Дружбы, в непосредственной близости от Новоугличского шоссе (в 150 метрах). Протяженность фасада участка составляет порядка 137 м., а ширина участка около 65 м.

Квартал местоположения объекта ограничен:

- с северо-востока: Инженерной улицей (Северным проспектом);
- с северо-запада: улицей Дружбы;
- с юго-востока: Инженерной улицей;
- с юго-запада: Новоугличским шоссе.

С севера ул. Дружба непосредственно примыкает к Центральному району, в котором расположен исторический и географический центр г. Сергиев Посад.

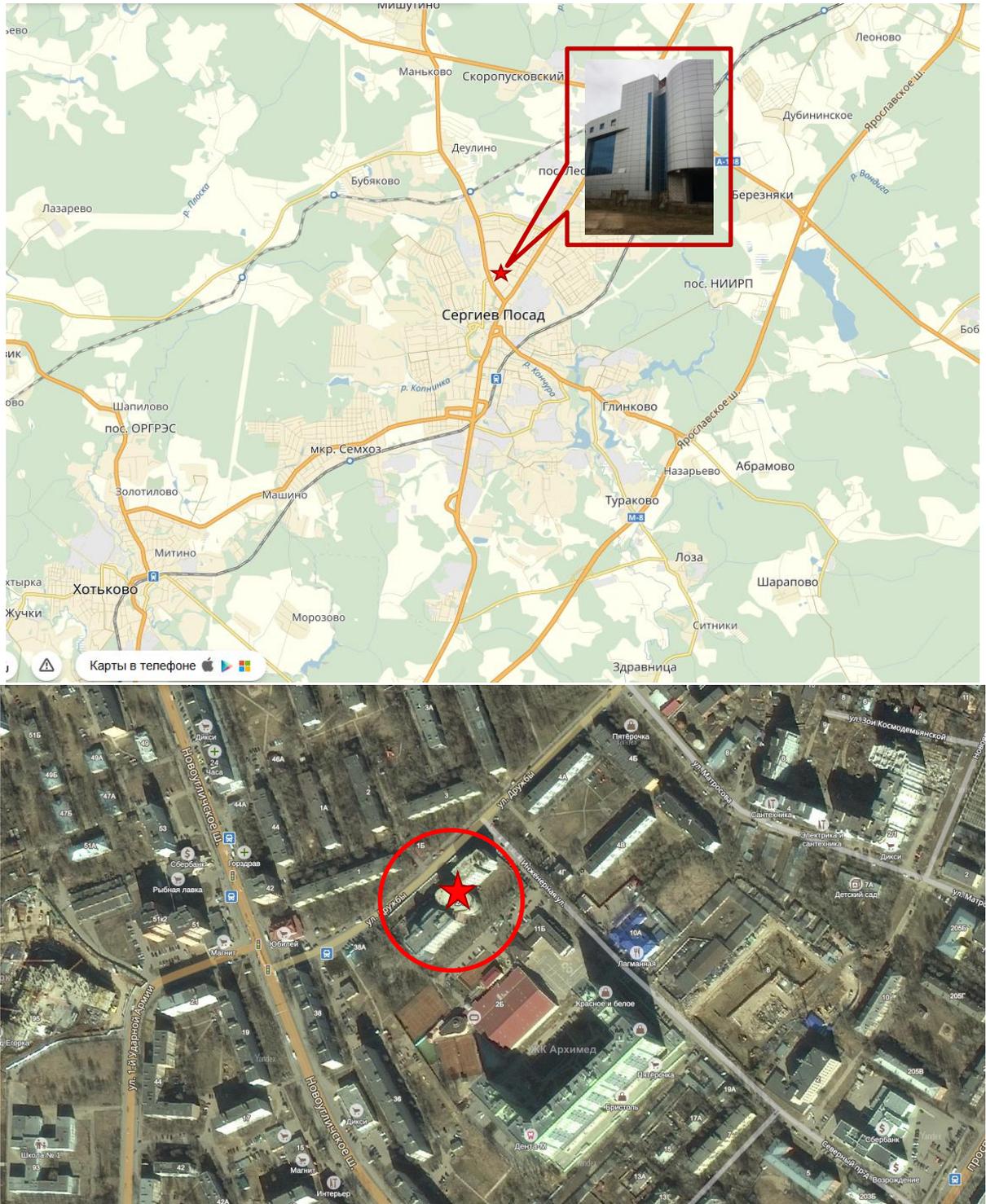
Местоположение недвижимого имущества ООО «Прогресс», характеризуется отличной транспортной доступностью и высокой степенью развитости инфраструктуры, характерной для общественно-делового и торгового районов центральной части г. Сергиев Посад.

Ближайшее окружение объекта – преимущественно многоэтажная жилая застройка.

Местонахождение недвижимого имущества ООО «Прогресс» на карте г. Сергиев Посад представлено на рисунке ниже (см. **Рис. 4**).



Рис. 4. Обзорная карта местонахождения недвижимого имущества ООО Прогресс»



Объект оценки:

Местонахождение (адрес):

★ Московская область, г. Сергиев Посад», ул. Дружбы, д. 2а

Источник: <https://yandex.ru/maps/>



АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, оценщику необходимо провести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения стоимости объекта оценки.

В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиками, следует признать достаточной и достоверной.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, СДЕЛАННЫЕ НА ОСНОВАНИИ АНАЛИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Объект оценки – движимое и недвижимое имущество в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительства (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащее на праве собственности ООО «Прогресс».
2. На момент проведения настоящей оценки предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). По данным Заказчика хозяйственная деятельность должником не ведется.
3. Все, представленное к оценке имущество каких-либо ограничений и обременений не имеет. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.
4. Недвижимое имущество в составе объекта оценки представляет собой объект незавершенного строительства – недостроенное 6-и этажное здание (общ. площадь – примерно 12 000 кв. м), расположенное на земельном участке (кадастровый номер 50:05:0070204:1), площадью 8 950 кв. м, по адресу: Московская область, г. Сергиев-Посад, ул. Дружбы, 2А.



5. На дату оценки выявлены отрицательные факторы, снижающие потребительскую ценность объекта незавершенного строительства. Имеющие место дефекты в строительных конструкциях здания, состояние его конструктивных элементов, внешней отделки и пр. требуют детального исследования на выявление причин их возникновения, могут свидетельствовать о наличии скрытых дефектов, учесть влияние которых на прочностные, а как следствие на ценовые параметры объектов оценки не представляется возможным. В данном случае требуется проведение строительных экспертиз, с привлечением специализированных лицензированных строительных и проектных организаций, что является весьма дорогостоящими процедурами.
6. Рассчитать величину затрат на восстановление здания (устранимый физический износ) на дату оценки не представляется возможным, ввиду сложности учета всех имеющихся дефектов, а также сложности экономических расчетов, требующих осмечивания (разработка проектно-сметной документации) с привлечением специализированной проектной организации.
7. Для восстановления и достройки здания «Центр досуга молодежи», а также благоустройства прилегающей территории требуются значительные инвестиции, которыми собственник имущества – банкрот, на дату оценки не располагает.
8. Объекты недвижимости (ОНС и земельный участок) в составе объекта оценки характеризуется выгодным местоположением, хорошей транспортной доступностью и высокой степенью развитости окружающей инфраструктуры.
9. Движимое имущество в составе объекта оценки – оборудование различного функционального назначения. Большая часть данного оборудования (эскалаторы) на момент оценки полностью не смонтировано и/или подверглось частичному разрушению в процессе длительного хранения. Проверить работоспособность и комплектность данного оборудования не представляется возможным.



7. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ 2019 ГОДА²

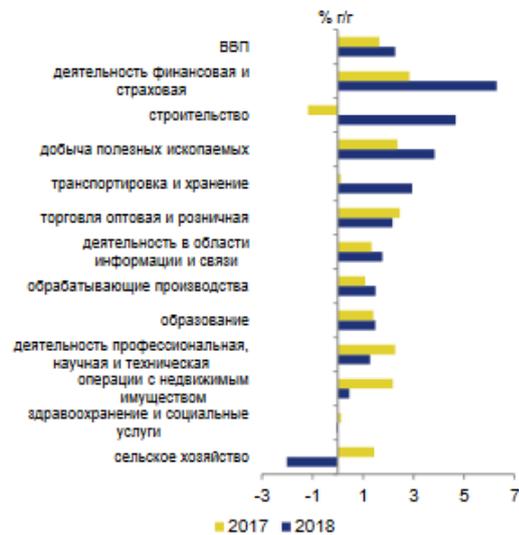
По данным Росстата, рост **ВВП** в 2018 г. ускорился до 2,3% с 1,6% годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3%

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства. Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

Динамика ВВП
вклад, п.п.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

² Источник: Минэкономразвития России. «Картина инфляции. Январь 2019 года» (http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b)
Росстат «Информация о социально-экономическом положении России январь-февраль 2019г.» (http://www.gks.ru/bgd/free/B19_00/Main.htm)



Рост *промышленного производства* в 2018 г. ускорился до 2,9% (с 2,1% в 2017 году). Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4% (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.). По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1% (в 2017 г. –на 2,1%). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9% г/г и 7,2% г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9% г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7% после падения на 0,2% годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

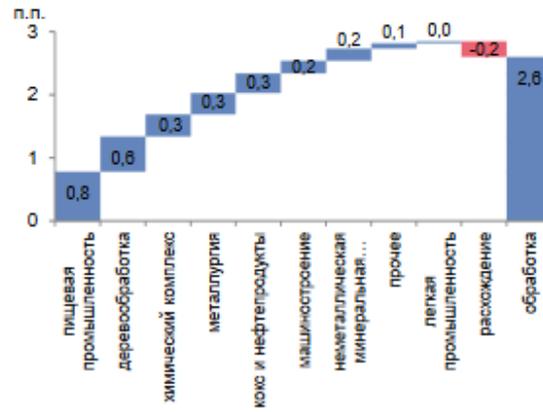
Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился –до 16,5% по сравнению с 7,1% в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1% в 2018 г. после 7,6% в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3% с 8,7% в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче не нефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2% и 4,6% соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6% и 2,5% соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018г. составил 1,9 процентных пункта.



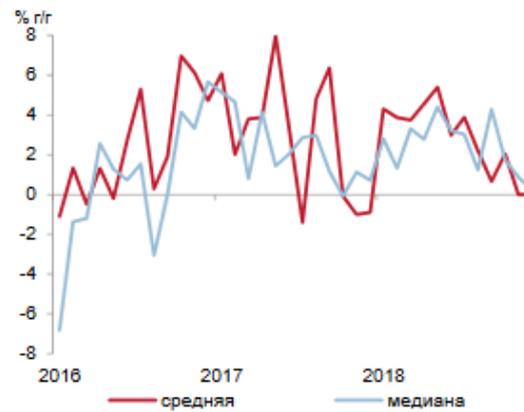
ТЕМП РОСТА/СНИЖЕ



РЕ-ДЕКАБРЕ 2018Г.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ДИНАМИКА МЕДИАННЫХ ТЕМПОВ РОСТА ОБРАБАТЫВАЮЩЕЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ С ЯНВАРЯ 2016Г. ПО ДЕКАБРЬ 2018Г.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
С исключением календарного фактора.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6%) и машиностроение (+1,2%). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9% и 6,8% соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9% г/г по сравнению с 3,0% г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2% г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

**ПОКАЗАТЕЛИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ**

| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2018 | 4кв18 | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | 3кв18 | 2кв18 | 1кв18 | 2017 |
|---|------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|------|
| ВВП | 2,3 | 2,5* | 2,2* | 2,0* | 3,4* | 2,2* | 2,5* | 1,8* | 1,6 |
| Сельское хозяйство | -0,6 | 4,1 | -0,1 | -6,1 | 12,1 | -5,1 | 1,8 | 2,4 | 3,1 |
| Строительство | 5,3 | 4,1 | 2,6 | 4,3 | 5,7 | 5,6 | 6,9 | 5,2 | -1,2 |
| Розничная торговля | 2,6 | 2,7 | 2,3 | 3,0 | 2,0 | 2,6 | 2,9 | 2,4 | 1,3 |
| Грузооборот транспорта | 2,9 | 2,6 | 3,2 | 3,0 | 1,6 | 3,0 | 3,4 | 2,5 | 5,5 |
| Промышленное производство | 2,9 | 2,7 | 2,0 | 2,4 | 3,7 | 2,9 | 3,2 | 2,8 | 2,1 |
| Добыча полезных ископаемых | 4,1 | 7,2 | 6,3 | 7,8 | 7,4 | 4,9 | 2,2 | 1,5 | 2,1 |
| добыча угля | 4,2 | 7,4 | 8,8 | 8,0 | 5,5 | 4,6 | 3,9 | 0,7 | 3,7 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 2,8 | 5,7 | 5,8 | 5,6 | 6,1 | 4,2 | 1,6 | -0,4 | 0,4 |
| добыча металлических руд | 4,6 | 7,3 | 7,2 | 8,4 | 6,3 | 5,4 | 1,6 | 3,7 | 3,5 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 4,0 | 7,3 | 4,0 | 16,9 | 1,0 | 0,6 | -0,6 | 10,7 | 15,6 |
| Обрабатывающие производства | 2,6 | 0,9 | 0,0 | 0,0 | 2,7 | 2,2 | 4,3 | 3,7 | 2,5 |
| пищевая промышленность | 4,4 | 4,9 | 5,3 | 5,9 | 3,6 | 4,9 | 6,3 | 0,7 | 1,5 |
| легкая промышленность | 2,3 | -2,1 | 0,0 | -5,6 | -0,5 | 3,6 | 3,5 | 4,5 | 5,4 |
| деревообработка | 11,7 | 13,3 | 10,5 | 12,8 | 16,8 | 14,6 | 10,9 | 5,9 | 3,9 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 1,8 | 0,7 | 0,2 | 0,3 | 1,5 | 1,9 | 2,6 | 2,2 | 1,1 |
| химический комплекс | 3,3 | 3,3 | 5,1 | 2,5 | 1,8 | 4,1 | 3,2 | 4,2 | 5,8 |
| производство прочих неметаллической минеральной продукции | 4,4 | 3,3 | 2,0 | 2,8 | 5,1 | 11,1 | 4,9 | -0,8 | 11,2 |
| металлургия | 1,6 | 5,6 | -4,8 | 6,4 | 15,0 | -2,5 | -0,8 | 5,9 | 0,8 |
| машиностроение | 1,2 | -4,1 | 5,9 | -11,2 | -8,8 | 3,7 | 7,6 | 3,3 | 5,6 |
| прочие производства | 1,4 | -3,0 | -11,8 | -2,2 | 8,5 | 4,6 | 3,4 | 5,7 | -2,3 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 1,6 | 1,2 | 4,5 | 2,4 | -3,2 | 0,5 | 0,5 | 2,9 | -0,4 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | 2,0 | 5,2 | 3,8 | 7,0 | 4,8 | 4,1 | -1,9 | -2,3 | -2,1 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России.

Рост **валового накопления основного капитала** замедлился до 2,3 % в 2018 г. (с 5,5 % в 2017 г.) при сохранении **инвестиционной активности** приблизительно на уровне прошлого года (4,1% г/г, согласно оперативным данным Росстат за январь–сентябрь 2018 года). По информации Росстата, опубликованной на официальном сайте, это обусловлено тем, что приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в состав **инвестиций в основной капитал**, по предварительной оценке, сократилось.

ПОКАЗАТЕЛИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ

| | 2018 | 4кв18 | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | 3кв18 | 2кв18 | 1кв18 | 2017 |
|---|------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|------|
| Инвестиции в основной капитал | | | | | | | | | |
| % к соответствующему периоду предыдущего года | | | | | | 5,2 | 2,8 | 3,6 | 4,8 |
| % к предыдущему периоду (SA) | | | | | | 1,5 | 1,0 | 0,8 | |
| Строительство | | | | | | | | | |
| % к соответствующему периоду предыдущего года | 5,3 | 4,1 | 2,6 | 4,3 | 5,7 | 5,6 | 6,9 | 5,2 | -1,2 |
| % к предыдущему периоду (SA) | | 0,9 | 0,4 | 0,6 | 0,2 | 0,9 | 1,3 | 3,3 | |
| Производство инвестоваров¹ | | | | | | | | | |
| % к соответствующему периоду предыдущего года | 8,4 | 3,9 | 3,6 | 2,3 | 5,6 | 13,7 | 8,9 | 6,7 | 13,2 |
| % к предыдущему периоду (SA) | | 0,6 | 1,3 | 1,0 | -9,4 | 0,9 | 2,0 | 0,9 | |
| Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья | | | | | | | | | |
| % к соответствующему периоду предыдущего года | 9,0 | -1,6 | -8,3 | 0,3 | 3,9 | -0,5 | 14,7 | 32,3 | 28,5 |
| % к предыдущему периоду (SA) | | -3,8 | -3,4 | 1,7 | -2,3 | -4,3 | -0,9 | 2,9 | |
| Импорт инвестиционных товаров² | | | | | | | | | |
| % к соответствующему периоду предыдущего года | | | | -11,6 | -34,6 | -29,8 | -0,2 | 29,9 | 40,7 |
| % к предыдущему периоду (SA) | | | | 8,9 | -6,1 | -16,4 | -11,3 | -9,8 | |
| Грузоперевозки инвест. товаров² | | | | | | | | | |
| % к соответствующему периоду предыдущего года | -6,7 | -8,3 | -8,6 | -8,2 | -9,8 | -11,3 | -7,3 | 2,4 | -4,8 |
| % к предыдущему периоду (SA) | | 1,0 | 0,9 | 1,6 | 0,6 | -5,2 | -7,5 | -1,9 | |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2019г. составил 442,0 млрд. рублей, или 100,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2019г. - 876,7 млрд. рублей, или 100,2%.

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»¹, в % к среднемесячному значению 2016г.



Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2019г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 193,6 млрд. рублей, в январе-феврале 2019г. - 361,6 млрд. рублей.

Индекс производства продукции сельского хозяйства¹, в % к среднемесячному значению 2016г.





Ситуация на *рынке труда* в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах.

По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост *реальной заработной платы* составил 6,8%(в 2017 г. –2,9 %).

Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8%/г.

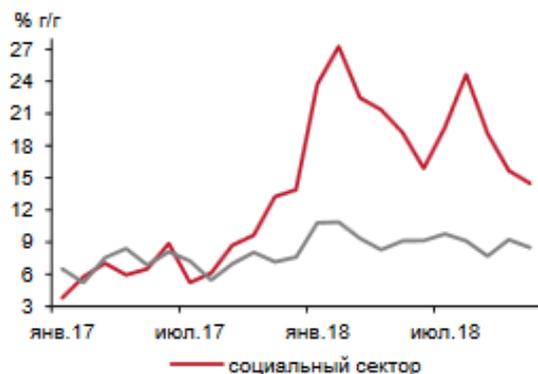
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2019г., по оценке, составила 43030 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,0%, в январе-феврале 2019г. - на 6,1%.

Динамика роста/снижения реальная зарплата



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Декабрь 2018 г. – оценка Росстата.

Динамика номинальных заработных плат в социальном секторе по сравнению с прочими видами деятельности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост заработных плат в частном секторе, по оценке Минэкономразвития России, составил 6,3% г/г в реальном выражении в январе–ноябре 2018 года. Дополнительными факторами роста заработных плат, как в социальном, так и во внебюджетном секторах в 2018 г. стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты труда с 1 января и с 1 мая 2018 года.

В конце года наметилась тенденция к стабилизации роста реальных заработных плат (по предварительной оценке Росстата, 2,5% г/г в декабре). Данное замедление было ожидаемым и было связано с изменением внутригодовой динамики оплаты труда в социальном секторе в 2018 г. из-за особенностей достижения установленных президентскими указами целевых соотношений, а также с ускорением потребительской инфляции во второй половине года.

Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %.

В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3тыс. человек (-0,1%). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3%) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8%).



Об ограничениях на *рынке труда* свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый eюhh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики.

Динамика уровня безработицы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Динамика коэффициента напряженности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ТРУДА

| | 2018 | 4кв18 | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | 3кв18 | 2кв18 | 1кв18 | 2017 | 2016 |
|--|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------------|-------|-------|
| Реальная заработная плата | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 6,8 | 3,8 | 2,5 | 4,2 | 5,2 | 6,3 | 7,6 | 10,2 | 2,9 | 0,8 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | | 0,3 | -0,6 | 0,0 | 0,6 | 0,5 | 0,4 | 4,0 | | |
| Номинальная заработная плата | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 9,9 | 7,8 | 6,9 | 8,2 | 8,9 | 9,5 | 10,1 | 12,7 | 6,7 | 7,9 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | | 1,6 | 0,0 | 0,4 | 1,0 | 2,0 | 1,5 | 4,0 | | |
| Реальные располагаемые доходы | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,2/ 0,3 ² | -0,7 | 0,1 | -3,1 | 0,3 | -1,6 | 1,3 | 0,3/ 2,3 ⁴ | -1,2 | -5,8 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | | -0,1 | 1,9 | -1,7 | 0,7 | -1,0 | -0,6 | 0,9 | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости | -0,4 | -0,5 | 0,4 | -3,1 | 0,4 | -2,0 | 0,8 | 0,0/ 2,1 ¹ | -0,5 | -4,8 |
| Численность рабочей силы* | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,1 | -0,3 | -0,2 | -0,1 | -0,6 | -0,2 | 0,0 | 0,0 | -0,7 | 0,1 |
| млн. чел. (SA) | | 76,1 | 76,2 | 76,2 | 76,1 | 76,2 | 76,2 | 76,3 | | |
| Численность занятых* | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,3 | -0,1 | 0,0 | 0,2 | -0,3 | 0,3 | 0,5 | 0,5 | -0,3 | 0,1 |
| млн. чел. (SA) | | 72,5 | 72,5 | 72,6 | 72,4 | 72,5 | 72,6 | 72,5 | | |
| Численность безработных* | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -7,8 | -5,7 | -4,6 | -6,0 | -6,4 | -6,5 | -6,4 | -6,7 | -6,5 | -0,5 |
| млн. чел. (SA) | | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,7 | 3,7 | | |
| Уровень занятости* | | | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | | 59,9 | 59,9 | 59,9 | 59,8 | 59,8 | 59,8 | 59,7 | | |
| Уровень безработицы** | | | | | | | | | | |
| в % к рабочей силе /SA | 4,8/- | 4,8/4,8 | 4,8/4,8 | 4,8/4,7 | 4,7/4,8 | 4,6/4,8 | 4,8/4,8 | 5,1/4,9 | 5,2/- | 5,5/- |

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».
 ** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему.

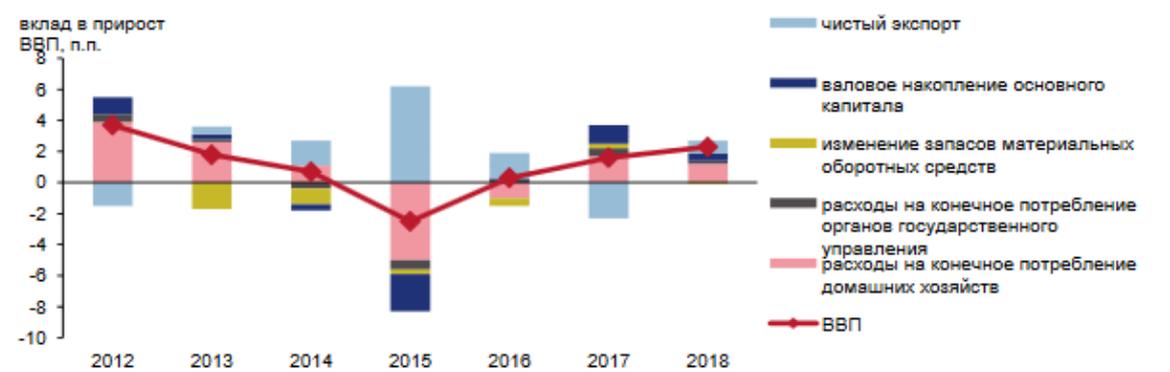


Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес **потребительский спрос**, который увеличился на 2,2% по сравнению с 3,2% в 2017 году.

Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6% после 1,3% годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8% в 2018 г. после 11,9% в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6% в 2018 г. с 3,2% в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6%/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1 кв 17.

Прочие компоненты потребительского спроса, которые включаются в показатель конечного потребления домашних хозяйств, в 2018 г. продолжили демонстрировать позитивную динамику, однако темпы их роста снизились по сравнению с 2017 годом. По данным Росавиации, рост пассажирских перевозок в 2018 г. замедлился до 10,6% с 18,6% годом ранее, главным образом за счет международных направлений. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5% в долларовом эквиваленте после роста на 83,9% в 2017 г. (в рублевом эквиваленте –17,9% г/г против 63,7% соответственно).

Связь ВВП со структурой перераспределения капитала



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

На фоне ослабления рубля **темпы роста импорта** товаров и услуг снизились до 3,8% в 2018 г. после 17,4% годом ранее. При этом **экспорт товаров и услуг** продолжал уверенно расти (на 6,3% в реальном выражении после 5,0% годом ранее). В результате вклад **чистого экспорта** в темпы роста ВВП в 2018 г., по оценке, составил 0,8 п.п. (по сравнению с -2,3 п.п. годом ранее). Таким образом, чистый экспорт более чем компенсировал замедление **внутреннего спроса** и стал основным драйвером ускорения роста ВВП в 2018 году.



ПОКАЗАТЕЛИ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ АКТИВНОСТИ

| | 2018 | 4кв18 | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | 3кв18 | 2кв18 | 1кв18 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|------|------|
| Оборот розничной торговли | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,6 | 2,7 | 2,3 | 3,0 | 2,0 | 2,6 | 2,9 | 2,4 | 1,3 | -4,6 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | | 0,5 | -0,1 | 0,5 | 0,1 | 0,5 | 0,8 | 0,5 | | |
| Продовольственные товары | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,7 | 1,9 | 1,8 | 1,6 | 0,4 | 1,0 | 2,6 | 1,9 | 1,1 | -5,0 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 0,2 | 0,0 | 0,7 | 0,0 | | |
| Непродовольственные товары | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,4 | 3,4 | 2,8 | 4,3 | 3,4 | 4,1 | 3,3 | 2,8 | 1,5 | -4,2 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | | 0,6 | -0,2 | 0,5 | 0,0 | 1,0 | 0,8 | 1,0 | | |
| Платные услуги | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,5 | 1,9 | 1,6 | 2,3 | 1,8 | 2,8 | 4,0 | 2,0 | 1,4 | 0,7 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | | 0,1 | 0,0 | 0,7 | -0,4 | 0,1 | 1,0 | 0,8 | | |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Состояние системы кредитных организаций.

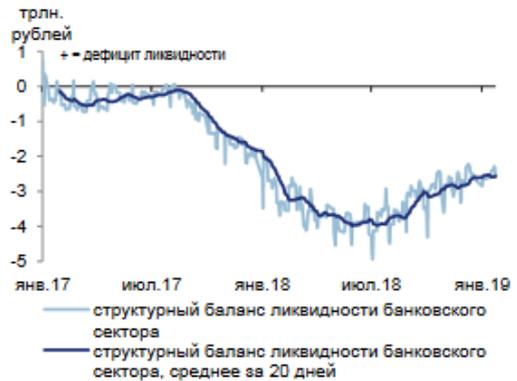
Понижательный тренд **процентных ставок** в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России. В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял **ключевую ставку** на 25 б.п. (до 7,75% на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.

Динамика долгосрочных кредитных депозитных ставок



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Динамика ликвидности



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных **кредитных и депозитных ставок**. В июле–декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок –0,7 п.п. Ставки по **ипотечным кредитам** во второй половине года выросли (до 9,7% в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах **рынка потребительского кредитования** повышения ставок не наблюдалось.

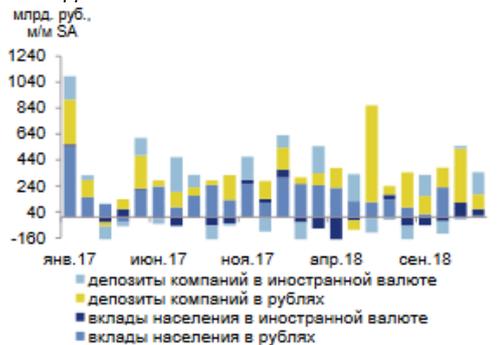


Основным драйвером роста *депозитной базы банков* в 2018 г. оставались *рублевые депозиты*.

Тенденции на рынках *корпоративных и розничных депозитов* в 2018 г. были разнонаправленными. Рост *вкладов физических лиц* в течение года последовательно замедлялся (до 5,3% г/г в декабре 2018 г. с 8,7% г/г в декабре 2017 года). Темп роста корпоративных депозитов, напротив, находился на восходящей траектории и в декабре достиг 10,5% г/г (по сравнению с 8,4% г/г в декабре 2017 года). Начиная со второй половины 2018г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов, при этом разрыв между двумя показателями продолжает увеличиваться.

Рост депозитов, как в корпоративном, так и в розничном сегменте обеспечивался главным образом рублевыми депозитами (на 2,3 и 1,7 млрд. рублей соответственно). В конце года в условиях роста неопределенности на мировых финансовых рынках и ослабления рубля временно возросла волатильность валютной структуры вкладов физических лиц. Однако в целом по итогам года депозиты физических лиц в иностранной валюте сократились на 315 млрд. рублей, в то время как по юридическим лицам наблюдался умеренный рост показателя (193 млрд. рублей).

Динамика депозитов компаний и населения



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.



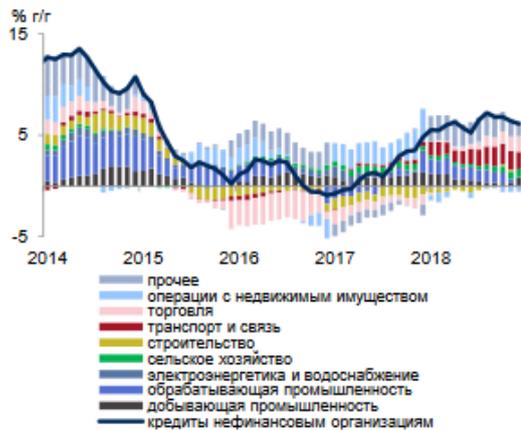
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Ускорение роста *корпоративного кредитного портфеля* в 2018 г. сопровождалось изменением его валютной структуры в пользу рублевых кредитов. *Задолженность по кредитам нефинансовым организациям* в целом за 2018 г. выросла на 4,7% (в 2017 г. –на 1,8%). По сопоставимому кругу банков, как и годом ранее, наблюдался более динамичный рост *кредитного портфеля*, –5,8% после 3,7% в 2017 году.

В отраслевом разрезе наибольший вклад в динамику корпоративного кредитования вносят обрабатывающая промышленность, торговля, а также транспортная отрасль. Замедление динамики кредитного портфеля в текущем году наблюдается в добыче полезных ископаемых и в сфере операций с недвижимым имуществом.



Динамика корпоративного кредитования по отраслям



Динамика кредиторской задолженности



Корпоративные кредиты, номинированные в рублях, росли опережающими темпами и по итогам года показали рост на 12,0% (3,8% в 2017 году). При этом валютная задолженность демонстрирует отрицательную годовую динамику с апреля 2016 года (с исключением валютной переоценки). В 2018 г. сокращение портфеля кредитов, номинированных в иностранной валюте, ускорилось до -11,7% по сравнению с -2,4% в 2017 году.

Наиболее активный *процесс девальютизации кредитного портфеля* наблюдается в таких отраслях, как операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, торговля, где доля кредитов в иностранной валюте исторически находилась на повышенных уровнях. За последние два года существенно снизилась валютная задолженность строительных организаций, однако в конце 2018г.ее объем вновь начал расти на фоне восстановления динамики кредитования отрасли.

Кредиты населению в 2018 г. продолжали расти опережающими темпами. По итогам 2018 г. темпы роста розничного кредитного портфеля выросли до 22,4% с 12,8% годом ранее.

Рост *ипотечного кредитного портфеля* в 2018 г. ускорился до 23,1% с 15,1% в 2017 году. Выдачи новых ипотечных кредитов на протяжении года продолжали расти высокими темпами (в целом по году – на 62%), в том числе в результате рефинансирования заемщиками ранее выданных кредитов по более выгодным ставкам. Вместе с тем в конце года динамика показателя начала замедляться на фоне приостановки удешевления ипотечного кредитования.



Динамика кредитования в розничном и корпоративном сегменте банковского рынка



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Динамика ипотечного кредитования



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рост **розничного кредитного портфеля** (за исключением ипотеки) в 2018 г. ускорился почти вдвое – до 21,6% с 11,1% в 2017 году. В абсолютном выражении рост показателя составил 1,5 трлн. рублей и внес основной вклад в прирост кредитов населению.

В условиях широких возможностей для **рефинансирования** ранее выданных кредитов уровень просроченной задолженности физических лиц продолжил снижаться (до 5,1% на 1 января 2019 г. с уровней около 7% в начале года) и достиг минимальных с апреля 2014 года уровней. Вместе с тем рост кредитного портфеля существенно превышал рост номинальных заработных плат.

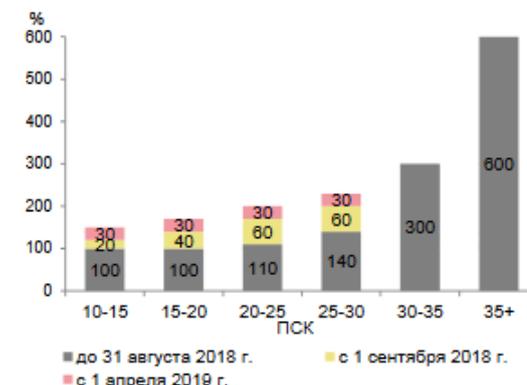
Наблюдаемая динамика потребительского кредитования создает риски ухудшения качества кредитного портфеля в будущем. Кроме того, растущие процентные платежи оказывают все более выраженное негативное влияние на динамику реальных располагаемых доходов населения. В целях ограничения рисков в сфере потребительского кредитования Банк России принял решение с 1 апреля 2019 г. повысить на 30 п.п. надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с полной стоимостью кредитования от 10 до 30%. С 1 сентября 2018 г. указанные надбавки уже были повышены на 20–60 процентных пунктов.

Динамика портфеля потребительских кредитов, кроме ипотеки



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Риски в сфере потребительского кредитования



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.



ПОКАЗАТЕЛИ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА

| | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | сен.18 | авг.18 | 1кв18 | 2кв17 | 1кв17 | 2016 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Ключевая ставка (на конец периода) | 7,75 | 7,50 | 7,50 | 7,50 | 7,25 | 7,25 | 9,00 | 9,75 | 10,00 |
| Процентные ставки, % годовых | | | | | | | | | |
| По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | 9,2 | 9,5 | 9,2 | 9,2 | 9,1 | 9,0 | 10,9 | 11,9 | 13,0 |
| По рублевым жилищным кредитам | 9,7 | 9,5 | 9,4 | 9,4 | 9,4 | 9,8 | 11,3 | 11,8 | 12,5 |
| По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года) | 6,8 | 6,8 | 6,6 | 6,0 | 5,7 | 6,4 | 6,9 | 7,4 | 8,4 |
| Кредит экономике, % г/г* | 9,7 | 10,3 | 10,4 | 10,0 | 8,8 | 6,6 | -0,1 | -2,7 | 0,0 |
| Жилищные кредиты, % г/г* | 23,1 | 25,1 | 24,9 | 24,5 | 24,1 | 17,6 | 11,1 | 11,1 | 12,4 |
| Потребительские кредиты, % г/г* | 21,6 | 20,8 | 19,9 | 19,2 | 18,0 | 12,7 | 1,0 | -3,0 | -9,5 |
| Кредиты организациям, % г/г* | 4,7 | 5,5 | 5,9 | 5,6 | 4,4 | 3,6 | -1,8 | -4,3 | 0,7 |
| Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г | 17,3 | 29,7 | 40,3 | 38,4 | 49,1 | 80,9 | 31,9 | -1,0 | 26,7 |

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
*Данные с исключением валютной переоценки.

Инфляция в январе 2019г. составила 1,0%/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0%/г после 4,3%/г в декабре 2018года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

Значимый вклад (+0,24п.п.) в инфляцию в январе внесла **индексация регулируемых цен и тарифов**. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6%/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом.

Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3%/м до 0,6%/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86%данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным –до 0,8%/м SA в январе с 0,2%/м SA в декабре прошлого года (0,8%/м в январе после снижения на 0,1%/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8%/мSA в январе 2019г. после 0,9%/мSA в декабре 2018г. (0,8%/м в январе после 0,7%/м месяцем ранее).

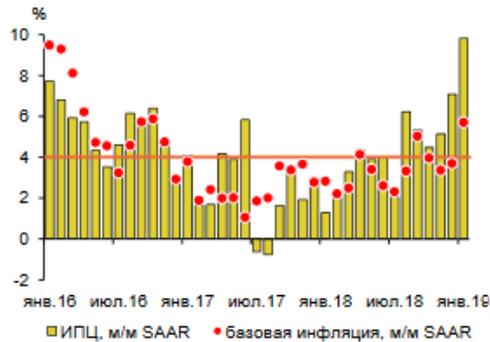
Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019года замедлилась до 0,6%/м SA с 1,0%/мSA месяцем ранее(1,3%/м в январе после 1,7%/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров.

Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным.

В феврале 2019г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7%/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5%.

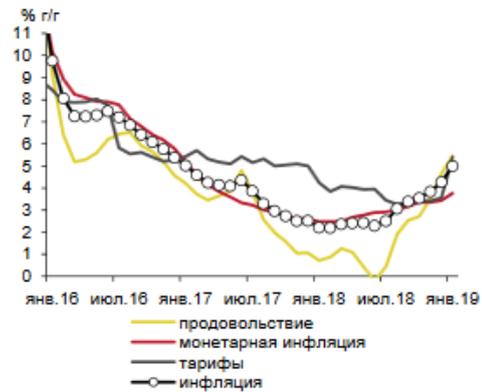


Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Динамика инфляции в различных секторах рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Индикаторы инфляции

| | янв.18 | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|--------|--------|--------|--------|------|------|------|
| Инфляция | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,0 | 4,3 | 3,8 | 3,5 | 2,5 | 5,4 | 12,9 |
| в % к предыдущему месяцу | 1,0 | 0,8 | 0,5 | 0,4 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,8 | 0,6 | 0,4 | 0,4 | - | - | - |
| Продовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,5 | 4,7 | 3,5 | 2,7 | 1,1 | 4,6 | 14,0 |
| в % к предыдущему месяцу | 1,3 | 1,7 | 1,0 | 0,6 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,6 | 1,0 | 0,6 | 0,4 | - | - | - |
| Непродовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,5 | 4,1 | 4,2 | 4,1 | 2,8 | 6,5 | 13,7 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,6 | 0,2 | 0,4 | 0,5 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,6 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |
| Услуги | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,0 | 3,9 | 3,8 | 4,0 | 4,4 | 4,9 | 10,2 |
| в % к предыдущему месяцу | 1,1 | 0,4 | 0,0 | -0,1 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 1,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |
| Базовая инфляция (Росстат) | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,1 | 3,7 | 3,4 | 3,1 | 2,1 | 6,0 | 13,7 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,6 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | - | - | - |
| Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,8 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 2,6 | 5,8 | 12,9 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,6 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,5 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |

**ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

| | Февраль 2019г. | В % к | | Январь-февраль 2019г. в % к январю-февралю 2018г. | Справочно февраль 2018г. в % к | | январь-февраль 2018г. в % к январю-февралю 2017г. |
|--|------------------------|---------------------|---------------------|---|--------------------------------|--------------------|---|
| | | февралю 2018г. | январю 2019г. | | февралю 2017г. | январю 2018г. | |
| Валовой внутренний продукт, млрд. рублей | 103626,6 ¹⁾ | 102,3 ²⁾ | | | 101,6 ³⁾ | | |
| Индекс промышленного производства ⁴⁾ | | 104,1 | 100,4 | 102,6 | 103,2 | 97,5 | 102,8 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей | 193,6 | 101,0 | 110,4 | 100,9 | 102,3 | 110,0 | 102,3 |
| Грузооборот транспорта, млрд. т-км | 438,4 | 101,7 | 91,0 | 102,1 | 102,1 | 91,7 | 101,6 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 199,4 | 101,3 | 90,4 | 101,9 | 103,8 | 91,3 | 104,9 |
| Оборот розничной торговли, млрд. рублей | 2440,4 | 102,0 | 97,6 | 101,8 | 102,0 | 97,2 | 102,5 |
| Объем платных услуг населению, млрд. рублей | 782,8 | 102,3 | 99,4 | 101,6 | 101,5 | 97,9 | 102,2 |
| Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США | 46,3 ⁵⁾ | 92,1 ⁶⁾ | 72,5 ⁷⁾ | | 128,7 ⁶⁾ | 81,5 ⁷⁾ | |
| в том числе: экспорт товаров | 29,8 | 88,8 | 72,1 | | 132,1 | 89,5 | |
| импорт товаров | 16,5 | 98,7 | 73,1 | | 122,4 | 69,0 | |
| Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей | 17595,0 ⁸⁾ | 104,3 ²⁾ | | | 104,8 ³⁾ | | |
| Индекс потребительских цен | | 105,2 | 100,4 | 105,1 | 102,2 | 100,2 | 102,2 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾ | | 109,0 | 100,1 | 109,5 | 105,7 | 100,9 | 105,4 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 43030 ⁹⁾ | 106,0 ⁹⁾ | 101,8 ⁹⁾ | 106,1 ⁹⁾ | 112,9 | 102,7 | 113,6 |
| реальная | | 100,7 ⁹⁾ | 101,4 ⁹⁾ | 100,9 ⁹⁾ | 110,5 | 102,5 | 111,2 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек | 3,7 ¹⁰⁾ | 96,0 | 99,7 | 94,8 | 90,0 | 97,2 | 90,7 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек | 0,8 | 99,9 | 108,8 | 97,1 | 86,1 | 102,7 | 86,4 |

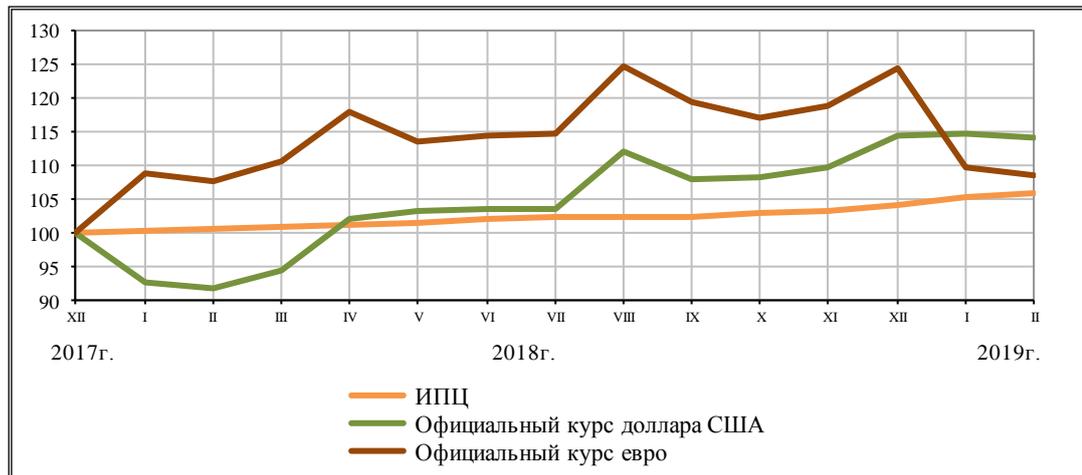
1) Данные за 2018г. (первая оценка).
2) 2018г. в % к 2017 году.
3) 2017г. в % к 2016 году.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за январь 2019 года.
6) Январь 2019г. и январь 2018г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Январь 2019г. и январь 2018г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Данные за январь-декабрь 2018 года.
9) Предварительная оценка.
10) Предварительные данные.

Источник: Росстат



В феврале 2019г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, изменение *официального курса доллара США и евро к рублю* - 99,5% и 99,0% соответственно.

*ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН И ИЗМЕНЕНИЕ ОФИЦИАЛЬНЫХ КУРСОВ ИНОСТРАННЫХ ВАЛЮТ К РУБЛЮ
НА КОНЕЦ ПЕРИОДА, В % К ДЕКАБРЮ 2017Г.*



Источник: Росстат



8. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА³

РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ

НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

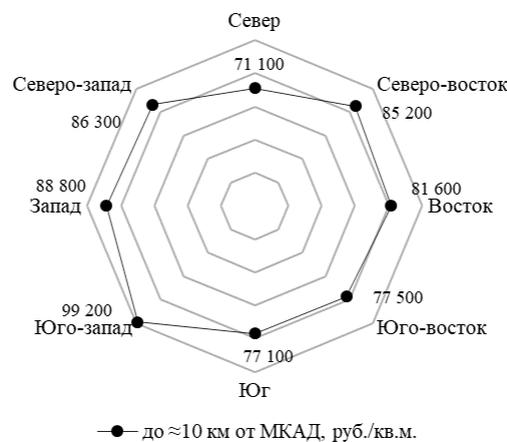
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

| Направление 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 ЭЗ |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--|
| Север | 59 800 | 85 100 | 71 100 | г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный |
| Северо-восток | 50 000 | 121 600 | 85 200 | г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный |
| Восток | 47 700 | 107 300 | 81 600 | г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов |
| Юго-восток | 40 000 | 106 200 | 77 500 | г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский |
| Юг | 41 700 | 105 900 | 77 100 | г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка |
| Юго-запад | 56 000 | 201 700 | 99 200 | г. Москва, г. Московский; г. Одинцово |
| Запад | 55 000 | 117 400 | 88 800 | г. Красногорск; г. Москва |
| Северо-запад | 32 800 | 129 000 | 86 300 | г. Химки; г. Москва |
| Среднее значение | 47 900 | 121 800 | 83 400 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ДИАГРАММА 1

Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв. м, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 71 100 руб./кв. м с НДС. **Максимальное значение** в юго-западном направлении 99 200 руб./кв. м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 83 400 руб./кв. м.

³ Аналитические материалы компании ПФК «Профессиональное финансовое консультирование» «Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам IV квартала 2018 года», дата публикации 15.01.2019г. (www.pfagroup.ru)

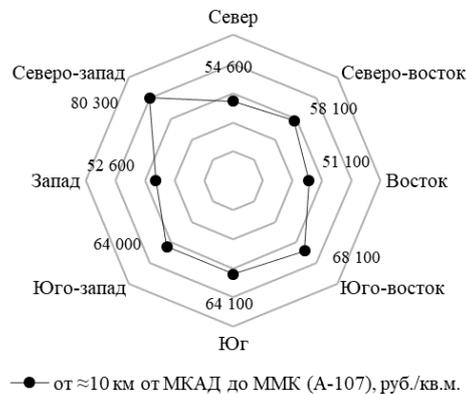
**Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)**

| Направление 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 ЭЗ |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 23 900 | 86 000 | 54 600 | г.Лобня |
| Северо-восток | 22 200 | 90 500 | 58 100 | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино |
| Восток | 16 600 | 86 600 | 51 100 | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли |
| Юго-восток | 27 000 | 100 000 | 68 100 | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино |
| Юг | 24 000 | 96 200 | 64 100 | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск |
| Юго-запад | 31 000 | 84 700 | 64 000 | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно |
| Запад | 21 400 | 80 900 | 52 600 | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск |
| Северо-запад | 37 000 | 118 300 | 80 300 | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград |
| Среднее значение | 25 400 | 92 900 | 61 600 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ДИАГРАММА 2

Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв. м, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 51 100 руб./кв. м с НДС. **Максимальное значение** в **северо-западном** направлении 80 300 руб./кв. м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 61 600 руб./кв. м.

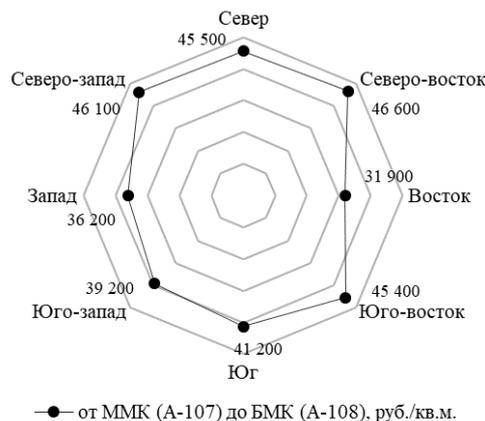
**СВОДНЫЕ ДАННЫЕ СРЕДНИХ ЗНАЧЕНИЙ ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЕ: «ОТ ММК (А-107) ДО МБК (А-108)» (с НДС)**

| Направление 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 ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 25 000 | 84 000 | 45 500 | г.Дмитров; г.Яхрома |
| Северо-восток | 19 900 | 90 800 | 46 600 | г.Сергиев Посад; г.Хотьково |
| Восток | 12 300 | 59 000 | 31 900 | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево |
| Юго-восток | 18 500 | 75 000 | 45 400 | г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск |
| Юг | 17 500 | 76 500 | 41 200 | г.Чехов; г.Серпухов |
| Юго-запад | 15 000 | 72 600 | 39 200 | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка |
| Запад | 20 300 | 71 400 | 36 200 | г.Истра; г.Руза |
| Северо-запад | 25 200 | 88 000 | 46 100 | г.Солнечногорск; г.Клин |
| Среднее значение | 19 200 | 77 200 | 41 500 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ДИАГРАММА 3

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЕ: «ОТ ММК (А-107) ДО МБК (А-108)», В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ (РУБ./КВ. М, С НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 31 900 руб./кв. м с НДС. **Максимальное значение** в **северо-восточном** направлении 46 600 руб./кв. м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 41 500 руб./кв. м.

СВОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЕ: «ЗА ПРЕДЕЛАМИ МБК (А-108)» (с НДС)

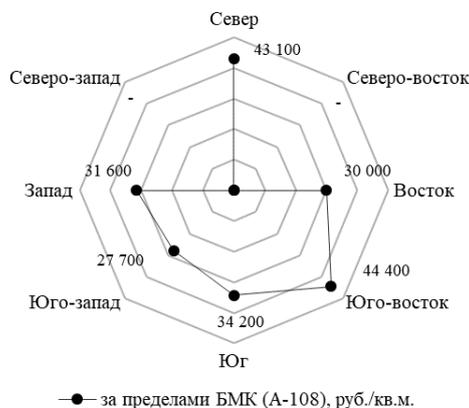
| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв. м | Максимум по выборке, руб./кв. м | Среднее по выборке, руб./кв. м | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 13 300 | 80 000 | 43 100 | г.Дубна; г.Талдом |
| Северо-восток | - | - | - | - |
| Восток | 8 400 | 60 800 | 30 000 | г.Шатура; г.Рошаль |
| Юго-восток | 11 700 | 70 100 | 44 400 | г.Коломна; г.Луховицы |
| Юг | 14 900 | 82 600 | 34 200 | г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск |
| Юго-запад | 9 500 | 45 200 | 27 700 | г.Можайск |
| Запад | 12 200 | 55 000 | 31 600 | г.Волоколамск; пгт.Шаховская |
| Северо-запад | - | - | - | - |
| Среднее значение | 11 700 | 65 600 | 35 200 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



ДИАГРАММА 4

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **юго-западном** направлении 27 700 руб./кв. м с НДС. **Максимальное значение** в **юго-восточном** направлении 44 400 руб./кв. м. **Среднее значение цены** предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 35 200 руб./кв. м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД

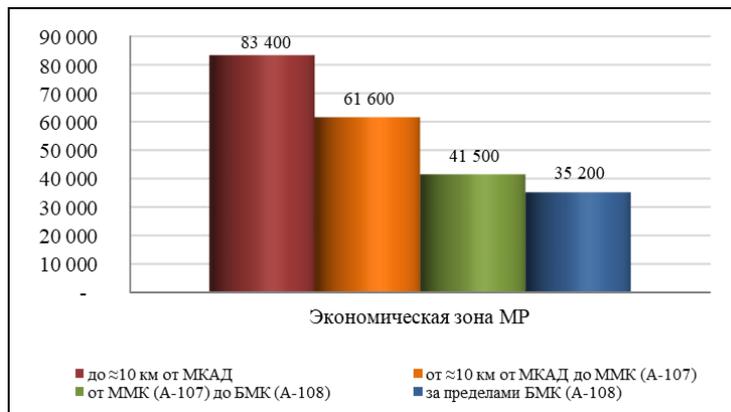
| Направление от МКАД | Средняя цена предложения, руб./кв. м (с НДС) | | | |
|------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Север | 71 100 | 54 600 | 45 500 | 43 100 |
| Северо-восток | 85 200 | 58 100 | 46 600 | - |
| Восток | 81 600 | 51 100 | 31 900 | 30 000 |
| Юго-восток | 77 500 | 68 100 | 45 400 | 44 400 |
| Юг | 77 100 | 64 100 | 41 200 | 34 200 |
| Юго-запад | 99 200 | 64 000 | 39 200 | 27 700 |
| Запад | 88 800 | 52 600 | 36 200 | 31 600 |
| Северо-запад | 86 300 | 80 300 | 46 100 | - |
| Среднее значение по ЭЗ | 83 400 | 61 600 | 41 500 | 35 200 |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



ДИАГРАММА 5

Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв. м, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ (ЭЗ)

| Наименование показателя | Значение | | | |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | за пределами БМК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м. | 83 400 | 61 600 | 41 500 | 35 200 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -26,14% | -32,63% | -15,18% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -26,14% | -50,24% | -57,79% |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 57,79% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

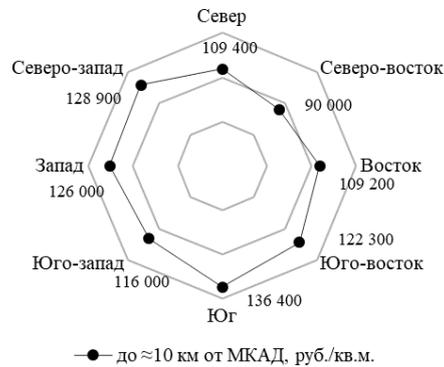
| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв. м | Максимум по выборке, руб./кв. м | Среднее по выборке, руб./кв. м | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 76 500 | 140 000 | 109 400 | г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный |
| Северо-восток | 44 500 | 224 900 | 90 000 | г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный |
| Восток | 37 800 | 262 500 | 109 200 | г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов |
| Юго-восток | 45 200 | 257 700 | 122 300 | г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский |
| Юг | 53 600 | 280 000 | 136 400 | г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка |
| Юго-запад | 53 600 | 250 000 | 116 000 | г.Москва, г.Московский; г.Одинцово |
| Запад | 41 400 | 239 700 | 126 000 | г.Красногорск; г.Москва |
| Северо-запад | 39 000 | 301 900 | 128 900 | г.Химки; г.Москва |
| Среднее значение | 49 000 | 244 600 | 117 300 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



ДИАГРАММА 6

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЕ: «до ≈ 10 км от МКАД», в ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ (РУБ./КВ. М, С НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈ 10 км от МКАД» представлено в **северо-восточном** направлении 90 000 руб./кв. м с НДС. **Максимальное значение** в **южном** направлении 136 400 руб./кв. м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 117 300 руб./кв. м.

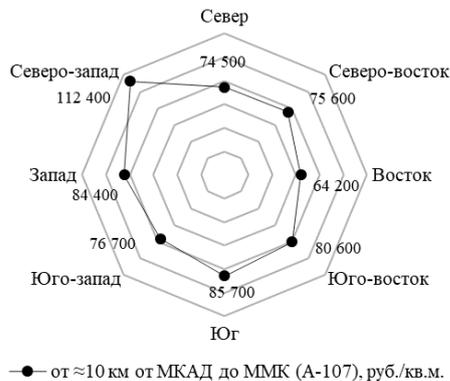
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

| Направление 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 ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 34 700 | 117 200 | 74 500 | г.Лобня |
| Северо-восток | 35 200 | 142 900 | 75 600 | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино |
| Восток | 22 600 | 130 200 | 64 200 | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли |
| Юго-восток | 29 700 | 151 000 | 80 600 | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино |
| Юг | 29 100 | 142 400 | 85 700 | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск |
| Юго-запад | 27 200 | 150 000 | 76 700 | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно |
| Запад | 42 100 | 133 300 | 84 400 | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск |
| Северо-запад | 40 000 | 211 200 | 112 400 | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград |
| Среднее значение | 32 600 | 147 300 | 81 800 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ДИАГРАММА 7

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЕ: «от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)», в ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ (РУБ./КВ. М, С НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 62 400 руб./кв. м с НДС. **Максимальное значение** в **северо-западном** направлении 112 400 руб./кв. м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 81 800 руб./кв. м.

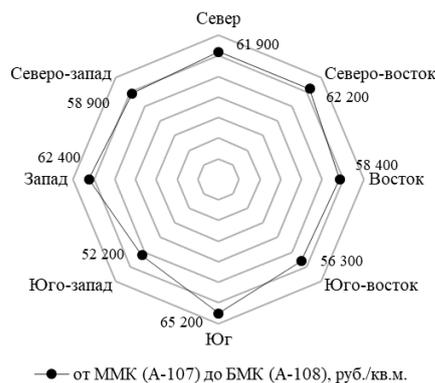
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

| Направление | 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 ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 27 200 | 115 300 | 61 900 | г.Дмитров; г.Яхрома |
| Северо-восток | 21 200 | 125 500 | 62 200 | г.Сергиев Посад; г.Хотьково |
| Восток | 16 000 | 123 000 | 58 400 | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево |
| Юго-восток | 16 000 | 133 200 | 56 300 | г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск |
| Юг | 21 500 | 133 000 | 65 200 | г.Чехов; г.Серпухов |
| Юго-запад | 22 000 | 110 000 | 52 200 | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка |
| Запад | 20 100 | 134 500 | 62 400 | г.Истра; г.Руза |
| Северо-запад | 18 900 | 120 000 | 58 900 | г.Солнечногорск; г.Клин |
| Среднее значение | 20 400 | 124 300 | 59 700 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ДИАГРАММА 8

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв. м, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-западном** направлении 52 200 руб./кв. м с НДС. **Максимальное значение** в **южном** направлении 65 200 руб./кв. м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 59 700 руб./кв. м.

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

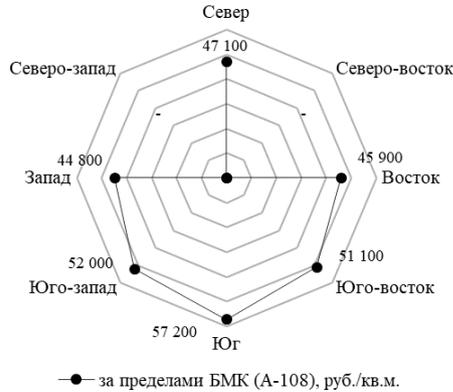
| Направление | Минимум по выборке, руб./кв. м | Максимум по выборке, руб./кв. м | Среднее по выборке, руб./кв. м | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 16 000 | 125 000 | 47 100 | г.Дубна; г.Талдом |
| Северо-восток | - | - | - | - |
| Восток | 12 300 | 97 900 | 45 900 | г.Шатура; г.Рошаль |
| Юго-восток | 17 600 | 118 000 | 51 100 | г.Коломна; г.Луховицы |
| Юг | 20 000 | 125 000 | 57 200 | г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск |
| Юго-запад | 9 000 | 108 300 | 52 000 | г.Можайск |
| Запад | 16 000 | 90 000 | 44 800 | г.Волоколамск; пгт.Шаховская |
| Северо-запад | - | - | - | - |
| Среднее значение | 15 200 | 110 700 | 49 700 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



ДИАГРАММА 9

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЕ: «ЗА ПРЕДЕЛАМИ МБК (А-108)», В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ (РУБ./КВ. М, С НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **западном** направлении 44 800 руб./кв. м с НДС. **Максимальное значение** в **южном** направлении 57 200 руб./кв. м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 49 700 руб./кв. м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Сводные данные по продаже торговой недвижимости МР за пределами МКАД

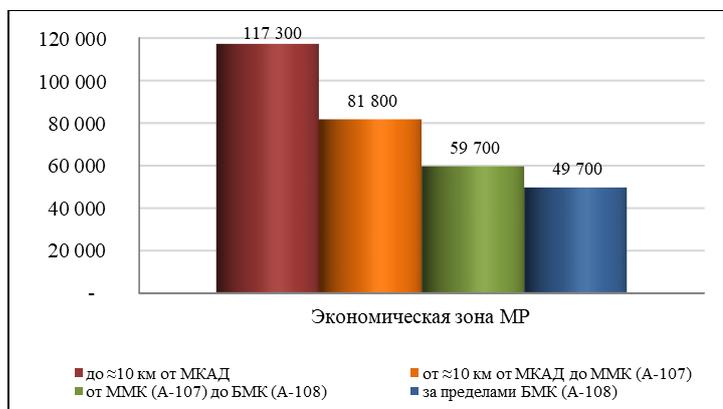
| Направление от МКАД | Средняя цена предложения, руб./кв. м (с НДС) | | | |
|------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Север | 109 400 | 74 500 | 61 900 | 47 100 |
| Северо-восток | 90 000 | 75 600 | 62 200 | - |
| Восток | 109 200 | 64 200 | 58 400 | 45 900 |
| Юго-восток | 122 300 | 80 600 | 56 300 | 51 100 |
| Юг | 136 400 | 85 700 | 65 200 | 57 200 |
| Юго-запад | 116 000 | 76 700 | 52 200 | 52 000 |
| Запад | 126 000 | 84 400 | 62 400 | 44 800 |
| Северо-запад | 128 900 | 112 400 | 58 900 | - |
| Среднее значение по ЭЗ | 117 300 | 81 800 | 59 700 | 49 700 |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



ДИАГРАММА 10

Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв. м, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ (ЭЗ)

| Наименование показателя | Значение | | | |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | за пределами БМК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв. м | 117 300 | 81 800 | 59 700 | 49 700 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -30,26% | -27,02% | -16,75% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -30,26% | -49,10% | -57,63% |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 57,63% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

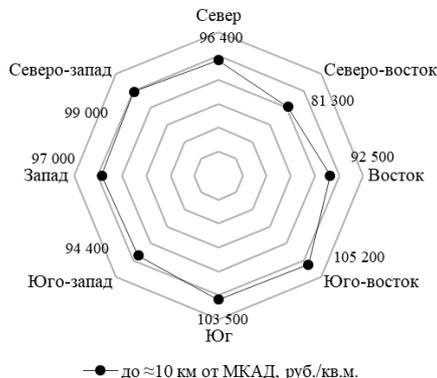
| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв. м | Максимум по выборке, руб./кв. м | Среднее по выборке, руб./кв. м | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--|
| Север | 43 900 | 144 700 | 96 400 | г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный |
| Северо-восток | 43 900 | 126 500 | 81 300 | г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный |
| Восток | 36 000 | 159 000 | 92 500 | г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов |
| Юго-восток | 48 700 | 186 900 | 105 200 | г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский |
| Юг | 51 700 | 156 800 | 103 500 | г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка |
| Юго-запад | 49 600 | 161 500 | 94 400 | г. Москва, г. Московский; г. Одинцово |
| Запад | 47 000 | 193 200 | 97 000 | г. Красногорск; г. Москва |
| Северо-запад | 42 000 | 200 000 | 99 000 | г. Химки; г. Москва |
| Среднее значение | 45 400 | 166 100 | 96 200 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



ДИАГРАММА 11

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв. м, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северо-восточном** направлении 81 300 руб./кв. м с НДС. **Максимальное** значение в **юго-восточном** направлении 105 200 руб./кв. м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 96 200 руб./кв. м.

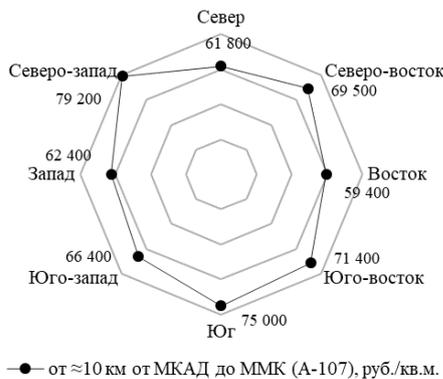
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

| Направление 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 ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 23 900 | 91 600 | 61 800 | г.Лобня |
| Северо-восток | 22 600 | 120 000 | 69 500 | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино |
| Восток | 22 600 | 107 700 | 59 400 | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли |
| Юго-восток | 31 000 | 115 000 | 71 400 | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино |
| Юг | 32 000 | 119 200 | 75 000 | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск |
| Юго-запад | 25 800 | 118 000 | 66 400 | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно |
| Запад | 24 400 | 113 600 | 62 400 | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск |
| Северо-запад | 44 600 | 105 000 | 79 200 | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград |
| Среднее значение | 28 400 | 111 300 | 68 100 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ДИАГРАММА 12

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв. м, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 59 400 руб./кв. м с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 79 200 руб./кв. м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 68 100 руб./кв. м.

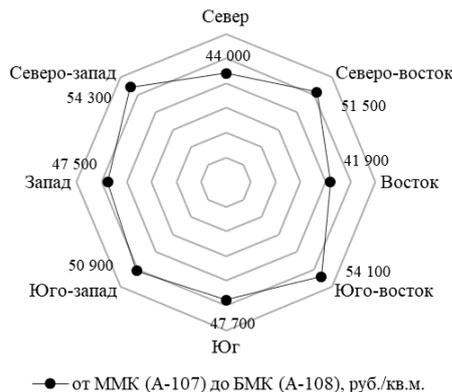
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

| Направление | 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 ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 27 200 | 88 700 | 44 000 | г.Дмитров; г.Яхрома |
| Северо-восток | 17 900 | 94 400 | 51 500 | г.Сергиев Посад; г.Хотьково |
| Восток | 21 000 | 70 500 | 41 900 | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево |
| Юго-восток | 20 400 | 100 000 | 54 100 | г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск |
| Юг | 20 100 | 113 000 | 47 700 | г.Чехов; г.Серпухов |
| Юго-запад | 26 000 | 100 300 | 50 900 | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка |
| Запад | 36 900 | 69 700 | 47 500 | г.Истра; г.Руза |
| Северо-запад | 21 100 | 110 000 | 54 300 | г.Солнечногорск; г.Клин |
| Среднее значение | 23 800 | 93 300 | 49 000 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ДИАГРАММА 13

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 41 900 руб./кв. м с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 54 300 руб./кв. м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 49 000 руб./кв. м.

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

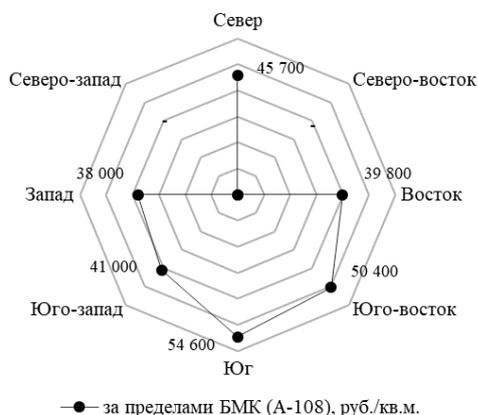
| Направление | Минимум по выборке, руб./кв. м | Максимум по выборке, руб./кв. м | Среднее по выборке, руб./кв. м | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 20 000 | 96 000 | 45 700 | г.Дубна; г.Талдом |
| Северо-восток | - | - | - | - |
| Восток | 20 000 | 85 200 | 39 800 | г.Шатура; г.Рошаль |
| Юго-восток | 20 000 | 89 500 | 50 400 | г.Коломна; г.Луховицы |
| Юг | 17 600 | 109 000 | 54 600 | г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск |
| Юго-запад | 18 300 | 108 300 | 41 000 | г.Можайск |
| Запад | 21 000 | 70 000 | 38 000 | г.Волоколамск; пгт.Шаховская |
| Северо-запад | - | - | - | - |
| Среднее значение | 19 500 | 93 000 | 44 900 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



ДИАГРАММА 14

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **западном** направлении 38 000 руб./кв. м с НДС. **Максимальное значение** в **южном** направлении 54 600 руб./кв. м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 44 900 руб./кв. м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД

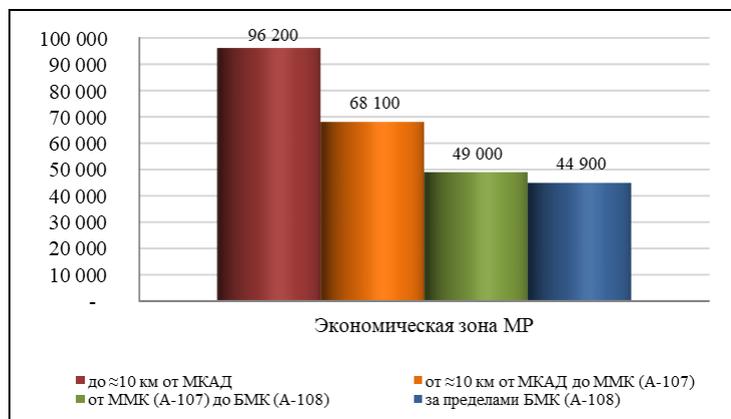
| Направление от МКАД | Средняя цена предложения, руб./кв. м (с НДС) | | | |
|------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Север | 96 400 | 61 800 | 44 000 | 45 700 |
| Северо-восток | 81 300 | 69 500 | 51 500 | - |
| Восток | 92 500 | 59 400 | 41 900 | 39 800 |
| Юго-восток | 105 200 | 71 400 | 54 100 | 50 400 |
| Юг | 103 500 | 75 000 | 47 700 | 54 600 |
| Юго-запад | 94 400 | 66 400 | 50 900 | 41 000 |
| Запад | 97 000 | 62 400 | 47 500 | 38 000 |
| Северо-запад | 99 000 | 79 200 | 54 300 | - |
| Среднее значение по ЭЗ | 96 200 | 68 100 | 49 000 | 44 900 |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



ДИАГРАММА 15

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПСН В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ (РУБ./КВ. М, С НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ ПСН В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ (ЭЗ)

| Наименование показателя | Значение | | | |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | за пределами БМК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м. | 96 200 | 68 100 | 49 000 | 44 900 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -29,21% | -28,05% | -8,37% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -29,21% | -49,06% | -53,33% |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на **53,33%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».



ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

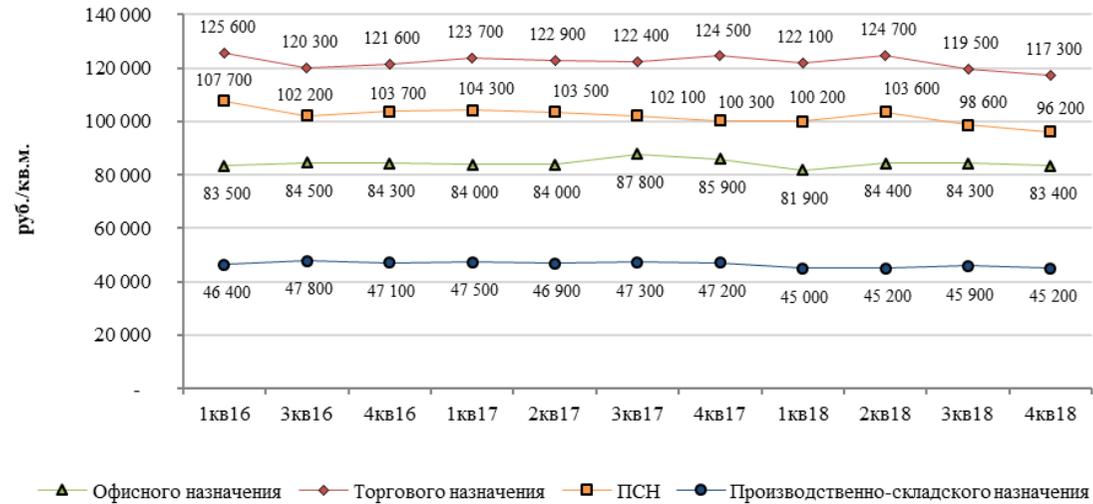
Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв. м (с НДС)

| Экономическая зона МР | Удаленность от МКАД, км. | Тип недвижимости | 3кв2015 | 4кв2015 | 1кв2016 | 3кв2016 | 4кв2016 | 1кв2017 | 2кв2017 | 3кв2017 | 4кв2017 | 1кв18 | 2кв18 | 3кв18 | 4кв18 | |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| до ≈10 км от МКАД | до 10 км. | Офисного назначения | 83 300 | 83 200 | 83 500 | 84 500 | 84 300 | 84 000 | 84 000 | 87 800 | 85 900 | 81 900 | 84 400 | 84 300 | 83 400 | |
| | | Торгового назначения | 132 300 | 128 700 | 125 600 | 120 300 | 121 600 | 123 700 | 122 900 | 122 900 | 122 400 | 124 500 | 122 100 | 124 700 | 119 500 | 117 300 |
| | | ПСН | 110 000 | 112 300 | 107 700 | 102 200 | 103 700 | 104 300 | 103 500 | 103 500 | 102 100 | 100 300 | 100 200 | 103 600 | 98 600 | 96 200 |
| | | Производственно-складского назначения | 45 300 | 46 700 | 46 400 | 47 800 | 47 100 | 47 500 | 46 900 | 46 900 | 47 300 | 47 200 | 45 000 | 45 200 | 45 900 | 45 200 |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от 10 до 31,5 км. | Офисного назначения | 68 700 | 63 000 | 62 300 | 63 500 | 62 200 | 61 600 | 60 800 | 59 500 | 61 300 | 61 800 | 62 900 | 63 500 | 61 600 | |
| | | Торгового назначения | 95 700 | 76 500 | 79 900 | 79 000 | 81 300 | 82 500 | 83 600 | 81 700 | 78 600 | 80 000 | 83 000 | 78 700 | 81 800 | |
| | | ПСН | 84 000 | 76 300 | 77 500 | 76 100 | 73 500 | 73 300 | 70 900 | 70 900 | 70 200 | 67 400 | 68 900 | 71 100 | 67 900 | 68 100 |
| | | Производственно-складского назначения | 34 100 | 36 700 | 35 900 | 35 600 | 35 800 | 34 800 | 33 800 | 31 900 | 32 000 | 30 200 | 31 300 | 32 100 | 32 100 | 32 700 |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | от 31,5 до 64,25 км. | Офисного назначения | 47 200 | 45 200 | 44 300 | 45 000 | 44 200 | 43 600 | 43 300 | 42 900 | 41 800 | 40 900 | 41 900 | 40 800 | 41 500 | |
| | | Торгового назначения | 80 600 | 75 200 | 75 100 | 72 300 | 70 800 | 69 700 | 69 300 | 65 800 | 61 600 | 60 800 | 60 500 | 60 200 | 59 700 | |
| | | ПСН | 69 500 | 59 300 | 62 000 | 59 100 | 58 200 | 57 700 | 56 600 | 54 900 | 53 100 | 52 400 | 50 600 | 48 900 | 49 000 | |
| | | Производственно-складского назначения | 22 400 | 23 500 | 23 100 | 21 500 | 21 100 | 20 800 | 20 000 | 20 200 | 20 000 | 19 600 | 20 600 | 19 900 | 19 700 | |
| за пределами МБК (А-108) | от 64,25 км. | Офисного назначения | 41 700 | 30 900 | 31 800 | 32 400 | 31 800 | 31 400 | 31 300 | 31 500 | 31 000 | 31 900 | 32 800 | 33 300 | 35 200 | |
| | | Торгового назначения | 64 700 | 52 500 | 48 300 | 49 700 | 50 700 | 51 400 | 50 800 | 50 200 | 50 500 | 51 000 | 50 200 | 50 700 | 49 700 | |
| | | ПСН | 50 000 | 49 000 | 49 100 | 49 700 | 45 800 | 43 100 | 44 300 | 44 000 | 44 000 | 43 900 | 43 400 | 44 600 | 44 900 | |
| | | Производственно-складского назначения | 16 300 | 15 200 | 14 900 | 14 100 | 13 900 | 12 800 | 12 000 | 12 000 | 12 300 | 12 400 | 12 200 | 12 200 | 12 100 | 11 800 |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)



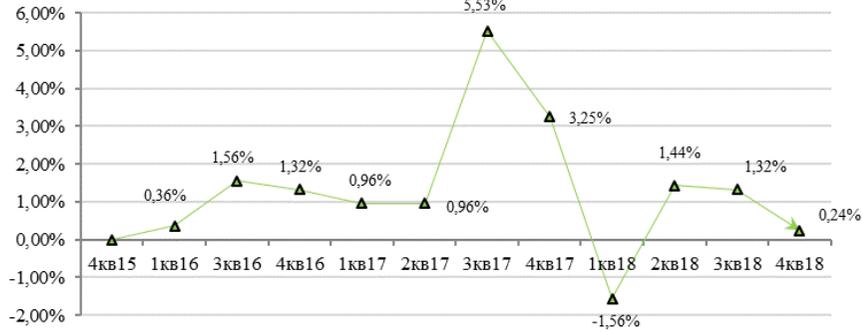
| | | | |
|-------------------|---------------|-------------------|--|
| до ≈10 км от МКАД | Север | до ≈10 км | г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный |
| | Северо-восток | до ≈10 км | г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный |
| | Восток | до ≈12 км | г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов |
| | Юго-восток | до ≈10 км | г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г. Москва |
| | Юг | до ≈10 км | г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка |
| | Юго-запад | до ≈15 км | г.Москва, г.Московский; г.Одинцово |
| | Запад | до ≈10 км | г.Красногорск; г.Москва |
| Северо-запад | до ≈15 км | г.Химки; г.Москва | |



ДИАГРАММА 17

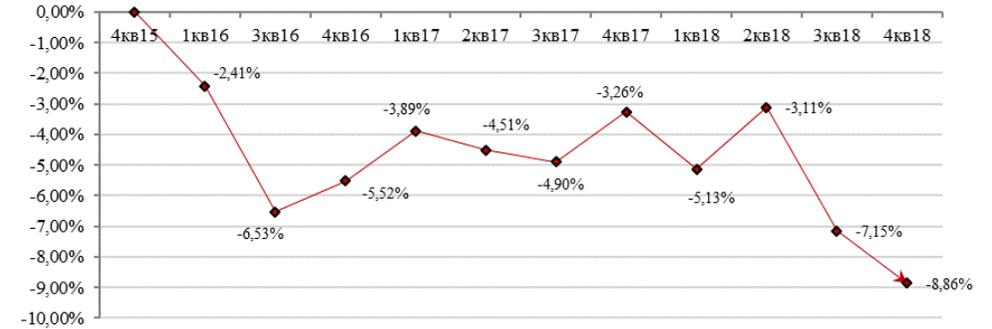
Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)

Офисного назначения



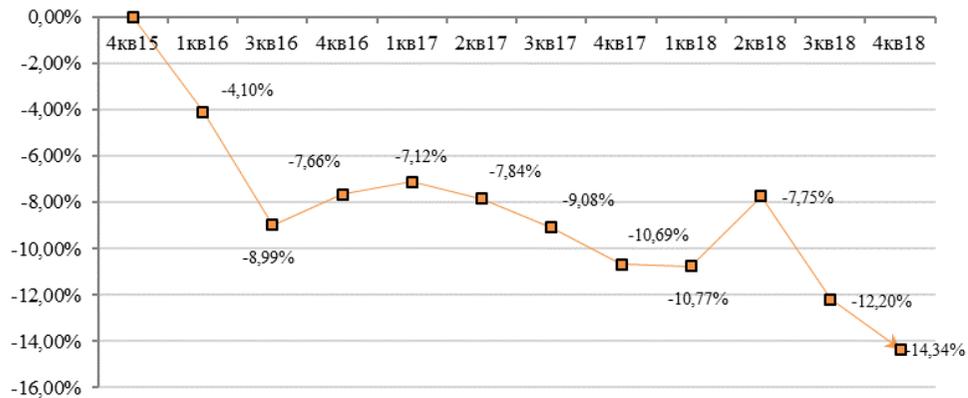
▲ Офисного назначения (относительно базового периода 4кв2015)

Торгового назначения



◆ Торгового назначения (относительно базового периода 4кв2015)

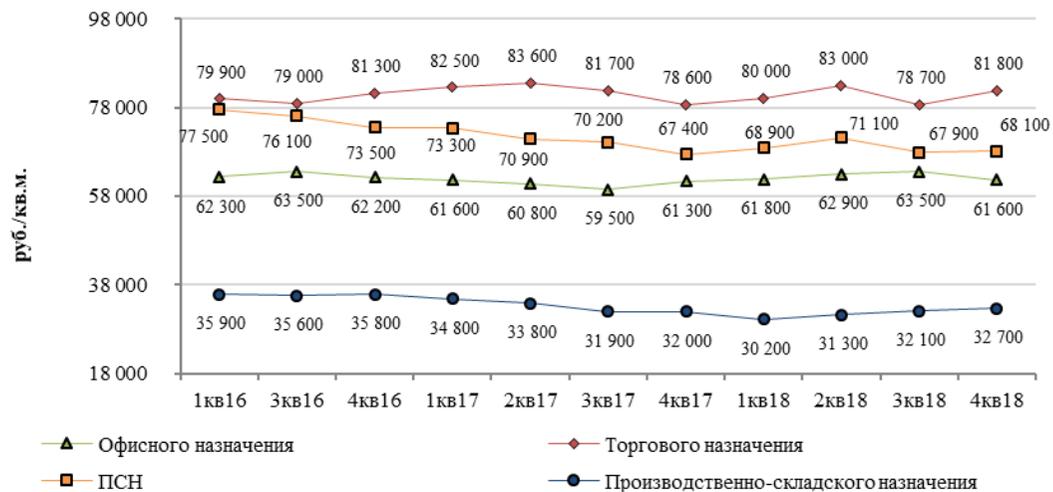
ПСН



■ ПСН (относительно базового периода 4кв2015)



Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))

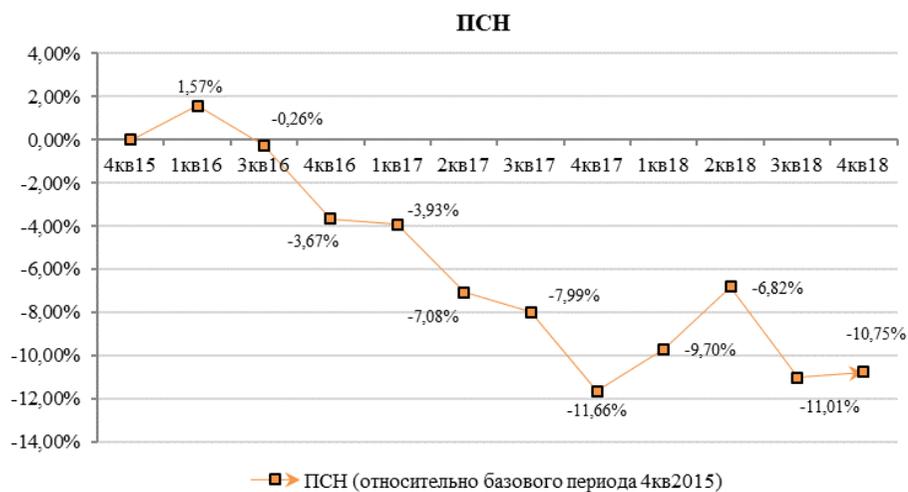
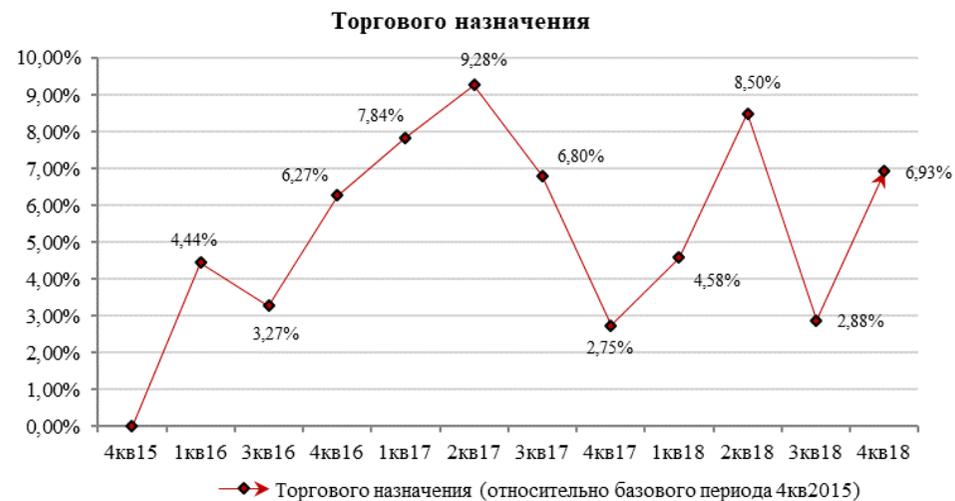


| | | | |
|----------------------------------|-------------------|--|---|
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | Север | от ≈10 до ≈28 км. | г.Лобня |
| | Северо-восток | от ≈10 до ≈30 км. | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино |
| | Восток | от ≈12 до ≈38 км. | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли |
| | Юго-восток | от ≈10 до ≈40 км. | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино |
| | Юг | от ≈10 до ≈28 км. | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск |
| | Юго-запад | от ≈15 до ≈28 км. | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно |
| | Запад | от ≈10 до ≈32 км. | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск |
| Северо-запад | от ≈15 до ≈28 км. | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград | |



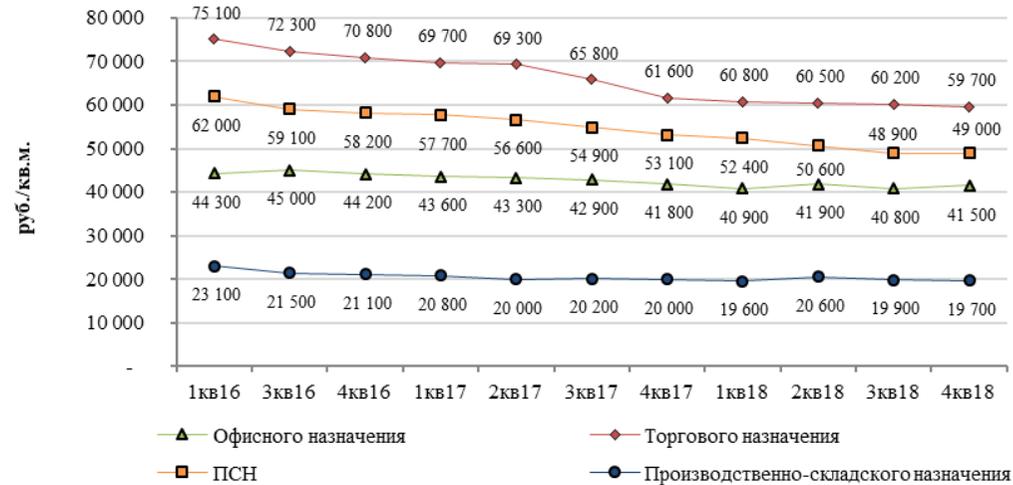
ДИАГРАММА 19

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))





Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))

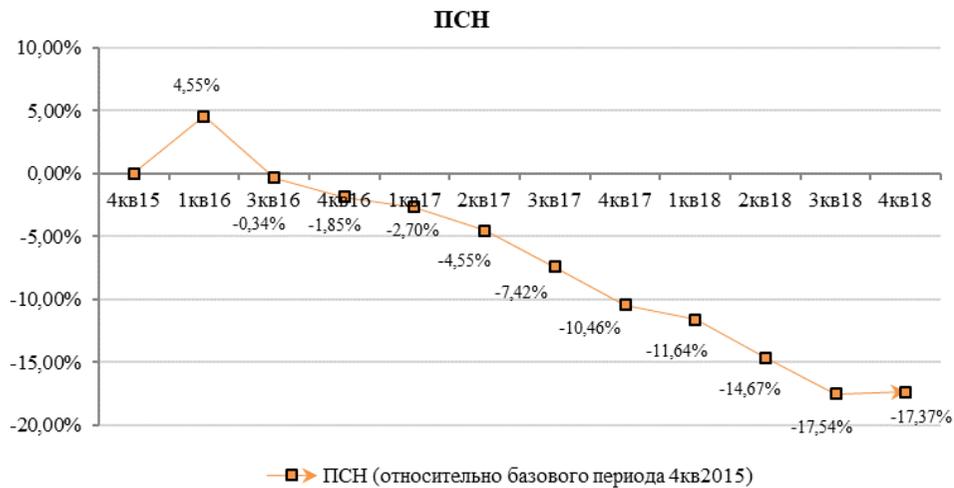


| | | | |
|-------------------------------|---------------|-------------------|---|
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | Север | от ≈28 до ≈55 км. | г.Дмитров; г.Яхрома |
| | Северо-восток | от ≈30 до ≈63 км. | г.Сергиев Посад; г.Хотьково |
| | Восток | от ≈38 до ≈68 км. | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево |
| | Юго-восток | от ≈40 до ≈65 км. | г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск |
| | Юг | от ≈28 до ≈62 км. | г.Чехов; г.Серпухов |
| | Юго-запад | от ≈28 до ≈67 км. | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка |
| | Запад | от ≈32 до ≈66 км. | г.Истра; г.Руза |
| | Северо-запад | от ≈28 до ≈68 км. | г.Солнечногорск; г.Клин |



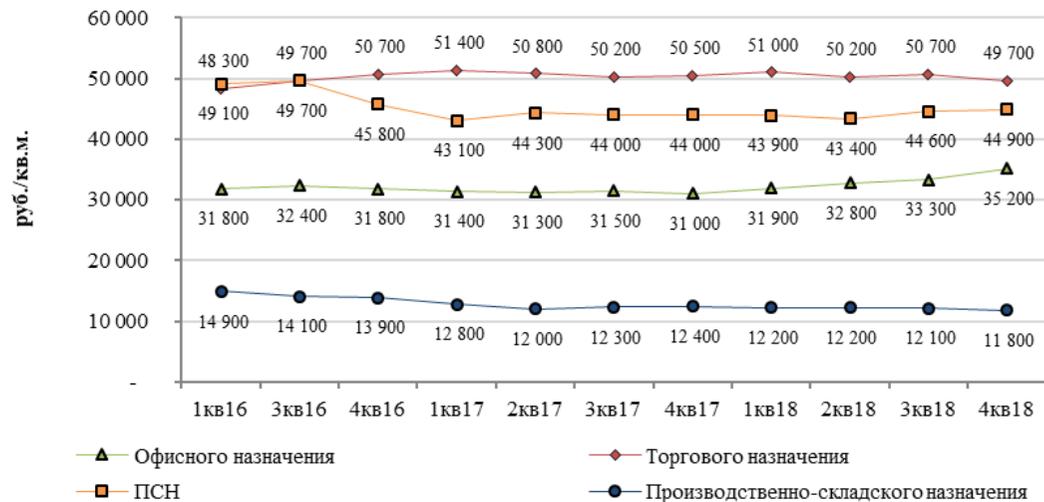
ДИАГРАММА 21

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))





Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД (за пределами МБК (А-108))



| | | | |
|--------------------------|---------------|--------------------|---|
| за пределами МБК (А-108) | Север | от ≈55 до ≈125 км. | г.Дубна; г.Талдом |
| | Северо-восток | - | - |
| | Восток | от ≈68 до ≈143 км. | г.Шатура; г.Рошаль |
| | Юго-восток | от ≈65 до ≈145 км. | г.Коломна; г.Луховицы |
| | Юг | от ≈62 до ≈155 км. | г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск |
| | Юго-запад | от ≈67 до ≈137 км. | г.Можайск |
| | Запад | от ≈66 до ≈140 км. | г.Волоколамск; пгт.Шаховская |
| | Северо-запад | - | - |



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА ПРЕДЕЛАМИ МКАД (ЗА ПРЕДЕЛАМИ МБК (А-108))

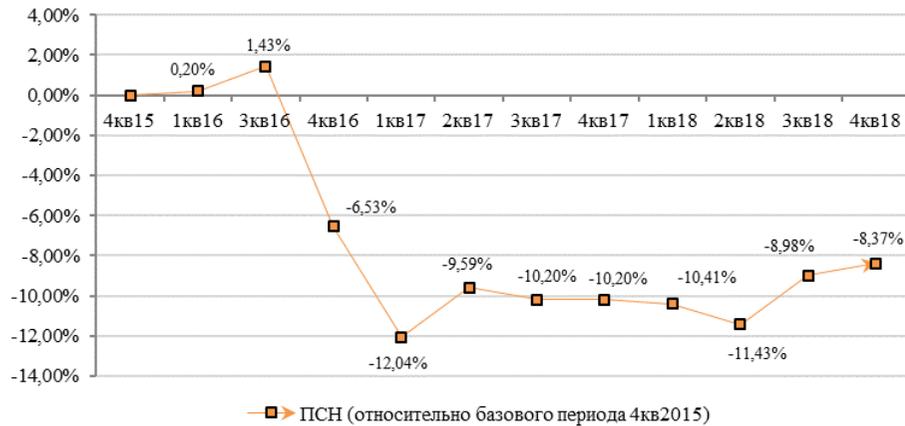
Офисного назначения



Торгового назначения



ПСН





РЫНОК АРЕНДЫ

НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

| Направление 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 ЭЗ |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 6 600 | 14 200 | 9 800 | г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный |
| Северо-восток | 5 300 | 14 200 | 9 800 | г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный |
| Восток | 4 800 | 13 800 | 9 100 | г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов |
| Юго-восток | 4 800 | 15 600 | 9 900 | г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский |
| Юг | 5 900 | 15 600 | 10 700 | г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка |
| Юго-запад | 6 000 | 19 500 | 13 000 | г.Москва, г.Московский; г.Одинцово |
| Запад | 7 500 | 16 800 | 11 800 | г.Красногорск; г.Москва |
| Северо-запад | 6 000 | 17 400 | 11 500 | г.Химки; г.Москва |
| Среднее значение | 5 900 | 15 900 | 10 700 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ДИАГРАММА 24

Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв. м/год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **восточном** направлении 9 100 руб./кв. м/год с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 13 000 руб./кв. м/год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 700 руб./кв. м/год.

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

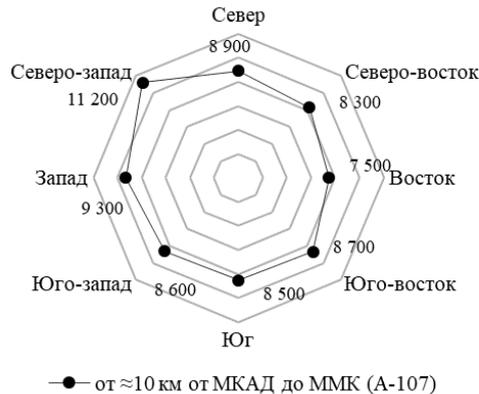
| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв. м | Максимум по выборке, руб./кв. м | Среднее по выборке, руб./кв. м | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 3 700 | 12 000 | 8 900 | г.Лобня |
| Северо-восток | 3 700 | 12 000 | 8 300 | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино |
| Восток | 3 000 | 11 100 | 7 500 | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли |
| Юго-восток | 3 600 | 12 000 | 8 700 | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино |
| Юг | 3 600 | 12 000 | 8 500 | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск |
| Юго-запад | 3 800 | 14 400 | 8 600 | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно |
| Запад | 4 500 | 14 300 | 9 300 | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск |
| Северо-запад | 6 000 | 16 800 | 11 200 | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград |
| Среднее значение | 4 000 | 13 100 | 8 900 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



ДИАГРАММА 25

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЕ: «ОТ ≈ 10 КМ ОТ МКАД ДО ММК (А-107)», В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ (РУБ./КВ. М/ГОД, С НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 7 500 руб./кв. м/год с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 11 200 руб./кв. м/год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 900 руб./кв. м/год.

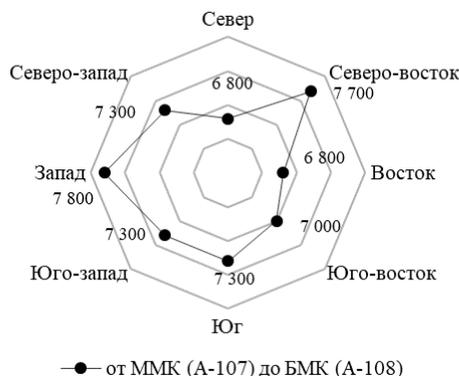
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

| Направление | 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 ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 3 600 | 12 000 | 6 800 | г. Дмитров; г. Яхрома |
| Северо-восток | 4 400 | 12 000 | 7 700 | г. Сергиев Посад; г. Хотьково |
| Восток | 3 100 | 10 800 | 6 800 | г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево |
| Юго-восток | 2 400 | 11 600 | 7 000 | г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск |
| Юг | 3 500 | 12 000 | 7 300 | г. Чехов; г. Серпухов |
| Юго-запад | 2 200 | 12 000 | 7 300 | г. Наро-Фоминск; г. Кубинка |
| Запад | 4 800 | 12 000 | 7 800 | г. Истра; г. Руза |
| Северо-запад | 3 800 | 12 000 | 7 300 | г. Солнечногорск; г. Клин |
| Среднее значение | 3 500 | 11 800 | 7 300 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ДИАГРАММА 26

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЕ: «ЗА ПРЕДЕЛАМИ МБК (А-108)», В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ (РУБ./КВ. М/ГОД, С НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **северном и восточном** направлениях **6 800 руб./кв. м/год** с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении **7 800 руб./кв. м/год**. **Среднее значение цены** предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **7 300 руб./кв. м/год**.

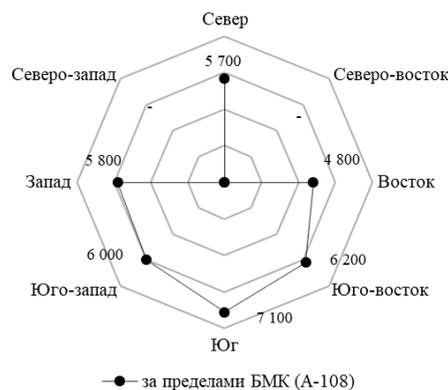
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

| Направление | 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 ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 2 700 | 8 600 | 5 700 | г.Дубна; г.Талдом |
| Северо-восток | - | - | - | - |
| Восток | 2 500 | 8 000 | 4 800 | г.Шатура; г.Рошаль |
| Юго-восток | 2 500 | 12 000 | 6 200 | г.Коломна; г.Луховицы |
| Юг | 3 200 | 12 000 | 7 100 | г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск |
| Юго-запад | 3 000 | 10 000 | 6 000 | г.Можайск |
| Запад | 2 900 | 9 100 | 5 800 | г.Волоколамск; пгт.Шаховская |
| Северо-запад | - | - | - | - |
| Среднее значение | 2 800 | 10 000 | 5 900 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ДИАГРАММА 27

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении **4 800 руб./кв. м/год** с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении **7 100 руб./кв. м/год**. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **5 900 руб./кв. м/год**.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.



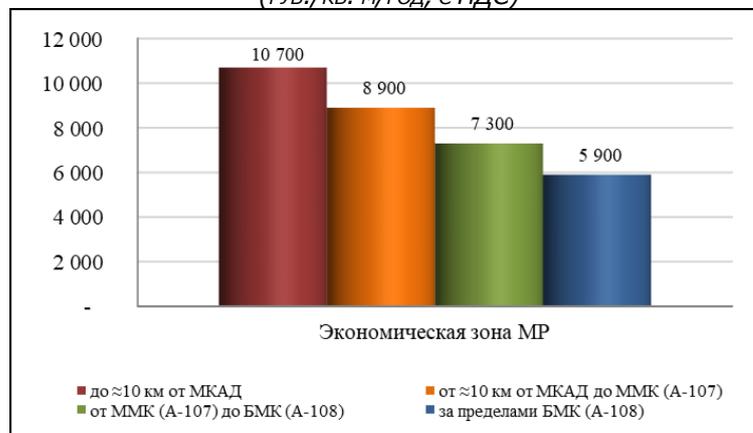
Сводные данные по аренде офисной недвижимости МР за пределами МКАД

| Направление от МКАД | Средняя цена предложения, руб./кв. м (с НДС) | | | |
|-------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | 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) |
| Север | 9 800 | 8 900 | 6 800 | 5 700 |
| Северо-восток | 9 800 | 8 300 | 7 700 | - |
| Восток | 9 100 | 7 500 | 6 800 | 4 800 |
| Юго-восток | 9 900 | 8 700 | 7 000 | 6 200 |
| Юг | 10 700 | 8 500 | 7 300 | 7 100 |
| Юго-запад | 13 000 | 8 600 | 7 300 | 6 000 |
| Запад | 11 800 | 9 300 | 7 800 | 5 800 |
| Северо-запад | 11 500 | 11 200 | 7 300 | - |
| Среднее значение по ЭЗ | 10 700 | 8 900 | 7 300 | 5 900 |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ДИАГРАММА 28

Средняя стоимость аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв. м/год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Изменение стоимости аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

| Наименование показателя | Значение | | | |
|--|-------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | 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) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год | 10 700 | 8 900 | 7 300 | 5 900 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -16,82% | -17,98% | -19,18% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -16,82% | -31,78% | -44,86% |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на **-44,86%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ*Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)*

| Направление 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 ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 6 000 | 37 300 | 16 500 | г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный |
| Северо-восток | 5 300 | 53 800 | 17 900 | г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный |
| Восток | 7 200 | 49 600 | 20 000 | г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов |
| Юго-восток | 6 400 | 47 700 | 17 300 | г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский |
| Юг | 7 200 | 54 000 | 21 700 | г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка |
| Юго-запад | 7 200 | 53 500 | 18 700 | г.Москва, г.Московский; г.Одинцово |
| Запад | 6 400 | 48 000 | 18 300 | г.Красногорск; г.Москва |
| Северо-запад | 6 000 | 56 000 | 23 800 | г.Химки; г.Москва |
| Среднее значение | 6 500 | 50 000 | 19 300 | - |

*Источник информации: составлено ООО «ПФК»***ДИАГРАММА 29**

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв. м/год, с НДС)

*Источник информации: составлено ООО «ПФК»*

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северном** направлении 16 500 руб./кв. м/год с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 23 800 руб./кв. м/год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 19 300 руб./кв. м/год.

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

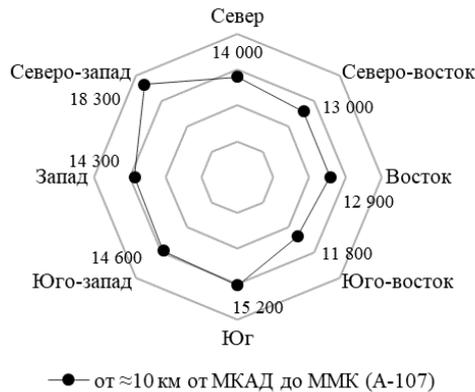
| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв. м | Максимум по выборке, руб./кв. м | Среднее по выборке, руб./кв. м | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 5 400 | 30 000 | 14 000 | г.Лобня |
| Северо-восток | 6 000 | 27 100 | 13 000 | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино |
| Восток | 3 800 | 33 900 | 12 900 | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли |
| Юго-восток | 5 000 | 30 000 | 11 800 | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино |
| Юг | 5 500 | 31 000 | 15 200 | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск |
| Юго-запад | 4 800 | 33 600 | 14 600 | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно |
| Запад | 6 000 | 27 200 | 14 300 | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск |
| Северо-запад | 4 800 | 39 600 | 18 300 | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград |
| Среднее значение | 5 200 | 31 600 | 14 300 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



ДИАГРАММА 30

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЕ: «ОТ \approx 10 км ОТ МКАД ДО ММК (А-107)», В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ (РУБ./КВ. М/ГОД, С НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от \approx 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **юго-восточном** направлении **11 800 руб./кв. м/год** с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении **18 300 руб./кв. м/год**. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **14 300 руб./кв. м/год**.

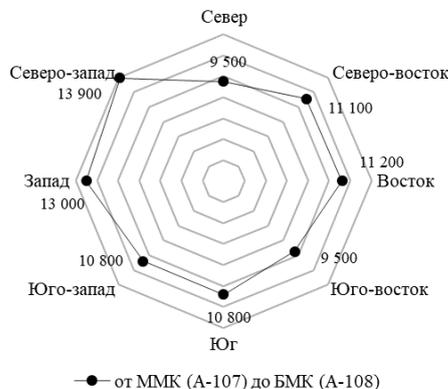
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

| Направление | 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 ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 4 800 | 20 000 | 9 500 | г.Дмитров; г.Яхрома |
| Северо-восток | 3 700 | 24 000 | 11 100 | г.Сергиев Посад; г.Хотьково |
| Восток | 3 500 | 24 300 | 11 200 | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево |
| Юго-восток | 3 000 | 22 600 | 9 500 | г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск |
| Юг | 3 500 | 29 100 | 10 800 | г.Чехов; г.Серпухов |
| Юго-запад | 3 200 | 22 800 | 10 800 | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка |
| Запад | 4 200 | 30 000 | 13 000 | г.Истра; г.Руза |
| Северо-запад | 3 800 | 36 000 | 13 900 | г.Солнечногорск; г.Клин |
| Среднее значение | 3 700 | 26 100 | 11 200 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ДИАГРАММА 31

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЕ: «ЗА ПРЕДЕЛАМИ МБК (А-108)», В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ (РУБ./КВ. М/ГОД, С НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **северном** и **юго-восточном** направлении **9 500 руб./кв. м/год** с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении **13 900 руб./кв. м/год**. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **11 200 руб./кв. м/год**.

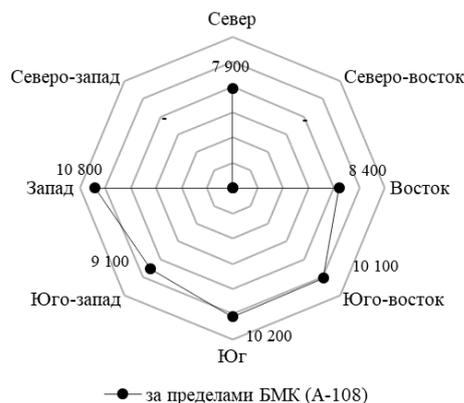
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

| Направление | 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 ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 4 600 | 13 700 | 7 900 | г.Дубна; г.Талдом |
| Северо-восток | - | - | - | - |
| Восток | 3 600 | 21 400 | 8 400 | г.Шатура; г.Рошаль |
| Юго-восток | 3 600 | 22 600 | 10 100 | г.Коломна; г.Луховицы |
| Юг | 3 200 | 24 000 | 10 200 | г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск |
| Юго-запад | 3 300 | 18 000 | 9 100 | г.Можайск |
| Запад | 3 000 | 28 800 | 10 800 | г.Волоколамск; пгт.Шаховская |
| Северо-запад | - | - | - | - |
| Среднее значение | 3 600 | 21 400 | 9 400 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ДИАГРАММА 32

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **северном** направлении **7 900 руб./кв. м/год** с НДС. **Максимальное значение** в **западном** направлении **10 800 руб./кв. м/год**. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **9 400 руб./кв. м/год**.

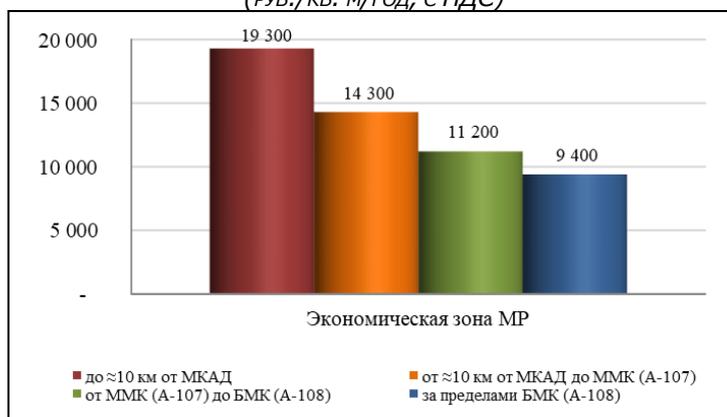
По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

**Сводные данные по аренде торговой недвижимости МР за пределами МКАД**

| Направление от МКАД | Средняя цена предложения, руб./кв. м (с НДС) | | | |
|-------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | 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) |
| Север | 16 500 | 14 000 | 9 500 | 7 900 |
| Северо-восток | 17 900 | 13 000 | 11 100 | - |
| Восток | 20 000 | 12 900 | 11 200 | 8 400 |
| Юго-восток | 17 300 | 11 800 | 9 500 | 10 100 |
| Юг | 21 700 | 15 200 | 10 800 | 10 200 |
| Юго-запад | 18 700 | 14 600 | 10 800 | 9 100 |
| Запад | 18 300 | 14 300 | 13 000 | 10 800 |
| Северо-запад | 23 800 | 18 300 | 13 900 | - |
| Среднее значение по ЭЗ | 19 300 | 14 300 | 11 200 | 9 400 |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ДИАГРАММА 33**Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв. м/год, с НДС)**

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Изменение стоимости аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

| Наименование показателя | Значение | | | |
|--|-------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | 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) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год | 19 300 | 14 300 | 11 200 | 9 400 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -25,91% | -21,68% | -16,07% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -25,91% | -41,97% | -51,30% |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды торговой недвижимости в среднем снижается на **51,30%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».



ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

| Направление 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 ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 7 100 | 14 400 | 11 300 | г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный |
| Северо-восток | 6 000 | 23 400 | 12 300 | г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный |
| Восток | 5 000 | 24 000 | 12 400 | г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов |
| Юго-восток | 5 000 | 27 600 | 12 800 | г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский |
| Юг | 6 000 | 24 000 | 13 700 | г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка |
| Юго-запад | 5 000 | 32 400 | 14 100 | г.Москва, г.Московский; г.Одинцово |
| Запад | 6 000 | 30 000 | 13 200 | г.Красногорск; г.Москва |
| Северо-запад | 5 200 | 24 000 | 13 100 | г.Химки; г.Москва |
| Среднее значение | 5 700 | 25 000 | 12 900 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ДИАГРАММА 34

Средняя стоимость аренды ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв. м/год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северном** направлении **11 300 руб./кв. м/год** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **14 100 руб./кв. м/год**. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **12 900 руб./кв. м/год**.

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

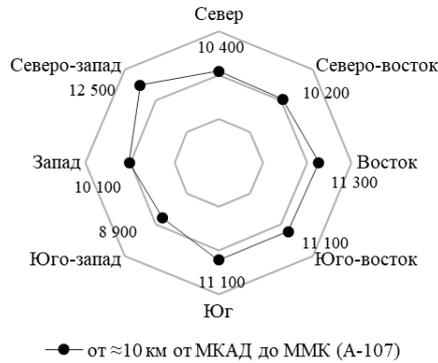
| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв. м | Максимум по выборке, руб./кв. м | Среднее по выборке, руб./кв. м | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 5 500 | 17 300 | 10 400 | г.Лобня |
| Северо-восток | 5 100 | 17 100 | 10 200 | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино |
| Восток | 5 300 | 21 600 | 11 300 | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли |
| Юго-восток | 4 600 | 20 000 | 11 100 | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино |
| Юг | 5 100 | 24 000 | 11 100 | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск |
| Юго-запад | 3 600 | 15 500 | 8 900 | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно |
| Запад | 5 000 | 18 000 | 10 100 | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск |
| Северо-запад | 6 200 | 24 000 | 12 500 | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград |
| Среднее значение | 5 100 | 19 700 | 10 700 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



ДИАГРАММА 35

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ПСН ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЕ: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ (РУБ./КВ. М/ГОД, С НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в юго-западном направлении 8 900 руб./кв. м/год с НДС. **Максимальное** значение в северо-западном направлении 12 500 руб./кв. м/год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 700 руб./кв. м/год.

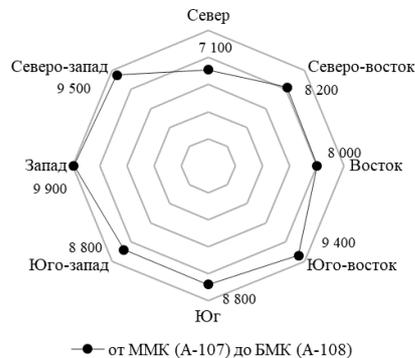
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

| Направление | 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 ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 3 800 | 11 500 | 7 100 | г. Дмитров; г. Яхрома |
| Северо-восток | 4 200 | 18 000 | 8 200 | г. Сергиев Посад; г. Хотьково |
| Восток | 4 100 | 14 900 | 8 000 | г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево |
| Юго-восток | 3 600 | 13 700 | 9 400 | г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск |
| Юг | 3 800 | 16 200 | 8 800 | г. Чехов; г. Серпухов |
| Юго-запад | 4 800 | 12 000 | 8 800 | г. Наро-Фоминск; г. Кубинка |
| Запад | 4 800 | 16 200 | 9 900 | г. Истра; г. Руза |
| Северо-запад | 3 800 | 17 400 | 9 500 | г. Солнечногорск; г. Клин |
| Среднее значение | 4 100 | 15 000 | 8 700 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ДИАГРАММА 36

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ПСН ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЕ: «ЗА ПРЕДЕЛАМИ МБК (А-108)», в ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ (РУБ./КВ. М/ГОД, С НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **северном** направлении 7 100 руб./кв. м/год с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 9 900 руб./кв. м/год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 700 руб./кв. м/год.

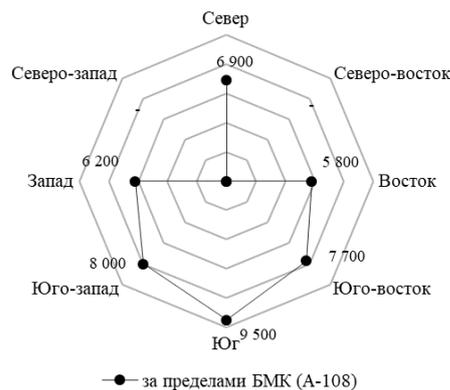
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

| Направление | 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 ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 4 200 | 12 000 | 6 900 | г.Дубна; г.Талдом |
| Северо-восток | - | - | - | - |
| Восток | 3 000 | 10 000 | 5 800 | г.Шатура; г.Рошаль |
| Юго-восток | 3 700 | 12 000 | 7 700 | г.Коломна; г.Луховицы |
| Юг | 4 000 | 15 600 | 9 500 | г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск |
| Юго-запад | 4 200 | 13 000 | 8 000 | г.Можайск |
| Запад | 3 000 | 12 000 | 6 200 | г.Волоколамск; пгт.Шаховская |
| Северо-запад | - | - | - | - |
| Среднее значение | 3 700 | 12 400 | 7 400 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ДИАГРАММА 37

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 5 800 руб./кв. м/год с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении 9 500 руб./кв. м/год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 400 руб./кв. м/год.

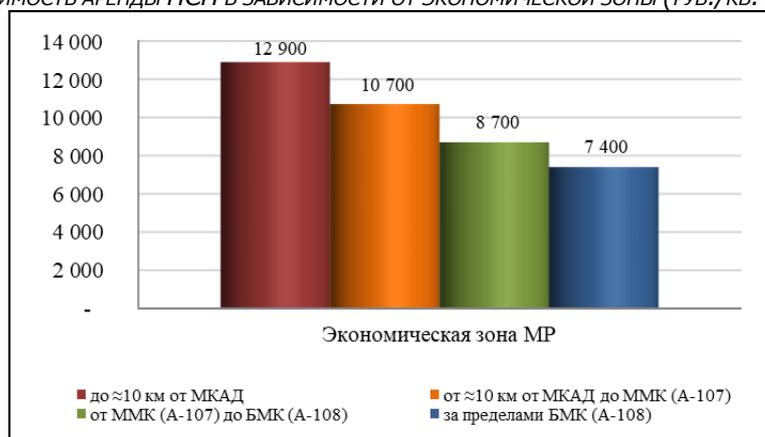
По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости аренды ПСН:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

**СВОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО АРЕНДЕ ПСН МР ЗА ПРЕДЕЛАМИ МКАД**

| Направление от МКАД | Средняя цена предложения, руб./кв. м (с НДС) | | | |
|-------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | 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) |
| Север | 11 300 | 10 400 | 7 100 | 6 900 |
| Северо-восток | 12 300 | 10 200 | 8 200 | - |
| Восток | 12 400 | 11 300 | 8 000 | 5 800 |
| Юго-восток | 12 800 | 11 100 | 9 400 | 7 700 |
| Юг | 13 700 | 11 100 | 8 800 | 9 500 |
| Юго-запад | 14 100 | 8 900 | 8 800 | 8 000 |
| Запад | 13 200 | 10 100 | 9 900 | 6 200 |
| Северо-запад | 13 100 | 12 500 | 9 500 | - |
| Среднее значение по ЭЗ | 12 900 | 10 700 | 8 700 | 7 400 |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ДИАГРАММА 39**СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ПСН В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ (РУБ./КВ. М/ГОД, С НДС)**

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ ПСН В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ (ЭЗ)

| Наименование показателя | Значение | | | |
|--|-------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | 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) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв. м/год | 12 900 | 10 700 | 8 700 | 7 400 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -17,05% | -18,69% | -14,94% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -17,05% | -32,56% | -42,64% |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды ПСН в среднем снижается на **-42,64%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

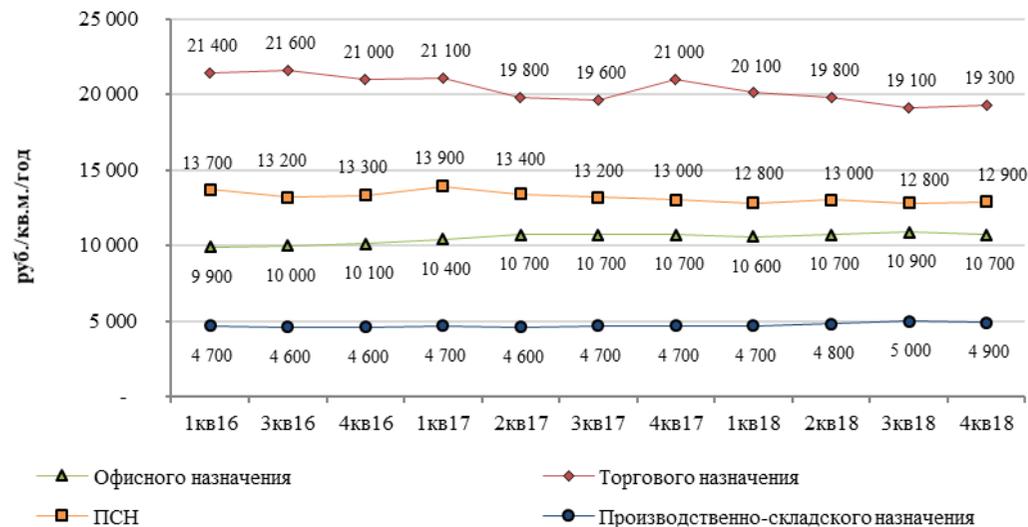
ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ*Сводные данные средних значений цены предложения по аренде коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв. м/год (с НДС)*

| Экономическая зона МР | Удаленность от МКАД, км. | Тип недвижимости | 3кв2015 | 4кв2015 | 1кв2016 | 3кв2016 | 4кв2016 | 1кв2017 | 2кв2017 | 3кв2017 | 4кв2017 | 1кв18 | 2кв18 | 3кв18 | 4кв18 | |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| до ≈10 км от МКАД | до 10 км. | Офисного назначения | 10 000 | 9 600 | 9 900 | 10 000 | 10 100 | 10 400 | 10 700 | 10 700 | 10 700 | 10 600 | 10 700 | 10 900 | 10 700 | |
| | | Торгового назначения | 21 700 | 20 700 | 21 400 | 21 600 | 21 000 | 21 100 | 19 800 | 19 600 | 19 600 | 20 100 | 20 100 | 19 800 | 19 100 | 19 300 |
| | | ПСН | 13 800 | 13 200 | 13 700 | 13 200 | 13 300 | 13 900 | 13 400 | 13 400 | 13 200 | 13 000 | 12 800 | 13 000 | 12 800 | 12 900 |
| | | Производственно-складского назначения | 4 700 | 4 600 | 4 700 | 4 600 | 4 600 | 4 700 | 4 700 | 4 600 | 4 700 | 4 700 | 4 700 | 4 800 | 5 000 | 4 900 |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от 10 до 31,5 км. | Торгового назначения | 13 400 | 13 100 | 13 400 | 13 300 | 13 600 | 14 400 | 14 700 | 14 800 | 14 700 | 14 300 | 14 000 | 14 200 | 14 300 | |
| | | ПСН | 10 900 | 10 600 | 10 800 | 10 800 | 11 000 | 10 900 | 10 600 | 10 400 | 10 600 | 10 500 | 10 800 | 10 400 | 10 700 | |
| | | Производственно-складского назначения | 4 000 | 4 000 | 4 000 | 4 000 | 3 900 | 3 900 | 4 000 | 3 900 | 3 800 | 3 700 | 3 900 | 3 900 | 3 900 | 3 900 |
| | | Торгового назначения | 13 400 | 13 100 | 13 400 | 13 300 | 13 600 | 14 400 | 14 700 | 14 800 | 14 700 | 14 300 | 14 000 | 14 200 | 14 300 | |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | от 31,5 до 64,25 км. | Офисного назначения | 7 000 | 6 700 | 6 900 | 7 100 | 7 200 | 7 300 | 7 300 | 7 400 | 7 200 | 7 300 | 7 500 | 7 300 | 7 300 | 7 300 |
| | | Торгового назначения | 11 100 | 10 400 | 10 600 | 10 400 | 10 600 | 11 000 | 11 200 | 11 100 | 11 400 | 11 700 | 11 300 | 11 300 | 11 200 | |
| | | ПСН | 9 300 | 8 700 | 8 800 | 9 100 | 9 200 | 9 400 | 9 400 | 9 400 | 9 400 | 9 000 | 9 000 | 9 000 | 8 900 | 8 700 |
| | | Производственно-складского назначения | 2 900 | 2 800 | 2 800 | 2 900 | 2 900 | 2 800 | 2 800 | 2 800 | 2 700 | 2 700 | 2 700 | 2 700 | 2 700 | 2 600 |
| за пределами МБК (А-108) | от 64,25 км. | Торгового назначения | 9 700 | 9 200 | 9 400 | 8 600 | 8 600 | 8 800 | 8 900 | 9 300 | 9 100 | 9 500 | 9 500 | 9 700 | 9 400 | |
| | | ПСН | 7 600 | 7 800 | 7 800 | 7 500 | 7 500 | 7 400 | 7 300 | 7 400 | 7 200 | 7 300 | 7 300 | 7 200 | 7 400 | |
| | | Производственно-складского назначения | 2 100 | 2 000 | 2 000 | 2 100 | 2 000 | 2 000 | 2 100 | 2 100 | 2 100 | 2 100 | 2 000 | 2 100 | 2 200 | 2 200 |
| | | Торгового назначения | 9 700 | 9 200 | 9 400 | 8 600 | 8 600 | 8 800 | 8 900 | 9 300 | 9 100 | 9 500 | 9 500 | 9 700 | 9 400 | |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Динамика средней цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)

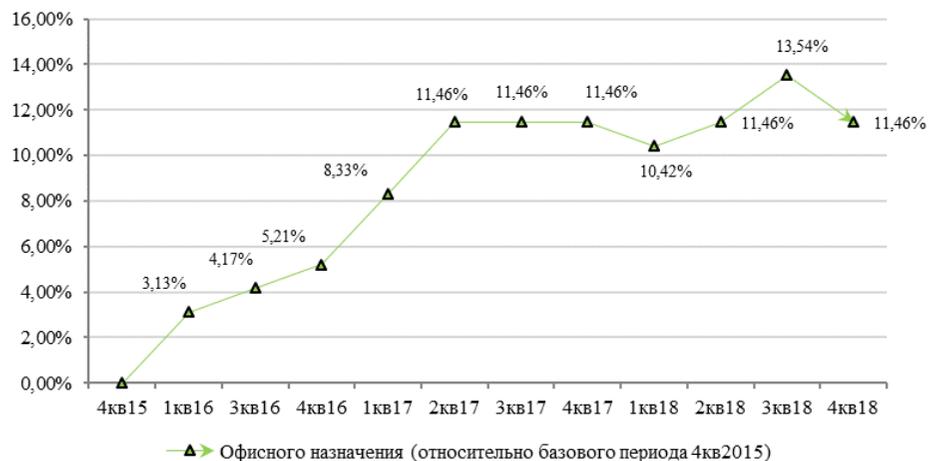


| | | | |
|-------------------|---------------|-----------|--|
| до ≈10 км от МКАД | Север | до ≈10 км | г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный |
| | Северо-восток | до ≈10 км | г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный |
| | Восток | до ≈12 км | г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов |
| | Юго-восток | до ≈10 км | г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва |
| | Юг | до ≈10 км | г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка |
| | Юго-запад | до ≈15 км | г. Москва, г. Московский; г. Одинцово |
| | Запад | до ≈10 км | г. Красногорск; г. Москва |
| | Северо-запад | до ≈15 км | г. Химки; г. Москва |



Динамика средней цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)

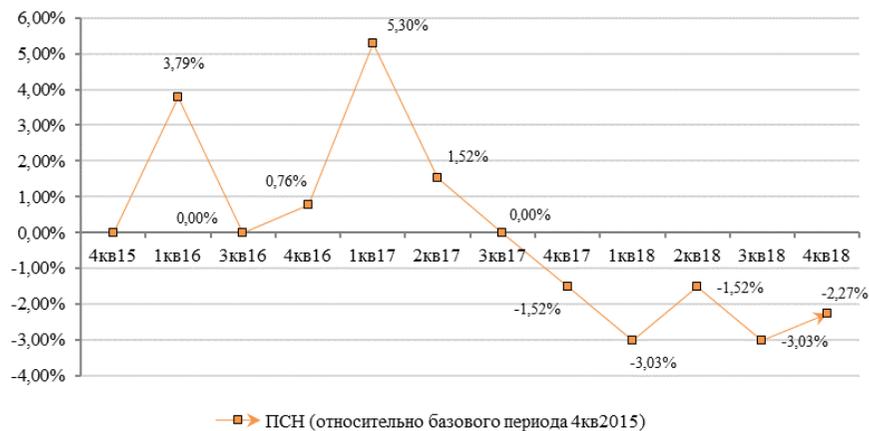
Офисного назначения



Торгового назначения

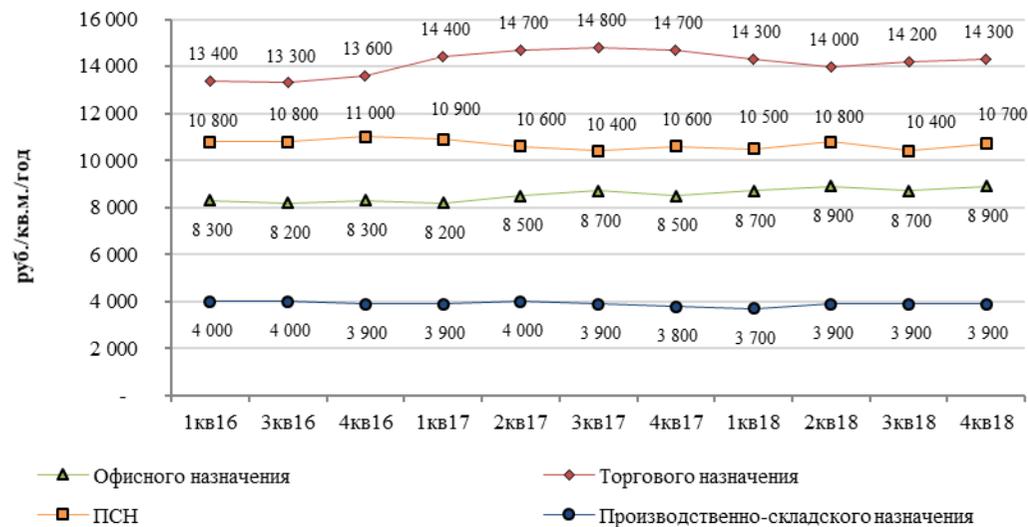


ПСН





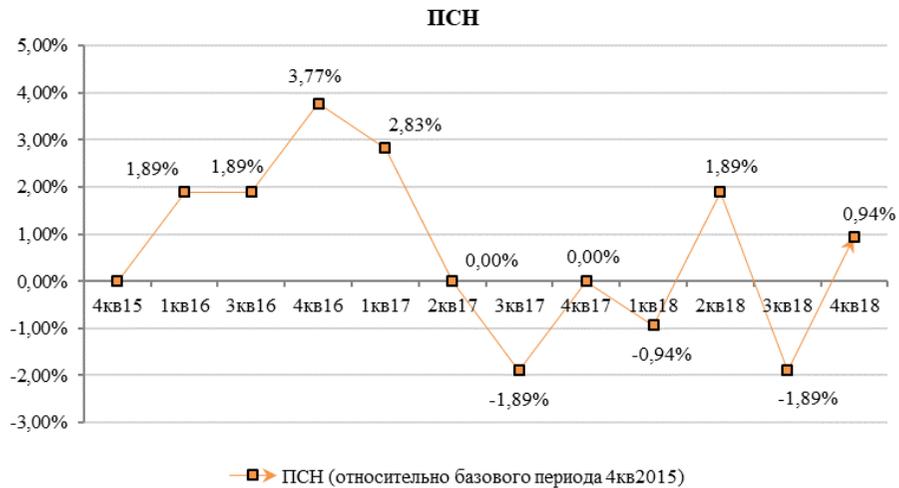
Динамика средней цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))



| | | | |
|----------------------------------|---------------|-------------------|---|
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | Север | от ≈10 до ≈28 км. | г.Лобня |
| | Северо-восток | от ≈10 до ≈30 км. | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино |
| | Восток | от ≈12 до ≈38 км. | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли |
| | Юго-восток | от ≈10 до ≈40 км. | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино |
| | Юг | от ≈10 до ≈28 км. | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск |
| | Юго-запад | от ≈15 до ≈28 км. | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно |
| | Запад | от ≈10 до ≈32 км. | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск |
| | Северо-запад | от ≈15 до ≈28 км. | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград |

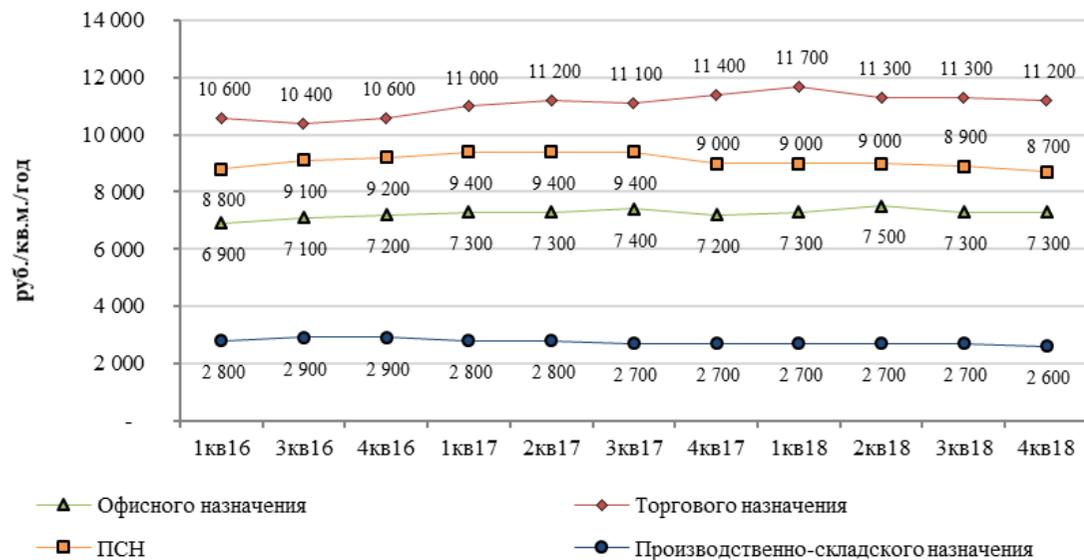


Динамика средней цены предложения аренды коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))





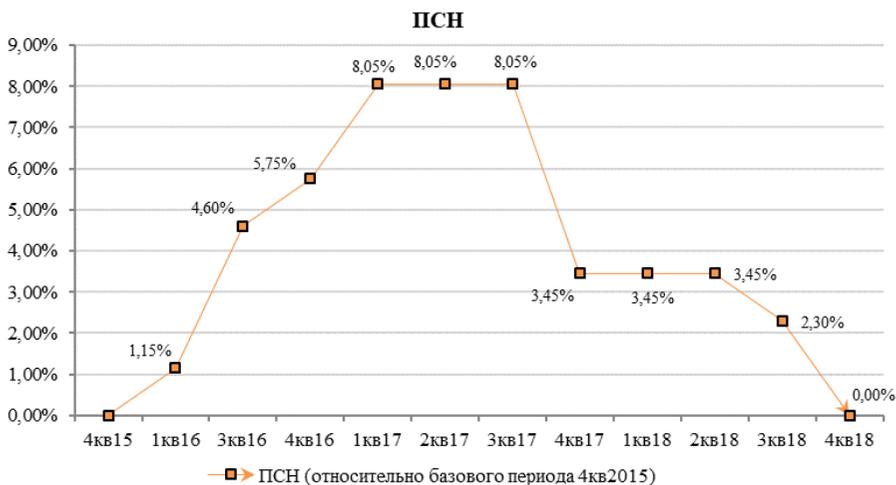
Динамика средней цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))



| | | | |
|-------------------------------|---------------|-------------------|---|
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | Север | от ≈28 до ≈55 км. | г.Дмитров; г.Яхрома |
| | Северо-восток | от ≈30 до ≈63 км. | г.Сергиев Посад; г.Хотьково |
| | Восток | от ≈38 до ≈68 км. | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево |
| | Юго-восток | от ≈40 до ≈65 км. | г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск |
| | Юг | от ≈28 до ≈62 км. | г.Чехов; г.Серпухов |
| | Юго-запад | от ≈28 до ≈67 км. | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка |
| | Запад | от ≈32 до ≈66 км. | г.Истра; г.Руза |
| | Северо-запад | от ≈28 до ≈68 км. | г.Солнечногорск; г.Клин |

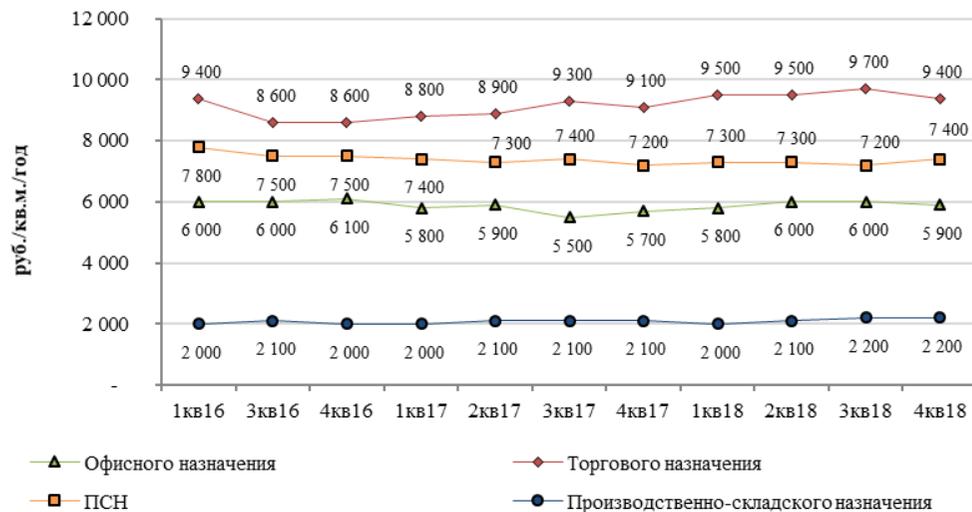


Динамика средней цены предложения аренды коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))





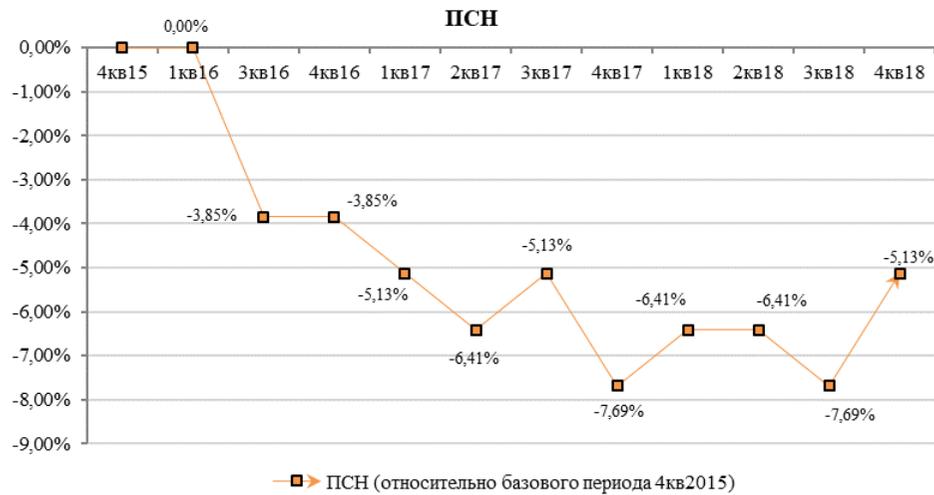
Динамика средней цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами МБК (А-108))



| | | | |
|--------------------------|---------------|--------------------|---|
| за пределами МБК (А-108) | Север | от ≈55 до ≈125 км. | г. Дубна; г. Талдом |
| | Северо-восток | - | - |
| | Восток | от ≈68 до ≈143 км. | г. Шатура; г. Рошаль |
| | Юго-восток | от ≈65 до ≈145 км. | г. Коломна; г. Луховицы |
| | Юг | от ≈62 до ≈155 км. | г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск |
| | Юго-запад | от ≈67 до ≈137 км. | г. Можайск |
| | Запад | от ≈66 до ≈140 км. | г. Волоколамск; пгт. Шаховская |
| Северо-запад | - | - | |



Динамика средней цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами МБК (А-108))



**ВАЛОВЫЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР****ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВРМ**

| Тип недвижимости | Экономическая зона МР | 3кв2015 | | | 4кв2015 | | | 1кв2016 | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------|-------------------------|----------------------------|--------------|-------------------------|----------------------------|-------------|
| | | Продажа (руб./кв. м) | Аренда (руб./кв. м/год) | ВРМ | Продажа (руб./кв. м) | Аренда (руб./кв. м/год) | ВРМ | Продажа (руб./кв. м) | Аренда (руб./кв. м/год) | ВРМ |
| Офисного назначения | до ≈10 км от МКАД | 83 300 | 10 000 | 8,33 | 83 200 | 9 600 | 8,67 | 83 500 | 9 900 | 8,43 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 68 700 | 8 300 | 8,28 | 63 000 | 8 200 | 7,68 | 62 300 | 8 300 | 7,51 |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 47 200 | 7 000 | 6,74 | 45 200 | 6 700 | 6,75 | 44 300 | 6 900 | 6,42 |
| | за пределами МБК (А-108) | 41 700 | 6 200 | 6,73 | 30 900 | 5 900 | 5,24 | 31 800 | 6 000 | 5,30 |
| Торгового назначения | до ≈10 км от МКАД | 132 300 | 21 700 | 6,10 | 128 700 | 20 700 | 6,22 | 125 600 | 21 400 | 5,87 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 95 700 | 13 400 | 7,14 | 76 500 | 13 100 | 5,84 | 79 900 | 13 400 | 5,96 |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 80 600 | 11 100 | 7,26 | 75 200 | 10 400 | 7,23 | 75 100 | 10 600 | 7,08 |
| | за пределами МБК (А-108) | 64 700 | 9 700 | 6,67 | 52 500 | 9 200 | 5,71 | 48 300 | 9 400 | 5,14 |
| ПСН | до ≈10 км от МКАД | 110 000 | 13 800 | 7,97 | 112 300 | 13 200 | 8,51 | 107 700 | 13 700 | 7,86 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 84 000 | 10 900 | 7,71 | 76 300 | 10 600 | 7,20 | 77 500 | 10 800 | 7,18 |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 69 500 | 9 300 | 7,47 | 59 300 | 8 700 | 6,82 | 62 000 | 8 800 | 7,05 |
| | за пределами МБК (А-108) | 50 000 | 7 600 | 6,58 | 49 000 | 7 800 | 6,28 | 49 100 | 7 800 | 6,29 |
| Производственно-складского назначения | до ≈10 км от МКАД | 45 300 | 4 700 | 9,64 | 46 700 | 4 600 | 10,15 | 46 400 | 4 700 | 9,87 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 34 100 | 4 000 | 8,53 | 36 700 | 4 000 | 9,18 | 35 900 | 4 000 | 8,98 |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 22 400 | 2 900 | 7,72 | 23 500 | 2 800 | 8,39 | 23 100 | 2 800 | 8,25 |
| | за пределами МБК (А-108) | 16 300 | 2 100 | 7,76 | 15 200 | 2 000 | 7,60 | 14 900 | 2 000 | 7,45 |

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВРМ (ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ)

| Тип недвижимости | Экономическая зона МР | 3кв2016 | | | 4кв2016 | | | 1кв2017 | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------|-------------------------|----------------------------|--------------|-------------------------|----------------------------|--------------|
| | | Продажа (руб./кв. м) | Аренда (руб./кв. м/год) | ВРМ | Продажа (руб./кв. м) | Аренда (руб./кв. м/год) | ВРМ | Продажа (руб./кв. м) | Аренда (руб./кв. м/год) | ВРМ |
| Офисного назначения | до ≈10 км от МКАД | 84 500 | 10 000 | 8,45 | 84 300 | 10 100 | 8,35 | 84 000 | 10 400 | 8,08 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 63 500 | 8 200 | 7,74 | 62 200 | 8 300 | 7,49 | 61 600 | 8 200 | 7,51 |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 45 000 | 7 100 | 6,34 | 44 200 | 7 200 | 6,14 | 43 600 | 7 300 | 5,97 |
| | за пределами МБК (А-108) | 32 400 | 6 000 | 5,40 | 31 800 | 6 100 | 5,21 | 31 400 | 5 800 | 5,41 |
| Торгового назначения | до ≈10 км от МКАД | 120 300 | 21 600 | 5,57 | 121 600 | 21 000 | 5,79 | 123 700 | 21 100 | 5,86 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 79 000 | 13 300 | 5,94 | 81 300 | 13 600 | 5,98 | 82 500 | 14 400 | 5,73 |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 72 300 | 10 400 | 6,95 | 70 800 | 10 600 | 6,68 | 69 700 | 11 000 | 6,34 |
| | за пределами МБК (А-108) | 49 700 | 8 600 | 5,78 | 50 700 | 8 600 | 5,90 | 51 400 | 8 800 | 5,84 |
| ПСН | до ≈10 км от МКАД | 102 200 | 13 200 | 7,74 | 103 700 | 13 300 | 7,80 | 104 300 | 13 900 | 7,50 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 76 100 | 10 800 | 7,05 | 73 500 | 11 000 | 6,68 | 73 300 | 10 900 | 6,72 |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 59 100 | 9 100 | 6,49 | 58 200 | 9 200 | 6,33 | 57 700 | 9 400 | 6,14 |
| | за пределами МБК (А-108) | 49 700 | 7 500 | 6,63 | 45 800 | 7 500 | 6,11 | 43 100 | 7 400 | 5,82 |
| Производственно-складского назначения | до ≈10 км от МКАД | 47 800 | 4 600 | 10,39 | 47 100 | 4 600 | 10,24 | 47 500 | 4 700 | 10,11 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 35 600 | 4 000 | 8,90 | 35 800 | 3 900 | 9,18 | 34 800 | 3 900 | 8,92 |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 21 500 | 2 900 | 7,41 | 21 100 | 2 900 | 7,28 | 20 800 | 2 800 | 7,43 |
| | за пределами МБК (А-108) | 14 100 | 2 100 | 6,71 | 13 900 | 2 000 | 6,95 | 12 800 | 2 000 | 6,40 |



ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВРМ (ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ)

| Тип недвижимости | Экономическая зона МР | 2кв2017 | | | 3кв2017 | | | 4кв2017 | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------|----------------------|-------------------------|--------------|----------------------|-------------------------|--------------|
| | | Продажа (руб./кв. м) | Аренда (руб./кв. м/год) | ВРМ | Продажа (руб./кв. м) | Аренда (руб./кв. м/год) | ВРМ | Продажа (руб./кв. м) | Аренда (руб./кв. м/год) | ВРМ |
| Офисного назначения | до ≈10 км от МКАД | 84 000 | 10 700 | 7,85 | 87 800 | 10 700 | 8,21 | 85 900 | 10 700 | 8,03 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 60 800 | 8 500 | 7,15 | 59 500 | 8 700 | 6,84 | 61 300 | 8 500 | 7,21 |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 43 300 | 7 300 | 5,93 | 42 900 | 7 400 | 5,80 | 41 800 | 7 200 | 5,81 |
| | за пределами МБК (А-108) | 31 300 | 5 900 | 5,31 | 31 500 | 5 500 | 5,73 | 31 000 | 5 700 | 5,44 |
| Торгового назначения | до ≈10 км от МКАД | 122 900 | 19 800 | 6,21 | 122 400 | 19 600 | 6,24 | 124 500 | 21 000 | 5,93 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 83 600 | 14 700 | 5,69 | 81 700 | 14 800 | 5,52 | 78 600 | 14 700 | 5,35 |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 69 300 | 11 200 | 6,19 | 65 800 | 11 100 | 5,93 | 61 600 | 11 400 | 5,40 |
| | за пределами МБК (А-108) | 50 800 | 8 900 | 5,71 | 50 200 | 9 300 | 5,40 | 50 500 | 9 100 | 5,55 |
| ПСН | до ≈10 км от МКАД | 103 500 | 13 400 | 7,72 | 102 100 | 13 200 | 7,73 | 100 300 | 13 000 | 7,72 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 70 900 | 10 600 | 6,69 | 70 200 | 10 400 | 6,75 | 67 400 | 10 600 | 6,36 |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 56 600 | 9 400 | 6,02 | 54 900 | 9 400 | 5,84 | 53 100 | 9 000 | 5,90 |
| | за пределами МБК (А-108) | 44 300 | 7 300 | 6,07 | 44 000 | 7 400 | 5,95 | 44 000 | 7 200 | 6,11 |
| Производственно-складского назначения | до ≈10 км от МКАД | 46 900 | 4 600 | 10,20 | 47 300 | 4 700 | 10,06 | 47 200 | 4 700 | 10,04 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 33 800 | 4 000 | 8,45 | 31 900 | 3 900 | 8,18 | 32 000 | 3 800 | 8,42 |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 20 000 | 2 800 | 7,14 | 20 200 | 2 700 | 7,48 | 20 000 | 2 700 | 7,41 |
| | за пределами МБК (А-108) | 12 000 | 2 100 | 5,71 | 12 300 | 2 100 | 5,86 | 12 400 | 2 100 | 5,90 |

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВРМ (ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ)

| Тип недвижимости | Экономическая зона МР | 1кв18 | | | 2кв18 | | | 3кв18 | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------|----------------------|-------------------------|-------------|----------------------|-------------------------|-------------|
| | | Продажа (руб./кв. м) | Аренда (руб./кв. м/год) | ВРМ | Продажа (руб./кв. м) | Аренда (руб./кв. м/год) | ВРМ | Продажа (руб./кв. м) | Аренда (руб./кв. м/год) | ВРМ |
| Офисного назначения | до ≈10 км от МКАД | 81 900 | 10 600 | 7,73 | 84 400 | 10 700 | 7,89 | 84 300,00 | 10 900,00 | 7,73 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 61 800 | 8 700 | 7,10 | 62 900 | 8 900 | 7,07 | 63 500,00 | 8 700,00 | 7,30 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 40 900 | 7 300 | 5,60 | 41 900 | 7 500 | 5,59 | 40 800,00 | 7 300,00 | 5,59 |
| | за пределами БМК (А-108) | 31 900 | 5 800 | 5,50 | 32 800 | 6 000 | 5,47 | 33 300,00 | 6 000,00 | 5,55 |
| Торгового назначения | до ≈10 км от МКАД | 122 100 | 20 100 | 6,07 | 124 700 | 19 800 | 6,30 | 119 500,00 | 19 100,00 | 6,26 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 80 000 | 14 300 | 5,59 | 83 000 | 14 000 | 5,93 | 78 700,00 | 14 200,00 | 5,54 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 60 800 | 11 700 | 5,20 | 60 500 | 11 300 | 5,35 | 60 200,00 | 11 300,00 | 5,33 |
| | за пределами БМК (А-108) | 51 000 | 9 500 | 5,37 | 50 200 | 9 500 | 5,28 | 50 700,00 | 9 700,00 | 5,23 |
| ПСН | до ≈10 км от МКАД | 100 200 | 12 800 | 7,83 | 103 600 | 13 000 | 7,97 | 98 600,00 | 12 800,00 | 7,70 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 68 900 | 10 500 | 6,56 | 71 100 | 10 800 | 6,58 | 67 900,00 | 10 400,00 | 6,53 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 52 400 | 9 000 | 5,82 | 50 600 | 9 000 | 5,62 | 48 900,00 | 8 900,00 | 5,49 |
| | за пределами БМК (А-108) | 43 900 | 7 300 | 6,01 | 43 400 | 7 300 | 5,95 | 44 600,00 | 7 200,00 | 6,19 |
| Производственно-складского назначения | до ≈10 км от МКАД | 45 000 | 4 700 | 9,57 | 45 200 | 4 800 | 9,42 | 45 900,00 | 5 000,00 | 9,18 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 30 200 | 3 700 | 8,16 | 31 300 | 3 900 | 8,03 | 32 100,00 | 3 900,00 | 8,23 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 19 600 | 2 700 | 7,26 | 20 600 | 2 700 | 7,63 | 19 900,00 | 2 700,00 | 7,37 |
| | за пределами БМК (А-108) | 12 200 | 2 000 | 6,10 | 12 200 | 2 100 | 5,81 | 12 100,00 | 2 200,00 | 5,50 |



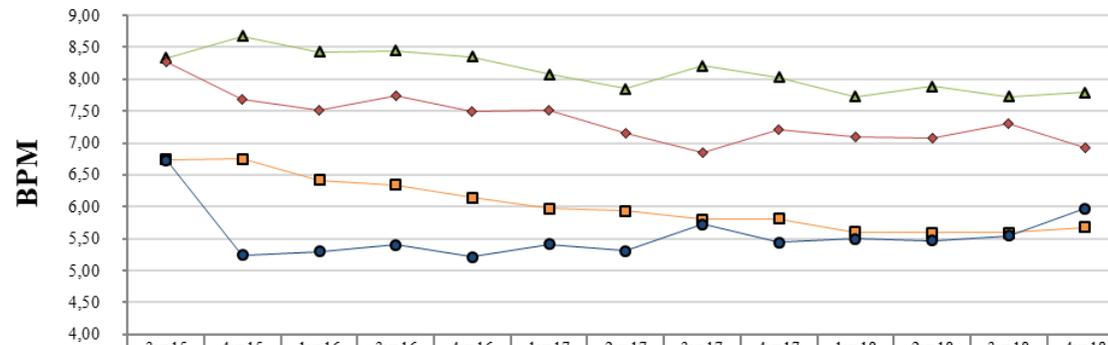
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВРМ (ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ)

| Тип недвижимости | Экономическая зона МР | 4кв18 | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------|
| | | Продажа (руб./кв. м) | Аренда (руб./кв. м/год) | ВРМ |
| Офисного назначения | до ≈10 км от МКАД | 83 400,00 | 10 700,00 | 7,79 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 61 600,00 | 8 900,00 | 6,92 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 41 500,00 | 7 300,00 | 5,68 |
| | за пределами БМК (А-108) | 35 200,00 | 5 900,00 | 5,97 |
| Торгового назначения | до ≈10 км от МКАД | 117 300,00 | 19 300,00 | 6,08 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 81 800,00 | 14 300,00 | 5,72 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 59 700,00 | 11 200,00 | 5,33 |
| | за пределами БМК (А-108) | 49 700,00 | 9 400,00 | 5,29 |
| ПСН | до ≈10 км от МКАД | 96 200,00 | 12 900,00 | 7,46 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 68 100,00 | 10 700,00 | 6,36 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 49 000,00 | 8 700,00 | 5,63 |
| | за пределами БМК (А-108) | 44 900,00 | 7 400,00 | 6,07 |
| Производственно-складского назначения | до ≈10 км от МКАД | 45 200,00 | 4 900,00 | 9,22 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 32 700,00 | 3 900,00 | 8,38 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 19 700,00 | 2 600,00 | 7,58 |
| | за пределами БМК (А-108) | 11 800,00 | 2 200,00 | 5,36 |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ



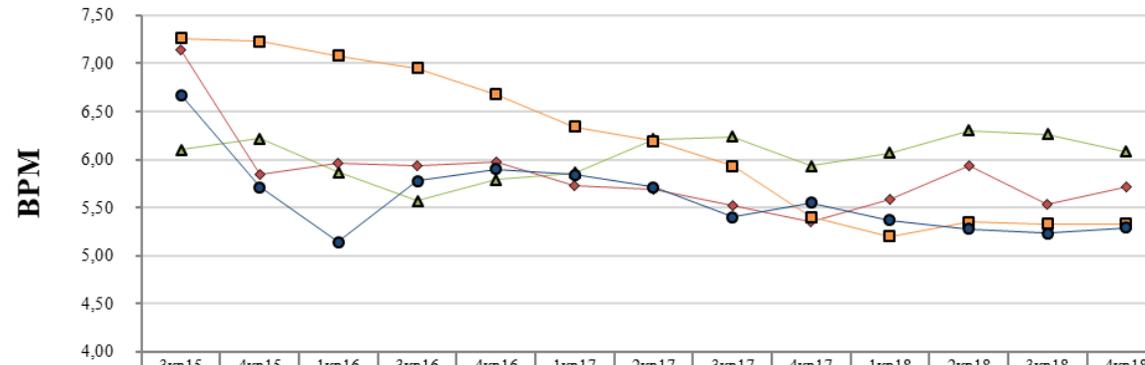
| | 3кв15 | 4кв15 | 1кв16 | 3кв16 | 4кв16 | 1кв17 | 2кв17 | 3кв17 | 4кв17 | 1кв18 | 2кв18 | 3кв18 | 4кв18 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| до ≈10 км от МКАД | 8,33 | 8,67 | 8,43 | 8,45 | 8,35 | 8,08 | 7,85 | 8,21 | 8,03 | 7,73 | 7,89 | 7,73 | 7,79 |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 8,28 | 7,68 | 7,51 | 7,74 | 7,49 | 7,51 | 7,15 | 6,84 | 7,21 | 7,10 | 7,07 | 7,30 | 6,92 |
| от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 6,74 | 6,75 | 6,42 | 6,34 | 6,14 | 5,97 | 5,93 | 5,80 | 5,81 | 5,60 | 5,59 | 5,59 | 5,68 |
| за пределами БМК (А-108) | 6,73 | 5,24 | 5,30 | 5,40 | 5,21 | 5,41 | 5,31 | 5,73 | 5,44 | 5,50 | 5,47 | 5,55 | 5,97 |

▲ до ≈10 км от МКАД ◆ от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) ■ от ММК (А-107) до БМК (А-108) ● за пределами БМК (А-108)

| Направление/ экономическая зона | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | за пределами БМК (А-108) |
|---------------------------------|---|---|--|--|
| Север | г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный | г. Лобня | г. Дмитров; г. Яхрома | г. Дубна; г. Талдом |
| Северо-восток | г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный | г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щёлково; г. Фрязино | г. Сергиев Посад; г. Хотьково | - |
| Восток | г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов | г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли | г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево | г. Шатура; г. Рошаль |
| Юго-восток | г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва | г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино | г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск | г. Коломна; г. Луховицы |
| Юг | г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка | г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск | г. Чехов; г. Серпухов | г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск |
| Юго-запад | г. Москва, г. Московский; г. Одинцово | г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно | г. Наро-Фоминск; г. Кубинка | г. Можайск |
| Запад | г. Красногорск; г. Москва | г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск | г. Истра; г. Руза | г. Волоколамск; пгт. Шаховская |
| Северо-запад | г. Химки; г. Москва | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград | г. Солнечногорск; г. Клин | - |



НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ



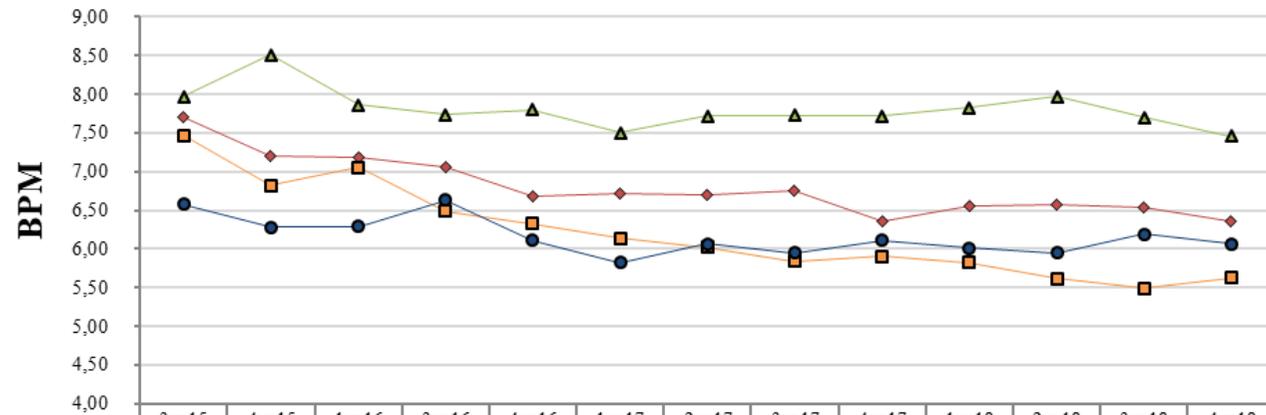
| | 3кв15 | 4кв15 | 1кв16 | 3кв16 | 4кв16 | 1кв17 | 2кв17 | 3кв17 | 4кв17 | 1кв18 | 2кв18 | 3кв18 | 4кв18 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| до ≈10 км от МКАД | 6,10 | 6,22 | 5,87 | 5,57 | 5,79 | 5,86 | 6,21 | 6,24 | 5,93 | 6,07 | 6,3 | 6,26 | 6,08 |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 7,14 | 5,84 | 5,96 | 5,94 | 5,98 | 5,73 | 5,69 | 5,52 | 5,35 | 5,59 | 5,93 | 5,54 | 5,72 |
| от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 7,26 | 7,23 | 7,08 | 6,95 | 6,68 | 6,34 | 6,19 | 5,93 | 5,40 | 5,20 | 5,35 | 5,33 | 5,33 |
| за пределами БМК (А-108) | 6,67 | 5,71 | 5,14 | 5,78 | 5,90 | 5,84 | 5,71 | 5,40 | 5,55 | 5,37 | 5,28 | 5,23 | 5,29 |

▲ до ≈10 км от МКАД ◆ от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) ■ от ММК (А-107) до БМК (А-108) ● за пределами БМК (А-108)

| Направление/ экономическая зона | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | за пределами БМК (А-108) |
|---------------------------------|--|--|---|---|
| Север | г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный | г. Лобня | г. Дмитров; г. Яхрома | г. Дубна; г. Талдом |
| Северо-восток | г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный | г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щёлково; г. Фрязино | г. Сергиев Посад; г. Хотьково | - |
| Восток | г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов | г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли | г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево | г. Шатура; г. Рошаль |
| Юго-восток | г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва | г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино | г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск | г. Коломна; г. Луховицы |
| Юг | г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка | г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск | г. Чехов; г. Серпухов | г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск |
| Юго-запад | г. Москва, г. Московский; г. Одинцово | г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно | г. Наро-Фоминск; г. Кубинка | г. Можайск |
| Запад | г. Красногорск; г. Москва | г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск | г. Истра; г. Руза | г. Волоколамск; пгт. Шаховская |
| Северо-запад | г. Химки; г. Москва | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград | г. Солнечногорск; г. Клин | - |



ПСН



| | 3кв15 | 4кв15 | 1кв16 | 3кв16 | 4кв16 | 1кв17 | 2кв17 | 3кв17 | 4кв17 | 1кв18 | 2кв18 | 3кв18 | 4кв18 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| до ≈10 км от МКАД | 7,97 | 8,51 | 7,86 | 7,74 | 7,80 | 7,50 | 7,72 | 7,73 | 7,72 | 7,83 | 7,97 | 7,70 | 7,46 |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 7,71 | 7,20 | 7,18 | 7,05 | 6,68 | 6,72 | 6,69 | 6,75 | 6,36 | 6,56 | 6,58 | 6,53 | 6,36 |
| от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 7,47 | 6,82 | 7,05 | 6,49 | 6,33 | 6,14 | 6,02 | 5,84 | 5,90 | 5,82 | 5,62 | 5,49 | 5,63 |
| за пределами БМК (А-108) | 6,58 | 6,28 | 6,29 | 6,63 | 6,11 | 5,82 | 6,07 | 5,95 | 6,11 | 6,01 | 5,95 | 6,19 | 6,07 |

▲ до ≈10 км от МКАД ◆ от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) ■ от ММК (А-107) до БМК (А-108) ● за пределами БМК (А-108)

| Направление/ экономическая зона | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | за пределами БМК (А-108) |
|---------------------------------|--|---|---|---|
| Север | г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный | г.Лобня | г.Дмитров; г.Яхрома | г.Дубна; г.Талдом |
| Северо-восток | г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино | г.Сергиев Посад; г.Хотьково | - |
| Восток | г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево | г.Шатура; г.Рошаль |
| Юго-восток | г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г. Москва | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино | г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск | г.Коломна; г.Луховицы |
| Юг | г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск | г.Чехов; г.Серпухов | г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск |
| Юго-запад | г.Москва, г.Московский; г.Одинцово | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка | г.Можайск |
| Запад | г.Красногорск; г.Москва | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск | г.Истра; г.Руза | г.Волоколамск; пгт.Шаховская |
| Северо-запад | г.Химки; г.Москва | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград | г.Солнечногорск; г.Клин | - |

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

1. Город Сергиев Посад находится в северо-восточном направлении Московского региона и относится к экономической зоне «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)».
2. Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» в целом представлено в восточном направлении 31 900 руб./кв. м с НДС. Максимальное значение в северо-восточном направлении 46 600 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 41 500 руб./кв. м.
3. Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» в северо-восточном направлении, к которому относится г. Сергиев Посад, составляет 19 900 руб./кв. м с НДС, максимальное значение – 90 800 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по указанному направлению в пределах экономической зоны – 46 600 руб./кв. м.
4. Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» в целом представлено в юго-западном направлении 52 200 руб./кв. м с НДС. Максимальное значение в южном направлении 65 200 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 59 700 руб./кв. м.
5. Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» в северо-восточном направлении, к которому относится г. Сергиев Посад, составляет 21 200 руб./кв. м с НДС, максимальное значение – 125 500 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по указанному направлению в пределах экономической зоны – 62 200 руб./кв. м.
6. Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» в целом представлено в восточном направлении 41 900 руб./кв. м с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 54 300 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 49 000 руб./кв. м.
7. Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» в северо-восточном направлении, к которому относится г. Сергиев Посад, составляет 17 900 руб./кв. м с НДС, максимальное значение – 94 400 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по указанному направлению в пределах экономической зоны – 51 500 руб./кв. м.
8. Торговая недвижимость традиционно является самым дорогим сегментом рынка коммерческой недвижимости.
9. Динамика цен на коммерческую недвижимость в северо-восточном направлении экономической зоны, к которой относятся местоположения г. Сергиев Посад в период с начала 2015г. по конец 2018г. в целом демонстрировала отрицательный тренд. В секторе недвижимости офисного назначения в рассматриваемый период цены предложения снизились на (-) 8,19%, торговую – (-) 20,16%, ПСН – (-) 17,37%. Наибольшее снижение цен наблюдается в секторе торговой недвижимости.



10. Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в северном и восточном направлениях 6 800 руб./кв. м/год с НДС. Максимальное значение в западном направлении 7 800 руб./кв. м/год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 300 руб./кв. м/год.
11. Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» в северо-восточном направлении, к которому относится г. Сергиев Посад, составляет 4 400 руб./кв. м/год с НДС, максимальное значение – 12 000 руб./кв. м/год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 700 руб./кв. м/год.
12. Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в северном и юго-восточном направлении 9 500 руб./кв. м/год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 13 900 руб./кв. м/год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 200 руб./кв. м/год.
13. Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» в северо-восточном направлении, к которому относится г. Сергиев Посад, составляет 3 700 руб./кв. м/год с НДС, максимальное значение – 24 000 руб./кв. м/год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 100 руб./кв. м/год.
14. Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в северном направлении 7 100 руб./кв. м/год с НДС. Максимальное значение в западном направлении 9 900 руб./кв. м/год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 700 руб./кв. м/год.
15. Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» в северо-восточном направлении, к которому относится г. Сергиев Посад, составляет 4 200 руб./кв. м/год с НДС, максимальное значение – 18 000 руб./кв. м/год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 200 руб./кв. м/год.
16. В отличие от цен продаж динамика ставок аренды на коммерческую недвижимость в северо-восточном направлении экономической зоны, к которой относится местоположения г. Сергиев Посад в период с начала 2015г. по конец 2018г. в целом демонстрировала положительный тренд. В секторе недвижимости офисного назначения в рассматриваемый период цены предложения арендных ставок выросли на (+) 8,96%, торговую – (+) 7,69%. Цены аренды ПСН на конец 4 кв. 2018г. достигла уровня цен на начало 1 кв. 2015г. (изменение – 0%). Наибольшее увеличение цен арендных ставок наблюдается в секторе офисной недвижимости.
17. Значение ВРМ (ставка капитализации) на 4 кв. 2018г. составила по северо-восточному направлению в экономической зоне «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» в секторе офисной недвижимости – 5,68, торговой – 5,33, ПСН – 5,63. В целом по указанной экономической зоне наблюдается снижение ставок капитализации, так в секторе



офисной недвижимости она снизилась с 6,74 в 3 кв. 2015г. до 5,68 в 4 кв. 2018г., в секторе торговой недвижимости с 7,26 до 5,33 и секторе ПСН с 7,47 до 5,63 соответственно. Наибольшее снижение ставки капитализации наблюдается в секторе торговой недвижимости, наименьшее – офисной недвижимости.

КРАТКИЙ ОБЗОР РОССИЙСКОГО РЫНКА ЭСКАЛАТОРОВ⁴



В наше время лифты и эскалаторы являются неотъемлемой частью жизни каждого человека проживающего в нашей стране. На каждом углу мы сталкиваемся с этим оборудованием: жилые дома, отели, больницы, учебные заведения – это лишь небольшой список мест, где мы встречаем данную технику.

Существует два вида подъемно-транспортных механизмов: эскалаторы и траволаторы (движущиеся тротуары). Последние представляют собой бесступенчатую двигающуюся ленту для перемещения потока пешеходов или багажа. Устанавливается транспортная лента либо горизонтально, либо наклонно. Часто вы можете ее встретить в торговых центрах, где из-за использования тележек невозможно применение эскалаторов и в аэропортах для облегчения и ускорения передвижения людей с багажом.



Эскалаторы - это движущаяся конструкция, предназначенная для перемещения между уровнями здания (торгового центра, спортивного комплекса) или в метро для подъема большого количества пассажиров между станциями.

Эскалаторы снабжены удобными ступенями и перилами-поручнями для комфортного передвижения с небольшой ручной кладью. Ступени эскалаторы крепятся к замкнутой цепи, которая приводится в движение электродвигателем. Эскалаторы являются безопасным и удобными в управлении подъемно - транспортным средством, все механизмы которого автоматически останавливаются при возникновении каких-либо сбоев.

Преимущество эскалатора перед лифтами состоит в том, что он является потоковым транспортным средством с высокой пропускной способностью. Для установки эскалатора необходима большая площадь объекта, также эскалаторы не развивают большую скорость и не могут подниматься на значительную высоту.

Эскалаторы могут иметь различный угол наклона, самый распространенный и наиболее безопасный угол наклона в 30 градусов. Эскалаторы с углом наклона в 35 градусов не рекомендуется устанавливать на высоте более шести метров.

По своему назначению эскалаторы подразделяются на тоннельные и поэтажные. Тоннельные эскалаторы устанавливаются в наклонных тоннелях и служат выходом из станций метрополитена, из вокзалов. Поэтажные эскалаторы чаще всего устанавливаются

⁴ Источник: По материалам сайтов <https://www.liftholding.ru/ceny/eskalatory/>, <https://izamet.ru/katalog-oborudovaniya/veskalatory/>, <http://www.liftservice-kirov.ru/interests/rossiiskii-rynok-liftov-i-eskalatorov>, <https://drgroup.ru/2465-analiz-rynka-eskalatorov-v-rossii.html>, <http://logos-trend.ru/liftovoe-oborudovanie/eskalatory/>



в зданиях торговых центров, где нет широких балюстрад между лентами. Эскалаторное оборудование редко используются в многоэтажных зданиях.

Производство эскалаторов — это довольно новая структура в промышленности. В России первый эскалатор был установлен в 1935 году финской компанией Kone.

Спустя несколько лет в Россию стали завозить эскалаторы других зарубежных компаний, что было большой проблемной конкуренцией отечественным заводам.

Современный рынок лифтового и эскалаторного оборудования в нашей стране, как и любой другой рынок, очень сильно зависит от макросреды. В основном на развитие этого рынка влияет нормальное экономическое состояние внутри страны. В первую очередь именно экономика влияет на многие сферы жизнедеятельности в нашей стране и рынок лифтов и эскалаторов не является исключением.

Время больших строек и экономического развития в стране позитивно влияет на эту индустрию. Когда в государстве активно строятся жилые кварталы, города и даже регионы, соответственно это напрямую влияет на развитие данного рынка. Уровень жизни населения, промышленное производство и другие факторы также влияют на рынок лифтового и эскалаторного оборудования. Помимо этих основных факторов, влияющих на производство и спрос этой техники, есть еще и другие специфические факторы, которые свойственны исключительно этому рынку оборудования.

Традиционно рынок эскалаторов принято делить на два основных сегмента, первый – метрополитены, второй – общественные здания. Если брать отдельно Москву, то здесь прослеживается следующая тенденция – 70% это метрополитен и 30% это общественные здания. В метрополитене используют туннельные эскалаторы, а в общественных зданиях поэтажные эскалаторы.

В последнее время рынок лифтового и эскалаторного оборудования в России терпит некоторые качественные изменения, а именно.

- Внедряются новые технические системы в составе современного оборудования.
- Появляются новые крупные игроки на этом рынке.
- Улучшается политика продвижения своей продукции производителями подъемно-транспортного оборудования.

Как и во всем мире, кризис серьезно ударил и по рынку подъемно-транспортного оборудования. По всей территории России были заморожены сотни строек, строительные компании терпели убытки, соответственно рынок шел на спад. После кризисные годы рынок проснулся, и началась активная деятельность многих компаний и организаций. Активизация всех отраслей промышленности и развитие экономики повлияли на рост спроса на эту продукцию, при этом в его характере произошло смещение акцентов. Во время кризисных процессов и после кризисного времени застройщики активно отказываются от более дорогого импортного оборудования, поэтому у отечественных производителей открывается шанс для наращивания производства и завоевания новых рынков для сбыта своей продукции.

На российском рынке поэтажных эскалаторов сформировалась импортоориентированная модель, более 92% рынка составляет продукция зарубежных производителей.



Объем рынка эскалаторов в России в 2018 г. составил \$ 37 736,3 тыс. Лидерами на рынке эскалаторов в стоимостном выражении в 2018 г. стали OTIS ELEVATOR CO LTD, THYSENKRUPP и SCHINDLER ESKALATORY S.R.O.

Объем производства эскалаторов в России в 2018 г. составил \$ 4 175,3 тыс.

Основными производителями эскалаторов в России являются ЗАО ЛАТРЭС и ЗАО ЭС- СЕРВИС.

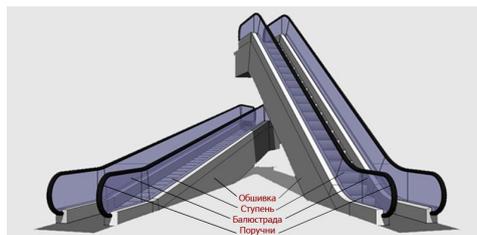
Объем импорта эскалаторов в Россию в 2018 г. уменьшился относительно 2017 г. и составил \$ 33 640,9 тыс. Ключевыми производителями эскалаторов, импортированных в Россию в 2018 г., стали OTIS ELEVATOR CO LTD и SJEC.

Основной объем эскалаторов, импортированных в Россию в 2018 г., был произведен в Китае.

Цена на эскалатор рассчитывается индивидуально для каждого проекта. Стоимость готового проектного решения складывается из многих факторов: длины эскалатора, его внешней и внутренней отделки, сложности монтажа, установки и пуско-наладочных работ.

В целом эскалаторы различаются по следующим основным параметрам:

- длине;
- углу наклона;
- количеству ступеней;
- скорости спуска и подъема;
- автоматизации;
- отделке;
- техническому оснащению.



Нестандартность каждого из реализуемых на рынке единиц подъемно-транспортного оборудования, а в частности эскалаторов, по сути, делает невозможным сравнение таких систем, как с точки зрения их стоимостных показателей, так и технических, кроме некоторых унифицированных параметров, таких, например как: длина, высота подъема, ширина ступеней, скорость движения.

Цены на данном сегменте рынка являются в больше части закрытой информацией и представлены в основном ценами предложений на вторичном рынке, при этом сложны для сравнения, так как не везде указывается полный состав комплексов. В открытом доступе имеются отдельные предложения на базовую комплектацию эскалаторов на первичном рынке, однако такие носят единичный характер и явно недостаточны для проведения анализа цен и, тем более построения трендов.

На рынке присутствует профессиональная аналитика рынка подъемно-транспортных механизмов, в том числе эскалаторов, однако эта информация является платной.

Таким образом, можно заключить, что в открытом доступе отсутствует ценовая информация рынка эскалаторов, причем, как первичного, так и вторичного.



Учитывая все выше сказанное произвести полноценный анализ рынка эскалаторов, в настоящем Отчете не представляется возможным.

Следует отметить, что лифты и эскалаторы относятся к оборудованию повышенной безопасности, поэтому при производстве данной техники соблюдают все мировые стандарты качества. Помимо качественного производства немаловажно наладить правильное сервисное обслуживание и установку этого оборудования. Сейчас на рынке России появляются отдельные компании, которые могут предоставить качественный сервис по обслуживанию лифтов, эскалаторов и траволаторов, от ввода в действие до ежегодных проверок. Эти услуги являются весьма актуальными, так как большинство компаний производителей не предоставляет услуги по установке и сервисному обслуживанию этой техники.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

1. Российский рынок эскалаторов достаточно развит, представлен широким модельным рядом, на нем представлена продукция большого количества производителей, как зарубежных, так и отечественных.
2. Традиционно рынок эскалаторов принято делить на два основных сегмента, первый – метрополитены, второй – общественные здания. Если брать отдельно Москву, то здесь прослеживается следующая тенденция – 70% это метрополитен и 30% это общественные здания.
3. На российском рынке поэтажных эскалаторов сформировалась импортоориентированная модель, более 92% рынка составляет продукция зарубежных производителей.
4. Объем рынка эскалаторов в России в 2018 г. составил \$ 37 736,3 тыс. Лидерами на рынке эскалаторов в стоимостном выражении в 2018 г. стали OTIS ELEVATOR CO LTD, THYSSENKRUPP и SCHINDLER ESKALATORY S.R.O.
5. Объем производства эскалаторов в России в 2018 г. составил \$ 4 175,3 тыс. Основными производителями эскалаторов в России являются ЗАО ЛАТРЭС и ЗАО ЭС- СЕРВИС.
6. Объем импорта эскалаторов в Россию в 2018 г. уменьшился относительно 2017 г. и составил \$ 33 640,9 тыс. Ключевыми производителями эскалаторов, импортированных в Россию в 2018 г., стали OTIS ELEVATOR CO LTD и SJEC. Основной объем эскалаторов, импортированных в Россию в 2018 г., был произведен в Китае.
7. Цена на эскалатор рассчитывается индивидуально для каждого проекта. Стоимость готового проектного решения складывается из многих факторов: длины эскалатора, его внешней и внутренней отделки, сложности монтажа, установки и пуско-наладочных работ.
8. В целом, полноценная аналитика в свободном доступе сети Интернет по рынку эскалаторов отсутствует.



9. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Для оценки всех видов имущества применяются три основных подхода: затратный, сравнительный, доходный.



Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость объекта оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительства (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащего на праве собственности ООО «Прогресс», для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки – движимое и недвижимое имущество в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительства (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащее на праве собственности ООО «Прогресс».

**Подходы и методы, используемые для оценки стоимости недвижимости****Затратный подход для оценки стоимости недвижимости**

В основу затратного подхода положено предположение о том, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, которую он может затратить на покупку соответствующего участка земли под застройку и строительство на этом участке идентичного по назначению, физическим характеристикам и качеству объекта недвижимости.

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

Алгоритм расчета стоимости с помощью затратного подхода

1. Оценка стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, как условно свободного.
2. Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки.
3. Оценка всех видов выявленного износа, присущих объекту оценки.
4. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом по формуле:

$$C_{затр. подх.} = C_{зем. уч-ка} + ПВС * (1 - I_{общ.}), \text{ где}$$

- $C_{зем.уч-ка}$ – рыночная стоимость земельного участка;
- $ПВС$ – полная восстановительная стоимость улучшений;
- $I_{общ.}$ – общий износ улучшений.

Восстановительная стоимость определяется в текущих ценах как стоимость нового строительства (без учета износа и соотнесения к дате оценки). Может рассчитываться на основе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в балансовой стоимости.

Стоимость воспроизводства – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (со всеми недостатками, «несоответствием» и устареванием), что и у объекта оценки.

Стоимость замещения – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Износ (обесценение) – технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение



эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в обесценении.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Физический износ ($I_{\text{Физ}}$) – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.

Функциональный (моральный) износ или устаревание ($I_{\text{Функ}}$) – снижение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну, расходам на эксплуатацию (например, расходам на энергопотребление, количество обслуживающего персонала) и пр., вызванное в основном факторами научно-технического прогресса. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание) ($I_{\text{Вн}}$) – уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов и приводит к недоиспользованию объекта, т. е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

Совокупный или накопленный износ ($I_{\text{общ}}$) включает три вида износа и определяется по формуле:

$$I_{\text{общ}} = 1 - (1 - I_{\text{Физ}}) * (1 - I_{\text{Функ}}) * (1 - I_{\text{Вн}})$$

Основными областями целесообразного применения методов затратного подхода согласно п. 4.4.3. Стандарта «Оценка недвижимости» является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных (пассивных) рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход реально отражает затраты на строительство оцениваемого объекта и является необходимым элементом оценки стоимости недвижимости, однако, он имеет ряд недостатков, которые необходимо учитывать:

- невозможность сооружения нового, уже изношенного объекта недвижимости;
- низкая вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости;



- невозможность отделения объекта недвижимости от земельного участка;
- низкая чувствительность (по сравнению с другими подходами) к рыночным факторам: риску, ликвидности, конъюнктуре и пр.

Сравнительный подход для оценки недвижимости

Сравнительный (рыночный) подход основан на предположении, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости больше того, во что обойдется ему приобретение другого объекта аналогичной полезности.

При достаточно большом количестве сопоставимых объектов сравнительный подход дает наиболее надежный и достоверный конечный результат, обусловленный использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым рынком недвижимости считаются самыми надежными и достоверными.

Важнейшим этапом сравнительного подхода является изучение рынка недвижимости, сегментирование его и определение, к какому сегменту рынка относится объект оценки. Лишь после этого можно, используя базу данных, выбрать для дальнейшего анализа сделки с сопоставимыми объектами.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сектора со сходными параметрами, которые условно можно разделить на две взаимосвязанные группы:

- характеристики типичного для данного сегмента рынка объекта (назначение использования объекта, качество объекта, диапазон стоимости объекта, передаваемые юридические права и ограничения, окружение объекта);
- характеристики типичного для данного сегмента рынка субъекта (инвестиционная мотивация, платежеспособность, социально-юридический статус, предпочтения, пути финансирования).

Сопоставимые объекты (аналоги) должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый объект, и сделки с ними должны осуществляться на типичных для данного сегмента рынка условиях. В частности, необходимо отслеживать следующие моменты:

- характерный для данного сегмента рынка недвижимости срок экспозиции;
- независимость субъектов сделки;
- инвестиционную мотивацию.

Выбор 3-5 сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов и максимальное приведение их ценообразующих характеристик к характеристикам объекта оценки – это и есть анализ в целях оценки.

Корректировки, которые вводятся в цену сделки с аналогом при приведении ценообразующих характеристик, называются поправками.

Поправкам не поддаются сегментоопределяющие характеристики, за исключением характеристик местоположения и частично качества объекта. Практически невозможно внести поправки на некоторые физические характеристики, которые определяют



похожест аналога на объект оценки (например, нельзя сравнивать двухэтажное кирпичное здание с пятиэтажным панельным зданием).

Таким образом, сопоставимость объектов-аналогов определяют те характеристики, на которые невозможно ввести поправки.

Остальные характеристики подлежат приведению. Хотя методы определения некоторых поправок сложны и неоднозначны, например, поправка на условия финансирования и налогообложения или поправка на передаваемые права и ограничения. Если существует такая возможность, лучше не рассматривать при сравнительном подходе продажи аналогов, отличающихся от объекта оценки по этим характеристикам. Если же иные аналоги отсутствуют, то поправки по этим характеристикам определяются в первую очередь.

Доходный подход для оценки стоимости недвижимости

Доходный подход в оценке основан на принципе ожидания будущих доходов, отражает интересы покупателя (инвестора) и предполагает, что объект стоит ровно столько, сколько стоят сегодня будущие доходы от владения данным объектом и от его последующей продажи.

Доходный подход применяется только при условии возможности прогнозирования будущих доходов от способной приносить доход и обладающей экономической обособленностью недвижимости.

В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет при сдаче недвижимости в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации о величинах арендных ставок, об условиях аренды, о величинах операционных расходов, об уровнях риска инвестиций и т.д.;
- прогнозирование денежных потоков, которые объект оценки, вероятно, будет генерировать в будущем;
- пересчет будущих денежных потоков в стоимость на дату оценки.

Доходы от владения объектом недвижимости могут быть постоянными или не имеющими постоянной величины. В первом случае стоимость объекта определяется методом прямой капитализации дохода, а во втором – методом дисконтирования денежных потоков.



Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков

Стоимость земельных участков рассчитывается в предположение, что они предназначены для использования, которое является наиболее эффективным.

При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость. Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного экономического использования.

При оценке земельных участков (т.е. земли, как территории или пространства) применяются только методы сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход для оценки стоимости земельных участков

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

Классический затратный подход непосредственно для оценки земельных участков, как правило, не применяется, поскольку земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

Сравнительный подход для оценки стоимости земельных участков

Сравнительный подход заключается в определении стоимости по ценам продажи объектов, сравнимых с оцениваемым объектом (объектов-аналогов), и отражает совокупность факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т.д.), присутствующих на дату оценки.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными.

Доходный подход для оценки стоимости земельных участков

Доходный подход отражает интересы наиболее вероятного покупателя (инвестора) и заключается в расчете стоимости путем преобразования периодических доходов от оцениваемого объекта, в абсолютную величину.

Методы оценки стоимости земельных участков

Для определения стоимости земли используются унифицированные методы, которые могут быть применены при оценке земельных участков с любым типом землепользования.

Рыночная стоимость земельного участка (т.е. стоимость полного права собственности) определяется исходя из его наиболее эффективного использования, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р.

Возможность и целесообразность применения того или иного метода зависит от целей оценки, специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка,



наличия исходных данных (состава сведений, содержащихся в предоставленной информации). Обязательным условием определения стоимости земли любым методом является использование рыночных данных.

Объектами оценки при определении стоимости земли могут являться как свободные от застройки земельные участки, так земельные участки (собственно земля) в составе единых объектов недвижимости.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков и, утвержденных Минимуществом России, принята следующая классификация методов оценки земельных участков:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения (соответствует методу разнесения Международных стандартов оценки (далее МСО));
- метод выделения (соответствует методу извлечения (экстракции) МСО);
- метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок МСО);
- метод остатка для земли (соответствует определению остаточной стоимости МСО);
- метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории МСО и представляет собой различные варианты метода дисконтирования денежных потоков).

Методические рекомендации Минимущества России к сравнительному подходу относят метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

К доходному подходу данные Методические рекомендации МИО России относят метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли и метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода используются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости (метод выделения (извлечения), метод распределения, метод остатка для земли) для расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Таким образом, отнесение методов к тому или иному подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

В таблице ниже (см. **Таблица 6**) приведены рекомендованные МИО России методы, условия применения этих методов, а также общие причины затруднений в практике их использования.

Следует особо подчеркнуть, что методические рекомендации Минимущества России ориентированы на развитый рынок. Российская действительность такова, что неразвитость рынка продаж свободных (незастроенных) участков и небольшой объем земельных участков, вовлеченных в оборот вместе с улучшениями, а также различные условия оборота земельных участков в густонаселенных и в малоосвоенных местах, создают существенные трудности для применения методов определения стоимости земельных участков, рекомендованных методиками МИО 2002-2003 гг.



Таблица 6. Методы, рекомендованные для оценки земельных участков МИО РФ в Методических рекомендациях 2002-2003 г.г., и особенности их применения

| № п/п | Наименование | Область применения | Порядок определение стоимости | Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода | Условия применения метода | Определение стоимости прав аренды | Оценочный подход ⁵ |
|-------|--|---|---|--|---|--|--|
| 1 | Метод сравнения продаж | Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ | Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков | Внесение корректировок. Недостаток метода в том, что он дает неудовлетворительные результаты: - в условиях высоких темпов инфляции, - при резких изменениях экономических условий, - при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости. | Наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого земельного участка | Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности | Метод сравнительного подхода |
| 2 | Метод выделения (метод извлечения) | Для оценки застроенных ЗУ | Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) остаточной стоимости воспроизводства или замещения улучшений | Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа | Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок | Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности | Комбинированный метод затратного подхода и сравнительного подхода |
| 3 | Метод распределения (метод переноса или соотношения) | Для оценки застроенных ЗУ | Стоимость ЗУ находится путем умножения рассчитанной с помощью метода сравнения продаж рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый ЗУ, на наиболее вероятное значение доли ЗУ в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. | Определение доли ЗУ в общей стоимости единого объекта недвижимости | - Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; - Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. | Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности | Комбинированный метод затратного и сравнительного подходов |
| 4 | Метод капитализации земельной ренты (дохода) | Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ | Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на соответствующий коэффициент капитализации. | Расчет земельной ренты и определение коэффициента капитализации. Применение метода капитализации земельной ренты затруднено при высоком уровне инфляции и нестабильном финансовом рынке. | Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка | Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы | Метод доходного подхода (использование метода прямой капитализации дохода) |

⁵ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.



ТАБЛИЦА 6 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

| № п/п | Наименование | Область применения | Порядок определение стоимости | Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода | Условия применения метода | Определение стоимости прав аренды | Оценочный подход ⁶ |
|-------|--|---|--|--|--|--|--|
| 5 | Метод остатка для земли (метод оценки земли по остаточному принципу) | Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ | Расчет производится путем капитализации земельной ренты, величина которой равна разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период. | Расчет ЧОД, приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, стоимости воспроизводства или замещения (Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа) | Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Наличие достаточного количества достоверной информации о ставках арендной платы для аналогичных доходоприносящих улучшений Таким образом, этот метод применяется в тех случаях, когда известны требования к доходности зданий (сооружений) и земли и известна стоимость зданий (сооружений), которые либо еще не построены (выполняется технико-экономический анализ нового строительства), либо сравнительно новы. | Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности | Комбинированный метод затратного подхода и доходного подхода (метод капитализации земельной ренты) |
| 6 | Метод предполагаемого использования | Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ | Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. | Метод многовариантен, зачастую связан с расчетом инвестиционных проектов и решается с помощью оптимистического и пессимистического прогнозирования. Его применимость возможна только для определенных сегментов рынка: - загородные владения; - торговая недвижимость; - сельскохозяйственные угодья и т.п. Сложности определения прибыли предпринимателя, внешних износов, влияния сервитуты и т.п. | Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Таким образом, этот метод может быть использован при оценке любых земельных участков, у которых имеется перспектива развития (обустройства) (т.е. возможность застройки доходоприносящими улучшениями и/или возможность разбивки земельного участка на части, отличающиеся формами, видом и характером использования) | Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности | Комбинированный метод основан на использовании всех трех подходов – затратного подхода и метода дисконтирования денежных потоков доходного подхода |

⁶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.



Подходы и методы, используемые для оценки стоимости машин и оборудования

Затратный подход для оценки стоимости машин и оборудования

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа.

В основу затратного подхода положен принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за оцениваемый объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку (строительство, изготовление) другого объекта, идентичного или аналогичного по своим конструктивным и параметрическим характеристикам.

Сущность затратного подхода заключается в том, что стоимость объекта оценки определяется исходя из затрат (издержек) на его создание и реализацию. При этом исходят из того, что у потребителя в принципе есть возможность не только заказать изготовление данного объекта в целом, но и создать его из отдельно приобретаемых частей. Таким образом, при затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу объекта, т.е. его себестоимость.

Стоимость, оцененная на основе затратного подхода может значительно отличаться от рыночной, так как между затратами и полезностью нет прямой связи. Тем не менее, существуют ситуации, когда оправдан именно этот подход, например, для определения стоимости уникальных объектов оценки, часто не имеющих близких аналогов на рынке, или в условиях неразвитого (пассивного) рынка.

Базой для определения полной восстановительной стоимости (ПВС) по затратному подходу является стоимость воспроизводства, а когда ее расчет не возможен, то стоимость замещения.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в текущих рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в текущих рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Следует заметить, что в полной восстановительной стоимости, получаемой методами затратного подхода, ни один вид износа не учитывается, поэтому при расчете остаточной стоимости нужно учесть именно совокупный износ, т.е. износ, интегрирующий физический, моральный и внешний виды износа.

Износ – это снижение стоимости объекта вследствие любой потери полезности.



В зависимости от причин, вызывающих потерю полезности, различают три вида износа:

- Физический износ
- Функциональный износ
- Экономический износ

Физический износ ($I_{Физ}$) – снижение стоимости объекта по причине ухудшения первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием объекта в целом и отдельных его компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Различают следующие виды физического износа: непрерывный, когда стоимость объекта оценки уменьшается из-за постепенного снижения его качеств в процессе нормальной эксплуатации, и аварийный, который наступает моментально по причине аварии в результате нарушения правил эксплуатации либо наступления чрезвычайных обстоятельств.

Существуют прямые и косвенные методы определения физического износа. К прямым относятся точные методы определения износа, основанные на осмотре оборудования и измерении различных его параметров. Косвенные методы основаны на осмотре имущества или изучении условий его эксплуатации и нормативных данных. К данной группе относятся следующие методы:

- Метод срока жизни;
- Укрупненная оценка технического состояния;
- Метод «прямого денежного измерения» и др.

Функциональный износ или устаревание ($I_{Фун}$) – снижение стоимости объекта оценки, возникающий в случае несоответствия машин и оборудования современным технологическим, эксплуатационным, эстетическим, эргономическим и иным требованиям. Функциональный износ бывает устранимым и неустранимым.

Различают следующие виды функционального износа: технологический, когда появляются аналоги с более высокими техническими характеристиками; операционный, когда возникают аналоги с более высокими эксплуатационными характеристиками; износ от снижения модности модели и пр.

Внешний (экономический) износ ($I_{Эк}$) (экономическое устаревание) – уменьшение полезности объекта оценки появляющееся из-за внешних по отношению к объекту причин (экономических) и приводит к недоиспользованию объекта, т.е. к снижению уровня доходов, приносимых им владельцу. Например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т.д. Внешний износ, как правило, неустраим.



Общий накопленный (совокупный) износ ($I_{общ}$) определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - I_{фун}) * (1 - I_{вн})$$

В общем виде рыночная стоимость C_p машин и оборудования при использовании затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$C_p = ПВС * (1 - I_{общ}), \text{ где}$$

$ПВС$ – полная восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства или стоимость замещения), рассчитанная на основе затратного подхода;

$I_{общ}$ – полный накопленный износ.

Для реализации затратного подхода необходимо одновременно наличие ценовой информации об объектах-аналогах (цены заводов-изготовителей, дилеров) и производственно-экономической информации⁷ (о структуре цены и себестоимости заводов-изготовителей, условно-постоянных и условно-переменных издержках).

Получение производственно-экономической информации (сведения о рентабельности продаж, о структуре себестоимости, о долях условно-постоянных и условно-переменных затрат, о коэффициенте накладных расходов, об объемах производства: крупносерийное, серийное, мелкосерийное, штучное производства) представляет большие трудности, поскольку данная информация формируется на предприятиях-изготовителях и является в основном закрытой.

Отсутствие производственно-экономической информации ограничивает сферу применения затратного подхода.

Существуют следующие методы затратного подхода для расчета стоимости машин и оборудования:

- метод расчета по удельным затратным показателям (метод укрупненных показателей);
- метод расчета себестоимости и стоимости по укрупненным нормативам;
- метод поагрегатного (поэлементного) расчета (сметный метод);
- метод расчета по цене однородного объекта;
- индексный метод (метод индексации стоимости, метод индексации балансовой стоимости, метод ценовых индексов, метод индексирования по фактору времени).

⁷ Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с.: ил. Стр.156-162.



Сравнительный подход для оценки стоимости машин и оборудования

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов определения стоимости оцениваемого объекта, основанных на сопоставлении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок (ценах предложения).

Данный подход основан на предположении, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный оцениваемый объект больше, того, во что обойдется ему приобретение другого объекта аналогичной полезности.

Сравнительный (рыночный) подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитый вторичный рынок (например, автомобили, компьютеры, оргтехника, многие виды станков, другое стандартное серийное оборудование, в том числе торговое).

Источниками происхождения ценовой информации (цены предложения или цены сделки) могут служить прайс-листы заводов-изготовителей, дилеров, рекламные бюллетени, журналы, газеты и др. печатные СМИ, Интернет.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и прочим ценообразующим характеристикам оцениваемому объекту другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Подбор аналогов для сравнения должен осуществляться по функциональному и классификационному сходству с оцениваемым объектом, т.е. оцениваемый объект и объект сравнения должны относиться к одной классификационной группе машин по назначению, принципу действия, конструктивному исполнению, значениям главных ценообразующих параметров.

Идентичный объект или точная копия – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам.

Сравнительный подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии. Основной используемый принцип – сопоставление, которое может проводиться:

- с новой или бывшей в употреблении точной копией оцениваемого объекта;
- с новым или бывшим в употреблении близким аналогом оцениваемого объекта (при отсутствии точной копии);
- с новым или бывшим в употреблении приближенным аналогом оцениваемого объекта (при отсутствии точной копии и близкого аналога).

В составе рынка машин и оборудования можно выделить два сектора:

- первичный рынок, где продаются машины современных моделей, выпускаемые отечественными и зарубежными компаниями;
- вторичный рынок, на котором продаются подержанные машины как новых, так и старых моделей.

Сведения о ценах первичного рынка позволяют выполнять расчеты полной стоимости замещения методом сравнения объектов оценки с современными аналогами.



Сведения о ценах вторичного рынка интересны тем, что по ним можно оценить машины старых моделей, выпуск которых в настоящее время прекращен.

В общем виде рыночная стоимость C_p машин и оборудования при использовании сравнительного подхода рассчитывается по формуле:

$$C_p = ПВС * (1 - I_{общ}), \text{ где}$$

$ПВС$ – полная восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства или стоимость замещения), рассчитанная на основе сравнительного подхода;

$I_{общ}$ – общий накопленный износ.

Следует подчеркнуть, что формула для определения рыночной стоимости машин и оборудования для затратного и сравнительного подходов общая.

Отличие при расчетах рыночной стоимости машин и оборудования в затратном и сравнительном подходах заключается в выборе базы для определения их полной восстановительной стоимости $ПВС$ (т.е. стоимости восстановления или стоимости замещения без учета всех видов накопленного износа).

В сравнительном подходе в качестве базы для расчета полной восстановительной стоимости машин и оборудования используется рыночная ценовая информация: цены первичного (цены заводов-изготовителей, наиболее надежных дилерских компаний) и вторичного рынка машин и оборудования.

В затратном подходе в качестве базы для определения полной восстановительной стоимости машин и оборудования используется информация о затратах на их воспроизводство (ценовая и производственно-экономическая информация первичного рынка машин и оборудования).

Общий накопленный износ оцениваемого объекта будет зависеть от базы определения полной восстановительной стоимости данного объекта. Например, если при использовании сравнительного подхода в качестве базы для определения стоимости машин и оборудования использовались рыночные цены идентичных объектов или близких аналогов, то считается, что в этих ценах уже учтен функциональный и внешний экономический износы, практически одинаковых с объектом оценки. При сопоставлении с прогрессивными близкими аналогами функциональный износ оцениваемого объекта следует учесть.

- методы определения стоимости машин и оборудования с использованием сравнительного подхода:
- метод прямого сравнения;
- метод статистического моделирования цены (корреляционно-регрессионный метод).

На выбор метода расчета стоимости влияет обеспеченность информацией об объектах сравнения. Если имеется информация о ценах на идентичные объекты (точные копии оцениваемого объекта) или близкие аналоги, то применяют метод прямого сравнения, если существует ценовая информация только для приближенных аналогов оцениваемого объекта, то – метод статистического моделирования цены (корреляционно-регрессионный метод).



Доходный подход для оценки стоимости машин и оборудования

Доходный подход в оценке основан на принципе ожидания будущих доходов, отражает интересы покупателя и предполагает, что объект стоит ровно столько, сколько стоят сегодня будущие доходы от владения данным объектом.

Доходный подход применим только для оценки стоимости такого имущества, которое может приносить доход (прибыль, арендную плату), и расчет величины этого дохода возможен. Следовательно, оцениваемое имущество должно обладать экономической обособленностью, то есть можно определить вклад этого имущества в общую величину дохода, создаваемого производственно-коммерческой системой, которая состоит из совокупности взаимосвязанных активов (машин и оборудования, недвижимого имущества, оборотных средств и нематериальных активов). При этом производственно-коммерческая система может иметь разную организационную форму: это может быть самостоятельное предприятие, цех, участок, служба или другая бизнес-единица в составе предприятия.

Особенность машин и оборудования заключается в том, что они редко могут приносить доход самостоятельно вне бизнеса. Только в редких случаях, например, для воздушных, морских и речных судов, игровых автоматов, единых технологических линий можно выделить долю, приходящуюся на каждый конкретный объект оценки, из дохода от всей производственно-коммерческой системы в целом. Поэтому применение доходного подхода к оценке машин и оборудования ограничено.

Доходный подход при оценке машин и оборудования применяется только для таких объектов, которые могут приносить доход самостоятельно (вне бизнеса).

Для реализации доходного подхода существуют следующие основные методы:

- метод дисконтирования чистых доходов;
- метод прямой капитализации дохода.



Подходы и методы, используемые для оценки стоимости прав требования (дебиторской задолженности)

В настоящее время не существует общепринятой методики оценки стоимости дебиторской задолженности. Использование при оценке стоимости дебиторской задолженности зарубежного опыта практически невозможно, в силу различия общепринятых правил ведения бухгалтерского учета, составления отчетности, а также потому, что залоговые обязательства иностранных компаний существуют, как правило, в форме векселей, облигаций и других ценных бумаг, свободно обращающихся на биржевом или внебиржевом рынке.

В отечественной практике оценки на сегодня насчитывается порядка десяти методик и методических рекомендаций по оценке дебиторской задолженности, большинство из которых были разработаны около 10 лет назад и являлись либо проектами, либо были не до конца проработаны и имеют схематичный характер, а, следовательно, требуют доработки и совершенствования.

В основном все существующие методики для определения реальной величины дебиторской задолженности и выявления текущего финансового состояния должника предполагают проведение финансового анализа. Потому их основным недостатком является необходимость наличия большого количества информации о предприятии-дебиторе, что на практике, как правило, труднодостижимо, особенно если должник и кредитор находятся в процессе судебного разбирательства или, если кредитор – банкротное предприятие. Кроме того, необходимость проведения финансового анализа делает существующие методики трудоемкими и неприменимыми для массовой оценки дебиторской задолженности как части имущественного комплекса банкротного предприятия, находящегося в процедуре конкурсного производства (в ходе которой имущество должника распродается, и гасятся все требования кредиторов).

Затратный подход для оценки стоимости прав требования (дебиторской задолженности)

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа.

В основу затратного подхода положен принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за оцениваемый объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку (строительство, изготовление) другого объекта, идентичного или аналогичного по своим конструктивным и параметрическим характеристикам.

Учитывая, что по своей природе возникновения дебиторская задолженность не предполагает затрат на ее создание, затратный подход для определения рыночной стоимости дебиторской задолженности, как правило, не применяется.



Условно к затратному (балансовому) подходу можно отнести **коэффициентный метод**.

Среди преимуществ коэффициентного метода можно отметить простоту его применения, отсутствие необходимости сбора специальной информации.

К серьезным недостаткам могут быть отнесены: экспертный характер коэффициентов дисконтирования; монофакторный характер расчета стоимости дебиторской задолженности, когда единственным фактором, учитываемым в процессе оценки, является срок неплатежа.

Однако, несмотря на указанные существенные недостатки, коэффициентный метод является самым распространенным в Российской Федерации методом массовой оценки стоимости дебиторской задолженности.

Сравнительный подход для оценки стоимости прав требования (дебиторской задолженности)

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов определения стоимости оцениваемого объекта, основанных на сопоставлении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок (ценах предложения).

Данный подход основан на предположении, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный оцениваемый объект больше, того, во что обойдется ему приобретение другого объекта аналогичной полезности.

Аналог объекта оценки – сходный по своим экономическим, материальным, техническим и другим ценообразующим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Таким образом, сравнительный подход заключается в определении стоимости путем анализа недавних продаж аналогичных объектов для расчета наиболее вероятной цены продажи оцениваемого объекта. Основная процедура заключается в сборе данных, установлении подходящих единиц сравнения (выбор аналогов).

Алгоритм применения сравнительного подхода имеет следующий вид:

1. Изучение соответствующего сегмента рынка и сбор информации о недавних сделках с аналогичными объектами на данном рынке.
2. Проверка (верификация) информации. Необходимо убедиться, что цены не искажены какими-либо чрезвычайными обстоятельствами, сопутствовавшими состоявшимся сделкам. Проверяют достоверность информации о дате сделки, физических и других характеристиках аналогов.
3. Сравнение объекта оценки с каждым из аналогичных объектов и выявление отличий.
4. Расчет стоимости данного объекта, путем анализа цен аналогов и внесения в эти цены соответствующих корректировок.



Корректировки, которые вводятся в цену сделки с аналогом при приведении ценообразующих характеристик, называются поправками.

При использовании сравнительного подхода применяют **метод сравнительного анализа рынка (метод сравнения продаж)**.

Условие применения метода – наличие сделок на рынке с долгами предприятий-аналогов. При отсутствии информации о ценах сделок с дебиторской задолженностью допускается использование цен предложения (спроса).

В отсутствие достаточной информации о рыночных сделках с дебиторской задолженностью возможно определение рыночной стоимости дебиторской задолженности на основе данных вексельного рынка.

В качестве долгов-аналогов применяют ликвидные векселя предприятий. По доходности векселей определяется их текущая стоимость с учетом срока погашения оцениваемой дебиторской задолженности. Для определения итоговой рыночной стоимости дебиторской задолженности к текущей стоимости ликвидных векселей применяется скидка на низкую (недостаточную) ликвидность оцениваемых прав требования (дебиторской задолженности). Величина скидки обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае экспертно, на основе анализа рыночных данных и доступных информационно-аналитических материалов с учетом параметров оцениваемой задолженности.

Таким образом, **метод сравнительного анализа рынка (метод сравнения продаж)** сравнительного подхода используется для оценки рыночной стоимости дебиторской задолженности, если:

- имеется информация о продаже долгов предприятия-дебитора;
- имеется информация о котировке векселей предприятия-дебитора;
- имеется информация о продаже долгов предприятий, аналогичных дебитору;
- имеется информация о котировке векселей предприятий, аналогичных дебитору.



Доходный подход для оценки стоимости прав требования (дебиторской задолженности)

Доходный подход в оценке основан на принципе ожидания будущих доходов, отражает интересы покупателя (инвестора) и предполагает, что объект стоит ровно столько, сколько стоят сегодня будущие доходы от владения данным объектом и от его последующей продажи.

Рыночная стоимость права требования (дебиторской задолженности) зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от прав требования за определенный период времени или риска непогашения задолженности. При переуступке права требования основной суммы задолженности покупатель получает также право требования пени, штрафа, неустойки, процентов за пользование денежными средствами, предусмотренных договором между кредитором и должником.

При применении доходного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход и рассчитывается текущая стоимость этого дохода, исходя из определенной ставки дисконтирования и периода времени, необходимого для погашения задолженности, или временного графика погашения задолженности.

Вероятность получения дохода или риск непогашения задолженности могут учитываться в виде определенного мультипликатора к текущей стоимости, либо в виде добавки (премии за риск) к ставке дисконтирования.

В общем случае, в зависимости от состава исходной информации, имеющейся в распоряжении оценщика, для оценки дебиторской задолженности используют **два основных метода доходного подхода**:

- метод, основанный на дисконтировании денежных потоков платежей по долговому обязательству;
- вероятностный метод учета риска непогашения платежей.

Первый метод основан на приведении стоимости денежных потоков к текущему времени (дате оценки) по формуле дисконтирования денежных потоков:

$$PV = \sum_{t=0}^T \frac{CF_t}{(1+d)^t}$$

где: PV – текущая стоимость на дату оценки;

CF_t – поток платежей по долговому обязательству в фиксированные моменты времени t ;

d – ставка дисконтирования;

T – период погашения задолженности.



Второй метод основан на отдельном расчете потерь от несвоевременного погашения долга по безрисковой ставке и вероятности возврата долга, которая при отсутствии финансовой информации от должника оценивается по аналогии с оценкой премии за риски в методе кумулятивного построения.

В отличие от рассмотренного выше метода дисконтирования денежных потоков платежей по долговому обязательству риски учитываются не в ставке дисконтирования, а в определяемой на основе их анализа вероятности возврата долга.

В наиболее общем случае формула для расчета величины рыночной стоимости дебиторской задолженности по вероятностному методу имеет вид:

$$V = P \times PV_p$$

где: V – рыночная стоимость права требования на дату оценки;

P – вероятность возврата долга;

PV_p – приведенная (текущая) стоимость потерь от несвоевременного погашения долга с учетом пени, штрафов, процентов.



ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: исходя из определения затрат, сравнения аналогов продаж, ожидаемых доходов от объекта оценки.

В соответствии с п. 11 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №297 от 20.05.2015г.) «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Таким образом, возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методов оценки стоимости имущества внутри подхода определяются в каждом Отчете индивидуально с учетом многих факторов, в том числе специфики объекта оценки, целей и задач оценки, объема и достоверности имеющейся у оценщика информации.

В соответствии с п. 24 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №297 от 20.05.2015г.) «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки».

Выбор подходов и методов для оценки объекта оценки

В настоящем разделе проводится оценка рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества в составе: земельных участков, зданий, сооружений, автотранспортных средств, спецтехники, машин и оборудования (всего 60 позиций), принадлежащего на праве собственности ООО «Пятый элемент» и являющегося предметом залога, для использования результатов оценки в целях принятия управленческих решений, в том числе для передачи данного имущества в уставной капитал акционерного общества при замещении активов, а также для его реализации в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки – движимое и недвижимое имущество в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительством (1 ед.), оборудования (11 ед.) и



прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащее на праве собственности ООО «Прогресс».

Оцениваемые имущественные права – права собственности.

Все оцениваемое имущество расположено (хранится) по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад», ул. Дружбы, д. 2а.

Оцениваемое имущество находится на балансе ООО «Прогресс», на дату проведения оценки остаточная балансовая стоимости объекта оценки составила 143 879 475,49 руб.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 22.01.2018 по делу № А40-246647/17-18-386 «Б» ООО «Прогресс» (ИНН/ОГРН 127746735357/ 7719822274) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утверждена Холбнева Е.В.

То есть, на момент проведения настоящей оценки предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства).

Заказчик свидетельствует, что все оцениваемое имущество каких-либо ограничений и обременений не имеет. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

Предполагаемое использование результатов оценки – в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Полное описание объекта оценки, в том числе юридический статус, местоположение, а также количественные и качественные характеристики, представлены в соответствующем разделе настоящего Отчета.

Анализ возможности и целесообразности применения каждого из трех подходов и выбор методов для расчета стоимости объекта оценки, показал следующее.

Затратный подход

Затратный подход преимущественно используется (а иногда является единственно возможным) для оценки: *объектов на пассивных рынках*, когда отсутствуют сопоставимые продажи и (или) информация о них, недостаточно информации для определения (построения) коэффициента капитализации, определения потенциальной и эффективной доходности; специализированных объектов – имущества, которое редко (если вообще когда-либо) продается на открытом рынке, за исключением случаев продажи предприятия как бизнеса или предприятия как единого имущественного комплекса, частью которого они являются, в силу их уникальности, следующей из их специализированного характера, конструкции, конфигурации, размеров, местоположения, объектов незавершенного строительства и пр.

Практика показывает, что затратный подход к оценке объектов незавершенного строительства, является основным.



Особенности затратного подхода, заключающиеся в определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа, и наличие необходимой информации позволяют применить данный подход для определения стоимости объектов оценки.

Условием возможности применения затратного подхода для объектов недвижимости является наличие достоверной и полной информации об объемно-планировочных параметрах (строительном объеме, общей площади, этажности и др.), материале основных конструктивных элементов, о составе и качестве элементов инженерного оборудования, классе конструктивной системы здания и пр. Как правило, все эти данные представлены в паспорте БТИ или выписки из технического паспорта, которые являются одними из основных документов необходимых для проведения работ по оценке. Данные документы являются основным источником информации об объекте оценки при применении методов затратного подхода.

Заказчиком представлен кадастровый паспорта, который содержат только основные сведения об общей площади застройки и годе постройки фундамента ОНС. Другие качественные и количественные характеристики недвижимости, такие как материал и состав конструктивных элементов строения, объем здания и пр. в кадастровом паспорте отсутствуют. Заказчиком также предоставлено описание объекта незавершенного строительства (документ представлен в приложениях к отчету), содержащее подробное описание ОНС и земельного участка – объектов оценки в настоящем разделе отчета. Таким образом, качественные и количественные характеристики ОНС в настоящем отчете приняты по информации, представленной заказчиком, а также на основании визуального осмотра ОНС, проведенного оценщиками.

Следует отметить, что затратный подход позволяет на основании сведений о конструктивных элементах рассчитать степень готовности строения, что является существенным фактором для определения рыночной стоимости ОНС в целом.

Для расчета рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в настоящем отчете оценщики посчитали возможным использование *метода удельной стоимости (метода сравнительной единицы или метода укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.

Для оценки земельных участков затратный подход в чистом виде не применяется, методик оценки земельных участков исключительно по затратному подходу в теории и практике оценки отсутствуют.

При стоимостной оценке машин и оборудования затратный подход достаточно универсален и применим к любому объекту техники, так как он является продуктом производства и, следовательно, характеризуется своими производственными затратами. При этом имеется большой класс машин, оборудования, транспортных средств, для оценки которых методы затратного подхода являются единственно возможными. К такому имуществу относится специальное и специализированное оборудование, опытные и исследовательские установки, специализированные и уникальные образцы машин, и т.п., изготовленные по индивидуальным заказам. Для таких объектов невозможно найти прямые аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно заказываемые изготовителям, и поэтому сравнительный подход для их оценки часто неосуществим.



Получение производственно-экономической информации (сведения о рентабельности продаж, о структуре себестоимости, о долях условно-постоянных и условно-переменных затрат, о коэффициенте накладных расходов, об объемах производства: крупносерийное, серийное, мелкосерийное, штучное производства) представляет большие трудности, поскольку данная информация формируется на предприятиях-изготовителях и является в основном закрытой.

Отсутствие производственно-экономической информации ограничивает сферу применения затратного подхода.

Движимое имущество в составе объекта оценки представляет собой достаточно сложное по составу (многосоставное) и производимым им функциям оборудование, и не может быть создано на предприятиях, их использующих, самостоятельно.

В открытых источниках информации отсутствует достаточная, полная и достоверная информация о затратах заводов изготовителей и их структуре. То есть цены на новое и/или восстановленное в заводских условиях оборудование, подобное (аналогичное) оцениваемому, в затратном подходе использованы быть не могут в связи с отсутствием информации о себестоимости заводов изготовителей и ее доли в составе цен, поскольку эта информация носит закрытый характер.

По сведениям заказчика достоверные данные о годах выпуска и первоначальной стоимости движимого имущества в составе объекта оценки отсутствуют. Подавляющая часть оцениваемого оборудования была приобретена ООО «Прогресс» в состоянии «бывшее в употреблении». Шильдики присутствуют только у части оцениваемого оборудования, но они в большинстве своем нечитабельны. Таким образом, невозможно при оценке движимого имущества в составе объекта оценки применить индексный метод затратного подхода, так как для этого отсутствуют достаточные и достоверные данные.

В связи с выше сказанным применить затратный подход к оценке движимого имущества (оборудования) в составе объекта оценки в данном случае не представляется возможным.

В настоящем Отчете затратный подход для оценки рыночной стоимости оборудования в составе объекта оценки не применялся.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемых прав требования (дебиторской задолженности) ООО «Прогресс» оценщики сочли возможным применение *коэффициентного метода затратного (балансового) подхода*. Данный метод не предполагает проведение финансового анализа должника для выявления его текущего финансового состояния, а потому позволяет проводить оценку дебиторской задолженности при отсутствии большого количества объема информации о дебиторе.

Сравнительный подход

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка имущества, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.



Сравнительный (рыночный) подход основан на предположении, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости больше того, во что обойдется ему приобретение другого объекта аналогичной полезности.

Сравнительный подход для оценки объектов незавершенного строительства, как правило, не применяется из-за отсутствия информации о продаже аналогичных объектов.

Также сравнительный подход при оценке незавершенных объектов имеет крайне ограниченное применение из-за сложности расчета поправочных коэффициентов. Однако при разработке дополнительных критериев исследования, сравнительный подход становится доступным к применению и, более того, рыночная стоимость, полученная с позиции этого подхода, будет отражать стоимость оцениваемого объекта с учетом сложившейся рыночной ситуации месторасположения объекта и факторов, влияющих на формирование этой стоимости.

Выбор сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в первую очередь определяется степенью готовности объекта: если степень готовности объекта ниже 15 %, то наиболее достоверными методами расчета рыночной стоимости такого объекта будут методы затратного подхода.

Для объектов со степенью готовности выше 15% применение модифицированного метода позволяет рассчитать в рамках сравнительного подхода рыночную стоимость при отсутствии на рынке прямых объектов-аналогов, не завершенных строительством, но при достаточном количестве аналогичных завершенных объектов. Такой метод можно охарактеризовать как метод стоимости воспроизводства по аналогам.

Метод стоимости воспроизводства по аналогам целесообразно применять при работе с функционально и архитектурно ординарными объектами строительства, т. е. если оценивается недостроенный объект торгового центра с элементами спортивно-развлекательного назначения и офисно-гостиничного профиля, то и сравнение происходит с аналогичным выстроенным объектом. При этом расчет рыночной стоимости объекта аналога может быть осуществлен посредством применения в качестве базы расчета средней рыночной стоимости 1 кв. м площади готовых торгово-развлекательных центров.

Актуальность метода воспроизводства по аналогам заключается в том, что он позволяет обоснованно применить сравнительный подход при расчете рыночной стоимости объекта незавершенного строительства.

Так как изначально проект «Центра досуга молодежи», который необходимо оценить как ОНС, является функционально ординарным объектом строительства, а также ввиду того, что в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) аналогичных готовых торгово-развлекательных центров в г. Сергиев Посад, Оценщики сочли возможным применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта незавершенного строительства.

Для определения рыночной стоимости строения и земельного участка в составе объекта оценки применялся метод прямого сравнения сравнительного подхода.



Несмотря на специализированный характер, представленное к оценке движимое имущество (оборудование), является продуктом серийного и массового производства, относится к рынкам стандартных машин и оборудования.

Для таких объектов применение сравнительного подхода является наилучшим, и наиболее отражающим их действительную рыночную стоимость, ввиду достаточной развитости рынков продажи, причем как первичного, так и вторичного.

Таким образом, для оборудования в составе объекта оценки применялся *метод прямого сравнения сравнительного подхода*.

Условием применения метода сравнения продаж сравнительного подхода является наличие информации на открытом рынке: о сделках по продаже/ценах предложения долгов предприятия-дебитора или предприятий-аналогов; о котировке векселей предприятия-дебитора или предприятий, аналогичных дебитору.

Поскольку в открытых источниках – средствах массовой информации, Интернете – отсутствует достоверная и достаточная информация о продаже долгов/котировках векселей должников и их сопоставимых аналогов, то в настоящем Отчете для расчета рыночной стоимости прав требования (дебиторской задолженности) ООО «Прогресс» сравнительный подход не применялся.

Доходный подход

Применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки. В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Для расчета стоимости объекта с использованием доходного подхода (с точки зрения получения будущих доходов от сдачи объекта в аренду), необходима информация о предложениях в аренду на длительный срок недвижимости в регионе, аналогичной оцениваемой.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21).

Оценка по доходному подходу базируется на принципе того, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс окончательного определения цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль



затем конвертируется в окончательную рыночную стоимость объекта, в которой учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

Объект незавершенного строительства в составе объекта оценки, представляет собой недостроенное 6-и этажное здание (общ. площадь – примерно 12 000 кв. м), расположенное на земельном участке (кадастровый номер 50:05:0070204:1), площадью 8 950 кв. м, по адресу: Московская область, г. Сергиев-Посад, ул. Дружбы, 2А.

Указанное выше имущество, приобретено ООО «Прогресс» в инвестиционных целях. Из пояснительной записки к бухгалтерской отчетности следует, что в течение 2015 г. организация проводила маркетинговые исследования потребности рынка Сергиево-Посадского района Московской области в площадях офисно-гостиничного профиля, торговых сетей, размещения общепита и спортивно-развлекательного назначения. В записке указано, что данные работы планировалось продолжить в 2016 г., параллельно осуществляя поиск заинтересованных инвесторов. В конце 2017 г. планировалось завершение строительства объекта недвижимости в соответствии с выявленными потребностями инвесторов и запуск его в эксплуатацию. Однако, из-за отсутствия финансирования, планируемые мероприятия так и не были завершены.

На момент проведения оценки строительные работы на объекте незавершенного строительства ООО «Прогресс» не ведутся. Финансовые ресурсы, необходимые для завершения строительством данного объекта, а также для запуска его в эксплуатацию, у организации – банкрота отсутствуют.

На дату оценки выявлены отрицательные факторы, снижающие потребительскую ценность объекта незавершенного строительства. Имеющие место дефекты в строительных конструкциях здания, состояние его конструктивных элементов, внешней отделки и пр. требуют детального исследования на выявление причин их возникновения, могут свидетельствовать о наличии скрытых дефектов, учесть влияние которых на прочностные, а как следствие на ценовые параметры объектов оценки не представляется возможным. В данном случае требуется проведение строительных экспертиз, с привлечением специализированных лицензированных строительных и проектных организаций, что является весьма дорогостоящими процедурами.

Рассчитать величину затрат на восстановление здания (устранимый физический износ) на дату оценки не представляется возможным, ввиду сложности учета всех имеющихся дефектов, а также сложности экономических расчетов, требующих осмечивания (разработка проектно-сметной документации) с привлечением специализированной проектной организации.

Таким образом, будущие финансовые потоки от потенциально достроенного и введенного в эксплуатацию здания – оцениваемого объекта незавершенного строительства, невозможно спрогнозировать, как в части количественных показателей, так и во временных рамках, сведения о каких либо планах на развитие у Заказчика отсутствуют (бизнес-планов у ООО «Прогресс» не имеется).

На основании вышеизложенного не возможно корректно установить и определить основные показатели и величины (период прогнозирования, величину доходов и расходов,



ставку дисконтирования и т.д.), которые ложатся в основу расчетов и выводов при использовании методов доходного подхода.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования доходного подхода, Оценщики приняли решение отказаться от его применения в данном разделе Отчёта.

Для оценки строения (ОНС) в составе оцениваемого имущества доходный подход не применялся.

Метод капитализации земельной ренты (дохода) – единственный «чистый» метод доходного подхода для оценки земельных участков, при определении рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки применить не представляется возможным, так как в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о предложениях в аренду сопоставимых аналогов – свободных земельных участков производственного назначения, с разрешенным использованием – под застройку объектами торгово-развлекательной недвижимости.

Для оценки земельного участка в составе объекта оценки доходный подход не применялся.

Доходный подход при оценке машин и оборудования применяется только для таких объектов, которые могут приносить доход самостоятельно (вне бизнеса). Иными словами, применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов непосредственно от объекта оценки.

Оборудование в составе объекта оценки является разным по составу и выполняемым функциям, при этом каждая его отдельная единица не может приносить доход самостоятельно, вне бизнеса. То есть, представленные к оценке машины и оборудование не являются доходоприносящими объектами, таким образом, применить при их оценке методы доходного подхода не представляется возможным.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемых прав требования (дебиторской задолженности) ООО «Прогресс» Оценщики посчитали возможным использование вероятностного метода учета риска непогашения платежей доходного подхода. Данный метод, как правило, предполагает проведение финансового анализа должника для выявления его текущего финансового состояния и основан на отдельном расчете потерь от несвоевременного погашения долга по безрисковой ставке и вероятности возврата долга, которая при отсутствии финансовой информации о должнике может оцениваться, например, по аналогии с оценкой премии за риски в методе кумулятивного построения.



АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Рыночная стоимость оцениваемого имущества определяется для варианта его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту – **НЭИ**) – это наиболее вероятное использование оцениваемого имущества, являющееся физически возможным, законодательно разрешенным (юридически допустимым), экономически целесообразным и финансово осуществимым, в результате которого расчетная величина стоимости данного оцениваемого имущества будет максимальной при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Определение соответствия или несоответствия существующего или предполагаемого вида использования оцениваемого имущества его наиболее эффективному использованию проводится по следующим критериям:

- вероятность осуществления (является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным);
- физическая возможность (имеются ли какие-либо препятствия, и является ли имущество физически пригодным для осуществления предполагаемого использования);
- юридическая (законодательная) правомочность (является ли использование законным или существует разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования, т.е. рассмотрение только таких вариантов предполагаемого использования, которые не подпадают под действие правовых ограничений существующих или потенциальных);
- экономическая целесообразность (предполагаемое использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат);
- финансовая выполнимость (является ли предполагаемое использование финансово осуществимым, т.е. рассматриваются варианты предполагаемого использования, соответствующие ресурсному потенциалу);
- максимальная доходность (позволяет выявить наибольшую стоимость объекта оценки среди всех вариантов предполагаемого использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком).

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения перечисленных критериев. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из этих критериев, оно исключается и рассматривается следующий вариант использования. Вариант наиболее эффективного использования должен отвечать всем перечисленным критериям.



Выбор варианта наиболее эффективного использования

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого недвижимого имущества Оценщики пришли к следующему выводу.

Целью оценки является определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительства (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащего на праве собственности ООО «Прогресс», для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки – движимое и недвижимое имущество в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительства (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащее на праве собственности ООО «Прогресс».

Собственник оцениваемого имущества ООО «Прогресс» на дату оценки находится в процедуре конкурсного производства.

Строение в составе оцениваемого недвижимого имущества – объект незавершенного строительства. Завершение строительства объекта, а также любое изменение назначения использования здания, потребуют существенных финансовых вложений, которыми собственник оцениваемого строения не располагает.

В соответствии с действующим законодательством РФ земельные участки имеют строго определенные категорию и вид разрешенного использования, иное использование земельных участков запрещено.

Движимое имущество в составе объекта оценки представляет собой сложное по составу (многосоставное) и производимым им функциям оборудование. В целом спецификой машин и оборудования является то, что они имеют строго определенные конструктивные и технические характеристики, предназначены для выполнения определенных функций и работ. Априори, наиболее эффективным использованием для машин и оборудования является их применение по прямому назначению, определенному их конструктивными и техническими функциями.

Также наличие процедуры банкротства предполагает строго определенный законодательством порядок распоряжения имуществом должника и ограниченные сроки проведения процедуры.

Учитывая назначение оцениваемого имущества и цель оценки (определение рыночной стоимости имущества для использования результатов оценки в целях его реализации в конкурсном производстве), Оценщики считают, что наилучшим и наиболее эффективным является текущее использование имущества в составе объекта оценки.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В настоящем разделе проводится оценка рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительства (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащего на праве собственности ООО «Прогресс», для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки – движимое и недвижимое имущество в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительства (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащее на праве собственности ООО «Прогресс».

Оцениваемые имущественные права – права собственности.

Все оцениваемое имущество расположено (хранится) по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад», ул. Дружбы, д. 2а.

Оцениваемое имущество находится на балансе ООО «Прогресс», на дату проведения оценки остаточная балансовая стоимости объекта оценки составила 143 879 475,49 руб.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 22.01.2018 по делу № А40-246647/17-18-386 «Б» ООО «Прогресс» (ИНН/ОГРН 127746735357/ 7719822274) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утверждена Холбнева Е.В.

То есть, на момент проведения настоящей оценки предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства).

Заказчик свидетельствует, что все оцениваемое имущество каких-либо ограничений и обременений не имеет. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

Предполагаемое использование результатов оценки – в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.



Расчет рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки

В составе объекта оценки имеется земельный участок (кадастровый номер 50:05:0070204:1), площадью 8 950 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а.

В данном разделе земельный участок оценивается как условно свободный, поскольку, расположенный на нем объект незавершенного строительства также составляет объект настоящей оценки и оценивается отдельно (см. разделы ниже).

Анализ земельного рынка г. Сергиев Посад в сегменте земель под размещение коммерческих (торговых) объектов показал отсутствие стабильности в ценообразовании на земельные участки сходные по виду разрешенного использования, масштабу, местоположению, уровню благоустройства и пр.

При этом исследование земельного рынка г. Сергиев Посад под размещение объектов коммерческой (торговой) недвижимости позволило собрать действовавшие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже свободных земельных участков, расположенных в черте г. Сергиев Посад и имеющих схожие с оцениваемым участком характеристики.

Уровень цен на сопоставимые аналоги колеблется в зависимости от месторасположения, развитости инфраструктуры, наличия подъездных путей, степени освоенности, наличия разрешительной документации на строительство, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов Оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы и Московской области и другая информация сети Интернет: <http://www.beboss.ru>, <http://зем-ком.ru/>, <http://www.unibo.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://сергиев-посад.бесплатныеобъявления.рф/>, <http://www.classifieds24.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.irn.ru/>, <https://move.ru/> и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались участки, расположенные в черте г. Сергиев Посад относительно недалеко от оцениваемого участка, с качеством подъездных путей близким к характеристикам объекта оценки. Первичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов представлена в Приложении.

В результате было отобрано четыре наиболее сопоставимых объекта-аналога с учетом правового статуса, разрешенного использования, качественных и количественных характеристик объекта оценки (см. **Ошибка! Источник ссылки не найден.**). Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении.

Совокупная вторичная выборка предложений по купле-продаже объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади земельного участка.



В соответствии со п.п.6 п. 2 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения не признаются операции по реализации земельных участков (долей в них), то есть в общем случае сделки по продаже прав собственности на земельные участки не облагаются НДС.

Учитывая положения ст. 146 НК РФ и то, что в качестве объектов-аналогов были выбраны цены предложения по продаже собственности на земельные участки, при определении удельного показателя стоимости 1 кв. м земельного участка НДС (18%) не учитывался.

Стоимость оцениваемых земельных участков рассчитывалась как произведение общей площади участка и полученной стоимости 1 кв. м (удельной стоимости).

Стоимость 1 кв. м условно незастроенного оцениваемого земельного участка рассчитывалась как средневзвешенное значение стоимости сопоставимых объектов-аналогов после внесения корректировок.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости оцениваемого участка с объектами-аналогами были проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

1. Условия финансирования;
2. Условия продажи;
3. Вид права;
4. Разрешенное использование;
5. Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
6. Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже);
7. Местоположение;
8. Наличие/отсутствие строений под снос на участке;
9. Наличие/отсутствие коммуникаций;
10. Благоустройство и дорожная инфраструктура;
11. Транспортная доступность;
12. Поправка на масштаб.



Таблица 7. ВТОРИЧНАЯ ВЫБОРКА ОБЪЯВЛЕНИЙ С ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ ПО КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

| Показатель/ Объект | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 |
|--|---|--|---|--|
| | A1 | A2 | A3 | A4 |
| Источник информации | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sergiev_posad-1280219224 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sergiev_posad-1453976045 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sergiev_posad-1488127075 | https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/205189665/ |
| Условия сделки | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Вид сделки | продажа | продажа | продажа | продажа |
| Тип объекта | земельный участок | земельный участок | земельный участок | земельный участок |
| Адрес (местонахождение) | Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Центральная | Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Садовая | Московская обл., г. Сергиев Посад, в районе Скобяное шоссе | Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Пограничная |
| Область | Московская область | Московская область | Московская область | Московская область |
| Район | Сергиево-Посадский муниципальный район | Сергиево-Посадский муниципальный район | Сергиево-Посадский муниципальный район | Сергиево-Посадский муниципальный район |
| Ближайший населенный пункт | г. Сергиев Посад | г. Сергиев Посад | г. Сергиев Посад | г. Сергиев Посад |
| Общая площадь, кв. м | 4000 | 6300 | 2100 | 20000 |
| Цена в объявлении без учета НДС, руб. | 15 000 000 | 7 500 000 | 8 500 000 | 33 000 000 |
| Цена без учета НДС, руб./кв. м | 3 750 | 1 190 | 4 048 | 1 650 |
| Описание / Объявление | Продается земельный участок площадью 4 000 кв.м., находится в функциональной зоне О-2 (магазины, склады, офисы), кадастровый номер: 50:05:0070706:1269, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, город Сергиев Посад, ул. Центральная. В наличии технические условия на 150 кВт. | Уникальное предложение! Уважаемые покупатели Вашему вниманию предлагается земельный участок в черте города в непосредственной близости от Свято-Троице Сергиевой Лавры. Участок правильной прямоугольной формы площадью 6276 кв.м. Категория земель: земли населённых пунктов. Все центральные коммуникации по границе! Кадастровый номер - 50:05:0070303:359. | Вид разрешенного использования: Магазины; деловое управление; рынки; общественное питание; объекты придорожного сервиса Кадастровый номер: 50:05:0070706:927 Участок по площади 21 сотка, идеально подходящий под застройку коммерческого объекта до 1 200 кв.м в основании. ТУ на электричество получены - 200 кВт Э/Э ТУ на водоснабжение получены. ТУ на газоснабжение получены Имеется возможность организации большой парковки Участок по периметру огорожен забором, имеется КПП. Собственность | Категория Участок поселений Продается земельный участок 2 гектара, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для гаражей, на ул. Пограничная, кадастровый номер 50:05:0070201:9. Участок ровный, правильной формы, есть выезд на проезжую часть. Все коммуникации по границе: ГАЗ, СВЕТ, ВОДА, КАНАЛИЗАЦИЯ. Активно застраиваемый район. На участке построено здание (собственность) - 60 кв.м. Земельный участок в собственности. |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | коммерческая (под строительство объектов торговли) | коммерческое | коммерческая (магазины; деловое управление; рынки; общественное питание; объекты придорожного сервиса) | Для размещения гаражей |
| Кадастровый номер | 50:05:0070706:1269 | 50:05:0070303:359 | 50:05:0070706:927 | 50:05:0070201:9 |
| Тип передаваемых прав | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Улучшения участка | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Транспортная доступность | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая |
| Коммуникации | все по границе участка | все по границе участка | все по границе участка | все по границе участка |
| Дата публикации/обновления предложения о продаже | июнь 2019 | июнь 2019 | июнь 2019 | июнь 2019 |
| Актуальность | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Контактная информация | 8(926)1355297 | 8(916)6622406 | 8(964)7866326 | 7 965 259-53-53 |
| Контактное лицо | Дмитрий | Мегаполис-Недвижимость | Михаил | |

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Обоснование введения корректировок

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных категорий участков по состоянию на 01.01.2019г. имеют следующие значения (см. **Таблица 8**)⁸.

ТАБЛИЦА 8 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ

| № | Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,91 | 0,97 | 0,94 |
| 2 | Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,90 | 0,98 | 0,94 |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,90 | 0,96 | 0,93 |
| 4 | ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,86 | 0,95 | 0,90 |
| 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог | 0,84 | 0,95 | 0,89 |
| 6 | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка | 0,80 | 0,93 | 0,86 |
| 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка | 0,82 | 0,95 | 0,88 |

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.01.2019 года»

Корректировка на торг для земельных участков – земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные), согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 3%-9%, среднее значение составляет 6%.

⁸ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>)



Значение скидок на торг, представленных в таблице выше, не учитывают вознаграждение (комиссионные) риэлтерских агентств и частных риелторов, которые могут составлять существенные суммы, тем самым завышая стоимость предложения объектов, реализуемых через посредников.

Все объекты-аналоги реализуются через риэлтерские агентства или частных риелторов, готовых предоставить покупателю в сложившихся условиях стагнации рынка дополнительные скидки с цены предложения.

По данным статистики, также представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru/), величина комиссионных риэлтерского агентства в части поиска покупателя на коммерческий объект недвижимости, с учетом размещения рекламных материалов составляет от 2% – до 5%, в среднем – 3,5%⁹ от стоимости продажи коммерческого объекта.

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 12,5%, рассчитанная как сумма значения скидки на торг, принятая на уровне максимального значения – 9%, увеличенная на величину премии привлекаемого к продаже риэлтерского агентства или частного риелтора, принятая на уровне среднего значения – 3,5% (таким образом, корректировка на торг = 9% + 3,5% = 12,5%).

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 12,5%.

Вид права. Принятые к расчету, сопоставимые объекты-аналоги, как и оцениваемые земельные участки, находятся в собственности продавцов. Корректировка на вид права для всех аналогов не применялась.

Вид разрешенного использования. Все объекты-аналоги, как и оцениваемые земельные участки, имеют назначение и вид разрешенного использования – под размещение коммерческих объектов.

Корректировка по данному фактору не проводилась.

Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Корректировка на дату продажи не проводилась, поскольку все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, а ценовая информация об них актуальна на дату проведения оценки.

Местоположение. Удаленность от центра субъекта РФ, близость земельного участка к основным транспортным магистралям, к населенному пункту – все эти факторы оказывают влияние на цены сделок.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в черте г. Сергиев Посад, имеют хорошую транспортную доступность, развитую инфраструктуру в окружении, что и объект оценки. Однако объекты-аналоги расположены в разных частях города, имеющих разную стоимостную ценность с точки зрения потенциальных покупателей.

⁹ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru/) (<http://statrielt.ru/>)



Учитывая сказанное, для аналогов с отличной от объекта оценки ценностью местоположения введена корректировка на местоположение.

По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения корректировки на местоположение земельных участков в малых городах по состоянию на 01.01.2019 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 9**)¹⁰.

ТАБЛИЦА 9 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

| Ценовая зона ¹¹ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| верхняя граница | 1,15 | 1,12 | 0,96 | 0,61 | 0,48 | 0,35 |
| Среднее значение | 1,00 | 0,93 | 0,72 | 0,43 | 0,33 | 0,22 |
| нижняя граница | 0,86 | 0,75 | 0,50 | 0,26 | 0,19 | 0,10 |

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Коэффициент (корректировка) на местоположение земельных участков в малых городах по данным на 01.01.2019 года»

Объекты-аналоги № 1 и № 3 расположены в частях города сходных по ценовым характеристикам оцениваемому земельному участку, относятся к одной с ним ценовой зоне 2 г. Сергиев Посад (среднее значение диапазона – 0,93). Корректировка на местоположение для данных аналогов принята равной 1.

Объект-аналог № 2 расположен в ценовой зоне 4 г. Сергиев Посад (средняя граница диапазона 0,43). Корректировка на местоположение для данного аналога принята равной 2,16 (Корректировка на местоположение = $0,93 / 0,43 = 2,16$).

Объект-аналог № 4 расположен в ценовой зоне 3 г. Сергиев Посад (средняя граница диапазона 0,72). Корректировка на местоположение для данных аналогов принята равной 1,29 (Корректировка на местоположение = $0,93 / 0,72 = 1,29$).

¹⁰ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>)

¹¹ **Ценовые зоны рынка земельных участков в малых городах:**

- 1. Административно-культурный, исторический центр города**
Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.
- 2. Административный центр города**
Характеризуется размещением объектов муниципальных органов управления, наличием развитой социальной инфраструктуры, наличием торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов, офисов, высокой транспортной доступностью, плотностью застройки.
- 3. Центр массовой розничной торговли города**
Характеризуется наличием торговых центров, рынка, множеством магазинов различной специализации, предприятий общепита, плотностью застройки территории.
- 3. Зоны многоэтажной жилой застройки города**
Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.
- 4. Зоны индивидуальной жилой застройки города**
Характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.
- 5. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города**
Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры.
- 6. Зоны садоводства в черте города**
Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.



Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Наличие/отсутствие коммуникаций существенно влияют на цены сделок.

У оцениваемого объекта на границах территории земельного участка присутствуют водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение. У объектов-аналогов также присутствуют все перечисленные коммуникации по границам участка. Поправка по данному фактору не вводилась.

Поправка на снос ветхих зданий, строений и сооружений. В настоящем разделе проводится оценка земельных участков в составе объекта оценки, как условно свободных.

Все объекты-аналоги также являются условно свободными. Корректировка по данному фактору в настоящем Отчете не проводилась.

Поправка на масштаб. Корректировка на масштаб (площадь) учитывает тот факт, что большие по площади объекты, как правило, продаются по более низкой стоимости 1 кв. м.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n,$$

где

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

В данном Отчете величина корректировки на масштаб рассчитана по данным статистики о зависимости цены предложения земельных участков от их площади, представленной на портале [Statrielt](http://statrielt.ru) (см. **Таблица 10**).

Таблица 10 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ВЕЛИЧИНУ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

| Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением: | R ² - коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s) |
|--|---|------------------------|---|
| более 1 млн. человек | 0,719 | -0,17 | $K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$ |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек | 0,687 | -0,19 | $K s = (So/Sa)^{\wedge -0,19}$ |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек | 0,636 | -0,21 | $K s = (So/Sa)^{\wedge -0,21}$ |
| поселения до 50 тыс. человек | 0,715 | -0,25 | $K s = (So/Sa)^{\wedge -0,25}$ |

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Корректировка на масштаб, размер, общую площадь земельных участков на 01.01.2019 года»



Величина корректировки на масштаб рассчитана по данным статистики о зависимости цены предложения земельных участков от их площади, для городов с населением от 50 тыс. до 400 тыс. человек

Для расчетов корректировки принят коэффициент торможения (-) 0,21.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблице (см. **Таблица 11**).

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка в составе объекта оценки на дату проведения оценки без учета НДС округленно составила:

22 320 500 руб.

(Двадцать два млн. триста двадцать тыс. пятьсот руб.)



Таблица 11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТОК (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:05:0070204:1) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

| Показатель/ Объект | Ед. изм. | Объект оценки ОО | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 |
|---|--------------|---|--|---|--|--|
| | | | А1 | А2 | А3 | А4 |
| Цена без НДС | руб./кв.м | | 3 750 | 1 190 | 4 048 | 1 650 |
| Условия финансирования | | | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 3 750 | 1 190 | 4 048 | 1 650 |
| Условия продажи | | | свободная продажа | свободная продажа | свободная продажа | свободная продажа |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 3 750 | 1 190 | 4 048 | 1 650 |
| Дата продажи/ публикации предложения о продаже | | | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 3 750 | 1 190 | 4 048 | 1 650 |
| Условия сделки (торг) | | | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка | % | | 12,5% | 12,5% | 12,5% | 12,5% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 3 281 | 1 042 | 3 542 | 1 444 |
| Вид права | | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 3 281 | 1 042 | 3 542 | 1 444 |
| Местоположение | | Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д.2а | Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Центральная | Московская обл., г. Сергиев Посад, ул.Садовая | Московская обл., г. Сергиев Посад, в районе Скобяное шоссе | Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Пограничная |
| Корректировка | | | 1,00 | 2,16 | 1,00 | 1,29 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 3 281 | 2 250 | 3 542 | 1 862 |
| Разрешенное использование | | Для размещения Центра досуга молодежи | коммерческая (под строительство объектов торговли) | коммерческое | коммерческая (магазины; деловое управление; рынки; общественное питание; объекты придорожного сервиса) | Для размещения гаражей |
| Корректировка | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 3 281 | 2 250 | 3 542 | 1 862 |
| Коммуникации | | все по границе участка | все по границе участка | все по границе участка | все по границе участка | все по границе участка |
| Корректировка | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 3 281 | 2 250 | 3 542 | 1 862 |
| Наличие ветхих строений | | услов.свободно | услов.свободно | услов.свободно | услов.свободно | услов.свободно |
| Корректировка | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 3 281 | 2 250 | 3 542 | 1 862 |
| Масштаб (площадь з/у) | кв. м | 8 950 | 4000 | 6300 | 2100 | 20000 |
| Корректировка | | | 0,84 | 0,93 | 0,74 | 1,18 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 2 771 | 2 090 | 2 612 | 2 205 |
| Стоимость аналогов после внесения корректировок | руб./кв.м | | 2 771 | 2 090 | 2 612 | 2 205 |
| Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X_i | 18,69 | | 0,2611 | 0,7557 | 0,3547 | 0,3364 |
| $\sum X_i/X_i$ | 1,0 | | 6,54 | 2,26 | 4,82 | 5,08 |
| Вес | 18,69 | | 0,35 | 0,12 | 0,26 | 0,27 |
| Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение) | руб./кв.м | 2 494 | | | | |
| Стоимость объекта без НДС | руб. | 22 320 472 | | | | |
| Стоимость объекта без НДС (округленно) | руб. | 22 320 500 | | | | |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в составе объекта оценки с использованием затратного подхода

Для расчета рыночной стоимости объекта незавершенного строительства – «Центра досуга молодежи», представляющего собой 6-и этажное здание, общей площадью около 12 000 м², степень строительной готовности объекта – 47%, расположенного по адресу: Московская область, г. Сергиев-Посад, ул. Дружбы, 2А, применен модифицированный метод затратного подхода оценки недвижимости, учитывающий специфику объекта оценки.

Расчет стоимости объекта незавершенного строительства с использованием методов затратного подхода производится следующим образом: рассчитывается восстановительная стоимость нового строительства, которая корректируется на величину степени готовности объекта незавершенного строительства (ОНС), рассчитывается сумма накопленного износа (физического, функционального и внешнего), затем из стоимости нового строительства вычитается сумма накопленного износа. К стоимости здания (сооружения) с учетом степени готовности ОНС и накопленного износа прибавляется стоимость земельного участка под застройкой, в результате получается стоимость объекта оценки по затратному подходу.

Порядок расчета стоимости объекта оценки затратным подходом

1. Расчет стоимости земельного участка;
2. Расчет стоимости восстановительной стоимости нового строительства строения;
3. Расчет величины накопленного совокупного износа оцениваемого строения и степень готовности ОНС (удельный вес завершенности конструкций и видов работ);
4. Расчет стоимости оцениваемого строения (ОНС).

Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в составе объекта оценки с использованием затратного подхода

В настоящем Отчете расчет рыночной стоимости ОНС по затратному подходу произведен *методом удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.

Особенности затратного подхода, заключающиеся в определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа, и наличие необходимой информации позволяют применить данный подход для определения стоимости объектов оценки.

Условием возможности применения затратного подхода является наличие достоверной и полной информации об объемно-планировочных параметрах (строительном объеме, общей площади, этажности и др.), материале основных конструктивных элементов, о составе и качестве элементов инженерного оборудования, классе конструктивной системы здания и пр.



Практика показывает, что затратный подход к оценке объектов незавершенного строительства является основным.

Расчет рыночной стоимости застроенных земельных участков

Объект незавершенного строительства – «Центра досуга молодежи», представляющего собой 6-и этажное здание, общей площадью около 12 000 м², степень строительной готовности объекта – 47%, расположенного по адресу: Московская область, г. Сергиев-Посад, ул. Дружбы, 2А, построен на земельном участке (кадастровый номер 50:05:0070204:1), площадью 8 950 кв. м, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение Центра досуга молодежи.

На дату оценки земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «Прогресс».

Подробно информация об имущественных правах на земельный участок под ОНС, а также о его качественных и количественных характеристиках, представлена в разделе «Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки».

Поскольку земельный участок (кадастровый номер 50:05:0070204:1) в настоящем разделе оценивается отдельно, при расчете рыночной стоимости объекта незавершенного строительства по затратному подходу его оценка не производится.

Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства произведен без учета рыночной стоимости земельного участка («пятна» застройки под ОНС).

Расчет восстановительной стоимости нового строительства

Методология применения метода удельной стоимости

Метод удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости) заключается в определении стоимости сравнительной единицы точной копии оцениваемого объекта или близкого аналога оцениваемого объекта, корректировке ее на имеющиеся различия сопоставимых объектов и умножении на количество единиц сравнения оцениваемого объекта с последующим приведением к существующему уровню цен на дату оценки.

Величина удельной стоимости единицы сравнения определялась по справочнику укрупненных показателей базисной стоимости строительства (УПБС-2001)¹².

Единицей сравнения в расчетах служат: 1 куб. м строительного объема здания; 1 кв. м площади здания или сооружения; 1 м или км длины сооружения и т.д.

¹² Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001). Справочник инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости. Под общ. ред. Башкатова В.С., Горячкина П.В. – Санкт-Петербург, 2005. – 320с. ISBN 5-902686-08-3



Порядок расчета восстановительной стоимости методом удельной стоимости

1. Подготовка исходных данных об оцениваемом строении по его основным характеристикам. При этом к основным характеристикам здания/сооружения относятся:

- регион;
- год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта;
- отраслевая принадлежность;
- функциональное назначение;
- объемно-планировочные параметры (строительный объем, общая площадь, этажность и др.);
- материал основных конструктивных элементов;
- элементы инженерного оборудования;
- класс конструктивной системы здания/сооружения;
- класс качества здания.

2. Выбор укрупненного показателя стоимости объекта-аналога ($C_{ед.}$). В качестве объекта-аналога подбирается наиболее похожее на объект оценки по основным характеристикам здание (сооружение).

В показателях стоимости строительства учтены следующие затраты:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) усредненная величина до начислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

3. Определение необходимых корректировок (поправок) к стоимости объекта-аналога с учетом всех имеющихся отличий от объекта оценки.

На основании анализа выявляются факторы, влияющие на стоимость и подлежащие корректировке.

Корректировки справочных показателей учитывают неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.



4. Расчет количественных значений корректирующих коэффициентов (поправок).

Поправки могут быть введены как в абсолютном выражении ($\pm\Delta C_i$), так и в виде корректирующих коэффициентов (K_n), что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и по основным конструктивным элементам, видам работ и инженерным системам здания.

Общая величина денежных поправок на единицу сравнения (+ увеличение, – уменьшение) определяется по формуле:

$$\pm\Delta C_{\text{общ.}} = \sum \pm\Delta C_i, \quad \text{где}$$

$\pm\Delta C_{\text{общ.}}$ – общая поправка в абсолютном (денежном) выражении к стоимости единицы измерения/сравнения объекта-аналога (например, 1 куб. м для здания);

$\pm\Delta C_i$ – поправка в абсолютном (денежном) выражении к стоимости единицы измерения/сравнения по i -му ценообразующему фактору.

Сводный корректирующий коэффициент по второй группе поправок определяется как произведение всех необходимых корректирующих коэффициентов в общем виде:

$$K_{\text{общ.}} = K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n, \quad ,$$

где:

$K_{\text{общ.}}$ – общая коэффициентная поправка к стоимости единицы сравнения объекта-аналога;

$K_1, K_2 \dots K_n$ – коэффициентные поправки, учитывающая различия по 1, 2... n -му ценообразующим параметрам;

5. Пересчет стоимости строительства единицы сравнения объекта с учетом всех видов поправок ($C_{\text{ед.скорр.}}$).

$$C_{\text{ед.скорр.}} = (C_{\text{ед.}} \pm \Delta C_{\text{общ.}}) \times K_{\text{общ.}}, \quad ,$$

где:

$C_{\text{ед.скорр.}}$ – стоимость единицы сравнения объекта оценки с учетом всех видов поправок в текущий уровень цен в регионе оценки;

$C_{\text{ед.}}$ – стоимость единицы измерения/сравнения объекта-аналога в уровне цен Московской области на дату публикации справочника УПСС.

6. Определение восстановительной стоимости объекта оценки.

Величина восстановительной стоимости рассчитывается по следующей формуле:

$$BC_{\text{ДО}} = C_{\text{ед.скорр.}} \times V \times (1 + \text{ПП}) \quad ,$$

где:

$BC_{\text{ДО}}$ – восстановительная стоимость здания/сооружения на дату оценки;

V – количество единиц сравнения (например, строительный объем здания, куб. м);

ПП – предпринимательская прибыль (нормативная величина прибыли застройщика (инвестора)).

Расчетное значение восстановительной стоимости нового строительства, оцениваемого ОНС, приведено ниже в таблицах (см. **Таблица 19**).



Расчет величины прибыли предпринимателя

Предпринимательская прибыль (прибыль застройщика) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина предпринимательской прибыли (прибыль застройщика) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от стоимости завершеного строительства или ее составных частей, принимаемых в качестве основы для расчетов.

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры, как себестоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет застройщику поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов.

К факторам риска относятся:

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

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя так же зависит и от направления развития инвестиционного проекта.

По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения коэффициента прибыли застройщика (инвестора) в новое строительство по состоянию на 01.01.2019 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 12**)¹³.

ТАБЛИЦА 12 КОЭФФИЦИЕНТ ПРИБЫЛИ ЗАСТРОЙЩИКА (ИНВЕСТОРА)

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Жилые здания | 0,06 | 0,12 | 0,09 |
| 2 | Торговые помещения и здания | 0,06 | 0,11 | 0,08 |
| 3 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,05 | 0,12 | 0,08 |
| 4 | Складские помещения и здания | 0,03 | 0,14 | 0,08 |
| 5 | Производственные помещения и здания | 0,02 | 0,07 | 0,04 |
| 6 | Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения | 0,05 | 0,10 | 0,07 |

Источник: Портал Statrielt (<http://statrielt.ru>), аналитическое данные «Коэффициент прибыльности инвестиций в новое строительство объектов недвижимости по данным на 01.01.2019 года»

¹³ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>)



Значение коэффициента прибыли застройщика (инвестора) для торговых помещений и зданий согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 6%-11%, среднее значение составляет 8%.

Для дальнейших расчетов прибыль предпринимателя принимается на уровне среднего значения в размере 8%.

Расчетное значение восстановительной стоимости нового строительства с учетом прибыли застройщика на дату оценки приведено ниже (см. **Таблица 19**).

Расчет величины накопленного (совокупного) износа

С позиции оценки недвижимости под *износом* понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на физический, функциональный и внешний, которые в сумме образуют накопленный износ.

- **Физический износ** ($I_{Физ}$) – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации или в результате природного воздействия.
- **Функциональный (моральный) износ или устаревание** ($I_{Функ}$) – снижение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам. Такого рода недостатки могут быть как устранимыми, так и неустранимыми.
- **Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание)** ($I_{Вн}$) – уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов и приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

Совокупный или накопленный износ ($I_{общ}$) определяется как разница между издержками по замещению новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимости и определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Функ}) * (1 - I_{Вн})$$

При наличии улучшений на земельном участке перечисленные выше виды износа всегда относятся к улучшениям.

**Таблица 13. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом**

| Физический износ, % | Состояние несменяемых конструкций зданий | Состояние внутренних конструктивных элементов |
|---------------------|---|---|
| 0-20 | Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов | Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют |
| 21-40 | Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках. | Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием. |
| 41-60 | Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. | Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней. |
| 61-80 | Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали | Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями. |
| 81-100 | Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен | Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена. |

Источник: Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

Физический износ оцениваемых строений определен экспертным методом на основании «Правил оценки износа жилых зданий» ВСН 53-86 Госгражданстроя при Госстрое СССР, применяемых БТИ, где перечислены визуальные признаки физического износа отдельных конструктивных элементов зданий и дана их количественная оценка. Для определения физического износа здания в целом суммируется физический износ всех его конструктивных элементов:

$$I = \sum_{i=1}^n I_i = \sum_{i=1}^n \frac{Y_i \times ПИ_i}{100}, \text{ где}$$

I – физический износ здания;

Y_i - удельный вес i -го конструктивного элемента в общей стоимости здания;

$ПИ_i$ - процент физического износа i -го конструктивного элемента;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости оцениваемого объекта (в %) обычно принимаются по укрупненным показателям восстановительной стоимости.

Расчет величины *физического износа* приведен в таблице ниже (см. **Таблица 18**).

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



К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью оцениваемого объекта на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик оцениваемого объекта. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

У ОНС на дату оценки, по мнению оценщиков, функциональный износ отсутствует.

Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание) ($I_{Вн}$)¹⁴ – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки. Приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

У ОНС на дату оценки, по мнению оценщиков, функциональный износ отсутствует.

Совокупный или накопленный износ ($I_{общ}$) включает три вида износа и в общем виде определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Фун}) * (1 - I_{Вн})$$

В настоящем разделе Отчета расчетная величина общего износа ОНС представлена ниже в таблице (см. **Таблица 19**).

¹⁴ Источник: <http://47news.ru/articles/73245/>



**Расчет итоговой величины рыночной стоимости строений в составе объекта оценки
с использованием затратного подхода**

В настоящем разделе Отчета расчет рыночной стоимости ОНС («Центра досуга молодежи»), представляющего собой 6-и этажное здание, общей площадью около 12 000 м², степень строительной готовности объекта – 47%, расположенного по адресу: Московская область, г. Сергиев-Посад, ул. Дружбы, 2А) по затратному подходу произведена модифицированным *методом удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.

Степень готовности определена расчётно, посредством корректировки на степень реально выполненных на дату оценки СМР удельных показателей веса конструктивных элементов в общем объеме строительства здания. Расчетное значение степени готовности ОНС составило 47 %, расчет приведен в таблице ниже (см. **Таблица 18**).

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого ОНС, полученная по затратному подходу, приведена ниже в таблице (см. **Таблица 19**).

Таким образом, рыночная стоимость ОНС в составе объекта оценки, рассчитанная по затратному подходу, на дату оценки без учета НДС округленно составила:

191 770 400 руб.

(Сто девяносто один млн. семьсот семьдесят тыс. четыреста руб.)

**Таблица 14. Основные объемно-планировочные и экономические показатели объекта-аналога**
Аналог: УПБС-2001, разд. 15, табл. 15.6¹⁵

| № п/п | Наименование характеристик и параметров здания | Ед. изм. | Количество |
|---|--|----------|------------|
| Аналог: УПБС-2001, разд. 15, табл. 15.6 | | | |
| Торговый комплекс | | | |
| 1 | Количество этажей | шт. | 3 |
| 2 | Строительный объем общий | куб. м | 25 255 |
| 3 | Общая площадь | кв. м | 5 184,2 |
| 4 | Продолжительность строительства на 01.01.2000 г. без учета НДС | месяц | 18 |
| 5 | Стоимость строительства общая | руб. | 23 200 451 |
| <i>в том числе:</i> | | | |
| | СМР | руб. | 17 613 137 |
| | оборудование | руб. | 5 587 314 |
| 6 | Стоимость 1 кв. м общ. площади | руб. | 4 475 |
| 7 | Стоимость 1 куб. м здания | руб. | 919 |

Источник: УПБС-2001, разд. 15, табл. 15.6

Таблица 15. Удельные показатели стоимости строительства объекта-аналога
Аналог: УПБС-2001, разд. 15, табл. 15.6.1

| № п/п | Наименование конструктивного элемента здания | Расчетные удельные веса конструктивных элементов, % | Стоимость 1 кв. м общей площади здания по состоянию на 01.01.2000 г., руб. |
|---------------------|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Подземная часть | 16,01% | 716 |
| 2 | Стены | 29,11% | 1303 |
| 3 | Перегородки и санитарно-технические кабины | 1,36% | 61 |
| 4 | Перекрытия и покрытия | 5,20% | 233 |
| 5 | Кровля | 5,55% | 248 |
| 6 | Лестницы, балконы и лоджии | 1,85% | 83 |
| 7 | Окна и двери | 5,95% | 266 |
| 8 | Полы | 8,11% | 363 |
| 9 | Отделка | 2,02% | 90 |
| 10 | Прочее | 19,48% | 872 |
| 11 | Внутренние сантехнические и электротехнические устройства | | |
| <i>в том числе:</i> | | | |
| 11.1 | Отопление и вентиляция | 2,89% | 129 |
| 11.2 | Водоснабжение и канализация | 1,14% | 51 |
| 11.3 | Электроснабжение | 0,86% | 38 |
| 11.4 | Слаботочные устройства | 0,48% | 21 |
| Итого | | 100% | 4 475 |

Источник: УПБС-2001, разд. 15, табл. 15.6.1

Таблица 16. Краткое описание основных конструктивных элементов объекта-аналога
Аналог: УПБС-2001, разд. 15, табл. 15.6.1

| | | |
|---------------------|---|---|
| Фундаменты | - | сваи с железобетонным ростверком |
| Стены | - | кирпичные |
| Внутренний каркас | - | сборные железобетонные |
| Перекрытия | - | сборные железобетонные с отдельными монолитными железобетонными участками |
| Полы | - | керамическая плитка, по перекрытию - утепление, стяжки, линолеум, паркет, керамическая плитка |
| Двери | - | деревянные сплошные с остеклением; |
| Окна | - | остекленные витражи из алюминиевых конструкций, стеклопакеты с тройным остеклением; |
| Кровля | - | двуслойное рулонное (изопласт) с внутренним водостоком; |
| Прочие работы | - | лестницу из сборных железобетонных элементов; |
| Технические системы | - | отопление; водопровод; канализация; телефонизация; охранно-пожарная сигнализация - централизованные от городских сетей. |

Источник: УПБС-2001, разд. 15, табл. 15.6.1

¹⁵ Укрупнённые показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001). Справочник инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости. Под общ. ред. Башкатова В.С., Горячкина П.В. – Санкт-Петербург, 2005. – 320с. ISBN 5-902686-08

**Таблица 17. СОПОСТАВЛЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ОБЪЕКТА-АНАЛОГА**

| № п/п | Наименование характеристик и параметров здания | Ед. изм. | Количество Оцениваемый объект | Количество Объект-аналог |
|-------|--|----------|----------------------------------|---|
| | | | | <i>Аналог: УПБС-2001, разд. 15, табл. 15.6., табл. 15.6.1</i> |
| 1 | Количество этажей | шт. | 2 | 3 |
| 2 | Строительный объем общий | куб. м | 50500 | 25255 |
| 3 | Общая площадь | кв. м | 12000 | 5184,2 |
| 4 | Соотношение строительного объема и общей площади | - | 4,21 | 4,87 |

*Источник: Данные Заказчика, УПБС-2001***Таблица 18. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И СТЕПЕНИ ГОТОВНОСТИ ОНС НА ДАТУ ОЦЕНКИ**

| Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов | Уд. вес констр. элементов в % | Поправка к уд. весу | Уд. вес констр. эл. с попр. % | Износ % | Процент износа к строению гр.5*гр.6* 100 |
|---|--|--|------------------------|--|------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Подземная часть здания | | | | | | |
| Фундаменты | Сваи с железобетонным ростверком, следы протечек, увлажнений и высолов, сколы защитного слоя бетона и поверхностная коррозия арматуры | 5,00% | 1,0 | 5,00% | 5% | 0,25% |
| Надземная часть | | | | | | |
| Стены и перегородки | Стены, колонны и пилоны здания выполнены из монолитного железобетона и кладкой кирпича и легких ячеистобетонных блоков (заполнение каркаса). Пустоты, поры и каверны в бетоне стен, пилонов и колонн со сплошной поверхностной коррозией оголенной арматуры, сколы защитного слоя бетона, отклонение геометрических размеров отдельных колонн, пилонов, стен, проемов от проектных с нарушением требований СП 70.13330.2012, следы протечек, увлажнений, высолов, биологических повреждений, отсутствие защитных фартуков парапетов. | 16,00% | 0,9 | 14,40% | 20% | 2,88% |
| Перекрытия и покрытия | Межэтажные плиты перекрытий выполнены из монолитного железобетона толщиной 220 мм. Бетонные поверхности имеют раковины, поры и обнажения арматуры, величина защитного слоя бетона менее нормативной, коррозия арматуры, следы протечек, увлажнений, высолы, биологические повреждения, скопление и застой воды. | 13,00% | 1,0 | 13,00% | 20% | 2,60% |
| Кровля | двуслойное рулонное (изопласт) с внутренним водостоком, повреждение гидроизоляции, следы протечек, увлажнений высолов, биологические повреждения, скопления и застой воды на покрытии. Требуется существенный ремонт или полная замена кровельного покрытия блоков А и Б, монтаж системы водоотведения, системы гидроизоляции. | 7,00% | 0,8 | 5,60% | 45% | 2,52% |
| Полы | Цементно-песчаная стяжка, покрытие керамической плиткой. В значительном объеме работы по организации покрытия пола не были выполнены. Сколы бетона, скопление и застой воды, следы протечек, высолы, биологические повреждения. | 9,00% | 0,7 | 6,30% | 35% | 2,21% |
| Проемы | Остекленные витражи из алюминиевых конструкций, ПВХ с двухкамерным остеклением. Работы выполнены не в полном объеме, частично. Деформации профиля стеклопакетов, нарушения целостности остекления | 9,00% | 0,3 | 2,70% | 50% | 1,35% |
| Отделочные работы | отсутствуют | 10,00% | 0,0 | 0,00% | 0% | 0,00% |
| Внутренние сантехнические и электротехнические устройства | отсутствуют | 22,00% | 0,0 | 0,00% | 0% | 0,00% |
| Прочие работы | отсутствуют | 9,00% | 0,0 | 0,00% | 0% | 0,00% |
| Итого: | | 100% | | 47% | | 12% |
| Степень готовности ОНС на дату оценки | гр. 5 | | | | | 47% |
| Физический износ объекта на дату оценки округленно | (ИТОГО гр. 7 * 100/ ИТОГО гр. 5) | | | | | 25% |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



**Таблица 19. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОНС НА ДАТУ ОЦЕНКИ
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

| Наименование показателя | Ед. изм. | Величина |
|---|-------------|-------------------------------------|
| Аналог ¹⁶ | | УПБС-2001, разд. 15, табл. 15.6. |
| Справочная стоимость единицы измерения объекта-аналога по состоянию на 01.01.2000г. Сед. | руб./кв.м | 4 475 |
| Поправка на соотношение строительного объема и общей площади $K_{V/S}$ | | 1,000 |
| Поправка на изменение цен на дату оценки $K_{инфл.}$ ¹⁷ | | 10,142 |
| Поправки к стоимости (коэффициенты) объекта-аналога, учитывающие различия [Кобщ.= K1* K2*...*Kn]: | | 9,380 |
| Стоимость единицы измерения объекта с поправками | руб./кв.м | 41 978 |
| Количество единиц сравнения | кв.м | 12 000,00 |
| Восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки | руб. | 503 731 099 |
| Прибыль застройщика | % | 8% |
| Восстановительная стоимость объекта с учетом прибыли предпринимателя | руб. | 544 029 587 |
| Степень готовности ОНС (удельный вес завершенности конструкций и видов работ) | % | 47% |
| Стоимость ОНС с учетом завершенности в ценах на дату оценки | руб. | 255 693 906 |
| Износ общий | % | 25% |
| <i>в том числе:</i> | | |
| физический | % | 25% |
| функциональный | % | 0% |
| внешний | % | 0% |
| Стоимость ОНС с учетом накопленного износа в ценах на дату оценки | руб. | 191 770 429 |
| Рыночная стоимость земельного участка | руб. | - |
| Стоимость ОНС с учетом стоимости земельного участка в ценах на дату оценки | руб. | 191 770 429 |
| Итоговая стоимость ОНС по затратному подходу (округленно), без учета НДС | руб. | 191 770 400 |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

¹⁶ Башкатов В.С., Башкатов В.В. Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001). – С.-П.: ООО «Санкт-Петербургский региональный центр по ценообразованию в строительстве» (РЦЦС СПб), 2009. – 864 с.

¹⁷ Поправка на изменение цен на дату оценки $K_{инфл.}$ определена в соответствии с ежеквартальными региональными индексами пересчета базисной стоимости строительного-монтажных работ пусконаладочных работ по объектам строительства к уровню цен в базе ТЕР-2001.) на I квартал 2019 года"

Источник: Приложение к письму Минстроя России от 05.03.2019 г. № 7581-ДВ/09 "Прогнозные индексы изменения сметной стоимости строительного-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2019 года" (<http://www.e-smeta.ru/index/1155-index-minstroy-smr-fer-ter-1kv2019-7581.html>)



Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительством в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнительного анализа (рыночный подход) основывается на принципе замещения, который имеет в своей основе предположение, что за выставленный на рынке объект или услугу благоразумный покупатель заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект или услугу.

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка недвижимости, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.

Для оценки рыночной стоимости объекта незавершенного строительства (ОНС) – «Центра досуга молодежи», представляющего собой 6-и этажное здание, общей площадью около 12 000 м², степень строительной готовности объекта – 47%, расположенного по адресу: Московская область, г. Сергиев-Посад, ул. Дружбы, 2А, использован модифицированный метод сравнительных продаж, предложенный и описанный в работе А. В. Байковской «Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства как инструмент выявления эффективности государственно-частного партнерства», опубликованной в журнале «Экономический анализ: Теория и практика» №46 (253) – 2011.

Сравнительный подход при оценке незавершенных объектов имеет крайне ограниченное применение из-за сложности расчета поправочных коэффициентов. Однако при разработке дополнительных критериев исследования, сравнительный подход становится доступным к применению и, более того, рыночная стоимость, полученная на основе этого подхода, будет отражать стоимость оцениваемого объекта с учетом сложившейся рыночной ситуации месторасположения объекта и факторов, влияющих на формирование этой стоимости.

Выбор сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в первую очередь определяется степенью готовности объекта: если степень готовности объекта ниже 15 %, то наиболее достоверными методами расчета рыночной стоимости такого объекта будут методы затратного подхода.

Для объектов со степенью готовности выше 15% применение модифицированного метода позволяет рассчитать в рамках сравнительного подхода рыночную стоимость при отсутствии на рынке прямых объектов-аналогов, не завершенных строительством, но при достаточном количестве аналогичных завершенных объектов. Такой метод можно охарактеризовать как метод стоимости воспроизводства по аналогам.

Метод стоимости воспроизводства по аналогам целесообразно применять при работе с функционально и архитектурно ординарными объектами строительства, т. е. если оценивается недостроенный объект торгового центра с элементами спортивно-развлекательного назначения и офисно-гостиничного профиля, то и сравнение происходит с аналогичным выстроенным объектом. При этом расчет рыночной стоимости объекта аналога может быть осуществлен посредством применения в качестве базы расчета средней рыночной стоимости 1 кв. м площади готовых торгово-развлекательных центров.



Актуальность метода воспроизводства по аналогам заключается в том, что он позволяет обоснованно применить сравнительный подход при расчете рыночной стоимости объекта незавершенного строительства.

Так как изначально проект «Центра досуга молодежи», который необходимо оценить как ОНС, является функционально ординарным объектом строительства, а также ввиду того, что в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) аналогичных готовых торгово-развлекательных центров в г. Сергиев Посад, Оценщики сочли возможным применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта незавершенного строительства.

Последовательность выполнения оценки стоимости прав на объект незавершенного строительства, степень готовности которых превышает 15%, с позиции сравнительного подхода приведена ниже.

Алгоритм расчета:

1. Анализ рынка.
2. Выбор объектов-аналогов.
3. Внесение соответствующих корректировок на отличие аналогов от объекта оценки.
4. Расчет рыночной стоимости воспроизводства объекта в целом (завершенного строительством) посредством умножения расчетной удельной рыночной стоимости 1 кв. м на общую площадь объекта оценки.
5. Внесение корректировок учитывающих отличие аналога завершенного строительством от объекта оценки, которые невозможно учесть на 3 этапе.
6. Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства посредством умножения стоимости объекта аналога завершенного строительством на степень готовности объекта оценки.

Для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства (ОНС) в настоящем разделе Отчета был использован *модифицированный метод сравнения продаж* сравнительного подхода (метод *воспроизводства по аналогам*).

Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода

В настоящем разделе производится расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства – «Центра досуга молодежи», представляющего собой 6-и этажное здание, общей площадью около 12 000 м², степень строительной готовности объекта – 47%, расположенного по адресу: Московская область, г. Сергиев-Посад, ул. Дружбы, 2А, по сравнительному подходу.



Для определения рыночной стоимости ОНС в настоящем отчете применен модифицированный *метод прямого сравнения* сравнительного подхода (*метод воспроизводства по аналогам*).

Для определения рыночной стоимости ОНС были изучен рынок коммерческой недвижимости г. Сергиев Посад, в сегменте торговой недвижимости (многофункциональных ТЦ с элементами офисного, гостиничного и досугово-развлекательного назначения).

Для определения удельной рыночной стоимости 1 кв. м коммерческой (торговой) недвижимости использовался *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из наиболее эффективного использования.

Методология применения метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж используется для оценки занятых строениями и сооружениями (застроенных) земельных участков и свободных от застройки (незастроенных) земельных участков.

Условие применения метода сравнения продаж – наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж заключается в сборе данных о реальных ценах продажи или ценах предложения¹⁸ (спроса) на объекты, аналогичные оцениваемому объекту, корректировке цен на объекты-аналоги по всем ценообразующим параметрам, нивелирующим их отличия от объекта оценки, и расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основное достоинство данного метода заключается в достоверности конечного результата, обусловленного использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Недостаток метода сравнения продаж заключается в том, что он дает неудовлетворительные результаты: в условиях высоких темпов инфляции; при резких изменениях экономических условий; при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.

Алгоритм метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Формирование базы данных о реальных ценах продажи или ценах предложения (спроса) по объектам недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости, информация по которым проверена и достоверна.

¹⁸ При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками в соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р и от 10.04.2003 № 1102-р допускается использование цен предложений (спроса).



2. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
3. Выбор основных ценообразующих факторов стоимости объектов недвижимости.
4. Отбор 3-5 объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
5. Определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта по каждому из выбранных факторов стоимости.
6. Определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
7. Корректировка цен объектов-аналогов по всем ценообразующим факторам, сглаживающая их отличия от объекта оценки.
8. Обоснование и расчет стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основными ценообразующими факторами для корректировки цен аналогов оцениваемого объекта недвижимости обычно являются:

- *имущественные права*: право собственности, право аренды и др. (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
- *условия финансирования*: форма оплаты (безналичный расчет, наличные деньги, векселя, взаимозачеты и т.п.), использование при покупке кредитных ресурсов (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств и т.п.), рассрочка платежей и т.п.;
- *условия продажи (совершения сделки)*: продажа на открытом рынке – публичная оферта, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п. (т.е. выявляются типичные / нетипичные условия сделки, нарушение сроков экспозиции);
- *характер пользования (вид использования)*: вид разрешенного использования, правовые и градостроительные ограничения по виду использования, права иных лиц (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого объекта);
- *рыночные условия (время)*: учитывается изменение рыночных условий с течением времени, прошедшего с даты заключения сделки с аналогом (даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки;
- *местоположение и окружение*: месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
- *физические характеристики*: размер (поправка на масштаб), доступная инфраструктура, инженерное обеспечение, транспортная доступность и



удобство подъезда, рекреационная ценность территории (параметры экологического состояния территории), и др. качественные характеристики.

Далее представлен расчет средней рыночной стоимости 1 кв. м площади готовых торгово-развлекательных центров.

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м площади готовых торгово-развлекательных центров

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) аналогичных готовых торгово-развлекательных центров в г. Сергиев Посад – отдельно стоящих зданий, расположенных на собственном земельном участке.

Состав площадей, продаваемых ТЦ и характер их использования имеют различия. Однако цены предложения на предлагаемые к продаже торговые объекты, как правило, указываются в расчете 1 кв. м общей площади недвижимости, вне зависимости от составных частей комплекса, в том числе без выделения стоимости земельного участка. Таким образом, удельный показатель стоимости 1 кв. м торговых центров может быть использован в качестве базы расчета рыночной стоимости оцениваемого строения.

Исследование рынка коммерческой недвижимости г. Сергиев Посад в сегменте торговой недвижимости (МТЦ и/или их частей) позволило собрать действующие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже прав собственности аналогичные объекты. Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении.

Уровень цен на сопоставимые объекты торговой недвижимости существенно колеблется в зависимости от месторасположения, классности, степени оснащенности (оборудованности), транспортной доступности, развитости инфраструктуры, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы и Московской обл., а также другая информация сети Интернет: <http://www.beboss.ru/kn>, <http://www.apex-realty.ru/>, <http://www.irm.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.arendator.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, http://www.realtymag.ru, <http://zdanie.info/>, <http://osz-agent.ru/>, <http://investkap.ru/>, <http://sergiyev-posad.cian.ru/>, <https://move.ru/>, <http://sergiev-posad.sindom.ru/>, <http://msk-obl.mtk.ru/>, <http://nedvizhimost.mitula.ru/>, <http://sergiev-posad.gde.ru/> и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались объекты торговой недвижимости, расположенные в сложившихся административно-торговых зонах центральной части города, имеющие хорошую транспортную доступность и расположенные в пределах г. Сергиев Посад. То есть аналоги подбирались по наиболее близким факторам, таким как назначение, оснащенность (оборудованность), наличие необходимых коммуникаций и энерго-ресурсных мощностей, транспортная доступность, инфраструктура, и иные



характеристики, обеспечивающие объектам-аналогам необходимый уровень сопоставимости с объектом оценки.

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок допускается использование цен предложений (спроса).

В результате были отобраны пять наиболее сопоставимых объектов-аналогов с учетом правового статуса, функционального назначения, качественных и количественных характеристик объекта оценки (см. **Ошибка! Источник ссылки не найден.**).

В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади.

Совокупная выборка по купле-продаже объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

В настоящем Отчете земельный участок в составе объекта оценки оценивается отдельно. При этом в состав торговых центров (отдельно стоящих зданий, расположенных на земельном участке), выбранных в качестве объектов-аналогов, входит стоимость земельных участков. Учитывая сказанное, цены предложения объектов-аналогов были скорректированы на стоимость входящих с их состав земельных участков.

Расчет доли стоимости, приходящейся на земельный участок в общей стоимости объектов аналогов определялась на основе данных статистики, представленных на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), основанных на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе. Значения корректировки на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости по состоянию на 01.01.2019 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 20**).

ТАБЛИЦА 20 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК НА ДОЛЮ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ
В СТОИМОСТИ КОМПЛЕКСА НЕДВИЖИМОСТИ

| № | Назначение объектов, расположенных на участках | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,11 | 0,20 | 0,15 |
| 2 | Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью | 0,14 | 0,32 | 0,23 |
| 3 | Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,16 | 0,26 | 0,21 |

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Коэффициент (корректировка) на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости» по данным на 01.01.2019 года»

Для торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий в хорошем и новом состоянии, расположенных на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями, значение поправки на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости находится в диапазоне от 0,11 до 0,20, среднее значение – 0,15.



Для всех объектов-аналогов в настоящем отчете применена поправка на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости в размере 0,15, на уровне среднего значения диапазона поправок.

Таким образом, цены предложения стоимости 1 кв. м площади объектов-аналогов, принятые оценщиками для дальнейшего расчета рыночной стоимости удельного показателя стоимости 1 кв. м торговой недвижимости, рассчитаны без учета стоимости земельных участков в составе общей стоимости объектов-аналогов.

Расчет цен предложения объектов-аналогов, скорректированных на величину поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объектов-аналогов, представлен в таблице ниже (см. **Таблица 22**).

Далее проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

- НДС в составе цены;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
- Дата продажи/ публикации предложения о продаже;
- Поправка на инженерные коммуникации;
- Местоположение;
- Транспортная доступность;
- Состояние объекта (Класс качества внутренней и наружной отделки);
- Поправка на масштаб.



Таблица 21. Вторичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов

Аналог №1

| № | Адрес | Тип объекта | Район | Площадь земельного участка, кв. м | Собщ. помещений, кв. м | Цена с НДС, руб. | Цена с НДС, руб./кв.м. | Контакты | Комментарий | Источник информации | Дата объявления |
|----------------|--|---------------------------------------|--|-----------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|--|---|---|-----------------|
| ПРОДАЖА | | | | | | | | | | | |
| 1 | Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Валовая | ОСЗ торгово-офисного назначения (ТОЦ) | Центр массовой розничной торговли города | 980 | 628 | 39 000 000 | 62 102 | Контактное лицо: Гаврилов Сергей +7 (964) 799 29-08, +7 (964) 773 39-99 | Описание: Уникальное предложение, Вашему вниманию предлагается: Новое двухэтажное здание площадью - 628 квм На собственном земельном участке - 980 квм. Здание расположено в самом центре Сергиево Посада. В шаговой доступности от исторического центра Троице-Сергиевой Лавры (600 метров)!!!! Развитая инфраструктура, удобный подъезд с парковочными местами. Площади с хорошим ремонтом, и возможностью перепланировки. Санузлы отделаны плиткой. Расстояние до МКАД 50 км. В шаговой доступности административные и деловые центры, железнодорожный вокзал и автовокзал. Не является публичной офертой. Тип предложения: продажа Расположение: Московская обл., г. Сергиев Посад, Валовая Район: Центр массовой розничной торговли города Площадь кв. м: 628 кв. м Цена за кв. м: 62 102 руб. кв. м Назначение: многофункциональный центр (Торгово-офисный центр) Класс: В- ОСЗ с землей Земельный участок: 0,1 га (собственность) Год постройки: новое строительство Кол-во этажей: 2 эт. Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Наличие мебели и оборудования: нет Парковка: есть Безопасность: Видеонаблюдение, охрана. Коммуникации: все Дополнительные сведения: требует косметического ремонта | https://realty.yandex.ru/offerg/907922657695546369/ | июнь 2019 |





АНАЛОГ №2

| № | Адрес | Тип объекта | Район | Площадь земельного участка, кв. м | Собщ. помещений, кв. м | Цена с НДС, руб. | Цена с НДС, руб./кв.м. | Контакты | Комментарий | Источник информации | Дата объявления |
|----------------|--|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|---|--|---|-----------------|
| ПРОДАЖА | | | | | | | | | | | |
| 1 | Московская обл., г. Сергиев Посад, ул.1-я Рыбная, 19 | ОСЗ торгового назначения (МТЦ) | Центральная часть города | 3300 | 6550 | 800 000 000 | 122 137 | Контактное лицо: Minds Capital Агентство +7 (495) 764-26-51 | <p>Описание: Продажа ТЦ МАЯК общей площадью 6550 м2 расположенного на оживленном перекрестке. Напротив две остановки общественного транспорта. Земельный участок в собственности (3300 м2). МАП - 9 500 000 руб. ГАП - 114 000 000 руб. Якорные арендаторы - супермаркет Дикси, компьютерный магазин Энтер.</p> <p>Тип предложения: продажа</p> <p>Расположение: Московская обл., г. Сергиев Посад, ул.1-я Рыбная, 19</p> <p>Район: Центральная часть города</p> <p>Площадь кв. м: 6550 кв. м</p> <p>Цена за кв. м: 122 137 руб. кв. м</p> <p>Назначение: многофункциональный центр (МТЦ)</p> <p>Класс: В</p> <p>ОСЗ с землей</p> <p>Земельный участок: 0,33 га (собственность)</p> <p>Год постройки: н. д.</p> <p>Кол-во этажей: 3 эт. + 1-эт. пристройка</p> <p>Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду</p> <p>Наличие мебели и оборудования: есть</p> <p>Парковка: есть</p> <p>Безопасность: Видеонаблюдение, охрана.</p> <p>Коммуникации: все</p> <p>Дополнительные сведения:</p> | https://realty.yandex.ru/off er/5174394843115580790/ | июнь 2019 |



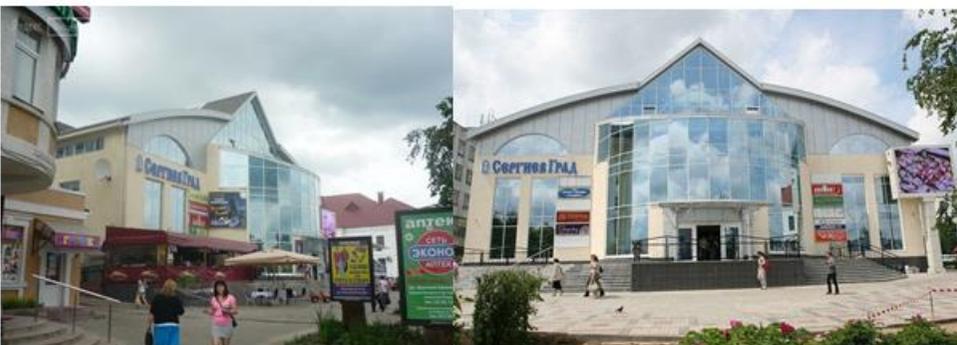


АНАЛОГ №3

| № | Адрес | Тип объекта | Район | Площадь земельного участка, кв. м | Собщ. помещений, кв. м | Цена с НДС, руб. | Цена с НДС, руб./кв.м. | Контакты | Комментарий | Источник информации | Дата объявления |
|---|-------|-------------|-------|-----------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|----------|-------------|---------------------|-----------------|
|---|-------|-------------|-------|-----------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|----------|-------------|---------------------|-----------------|

ПРОДАЖА

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|--------------------------------|--------------------------|------|------|-------------|--------|---|--|---|-----------|
| 1 | Московская обл., г. Сергиев Посад, Вокзальная площадь, 1Б | ОСЗ торгового назначения (МТЦ) | Центральная часть города | 1200 | 5663 | 500 000 000 | 88 292 | Контактное лицо: Максим Агентство «МосКомН ед»+7 (916) 372 92-00, +7 (495) 773 68-40 | Описание: Торговый Центр расположен в самом многолюдном месте Сергиева Посада – на Вокзальной площади – между железнодорожным и автовокзалом города, что обеспечивает постоянный клиентопоток в любое время суток. Общая площадь Центра 5 663 кв.м.: Цокольный этаж 1334,6 кв. м, высота потолков 3,8 м 1 этаж 1199,6 кв.м., высота потолков 3,2 м 2 этаж 1194,6 кв.м., высота потолков 3,06 м 3 этаж 1184,6 кв.м., высота потолков 3,32 м Мансарда 744,6 кв.м., высота потолков 6,75/2,24 м Профиль комплекса - мебельный центр Якорные арендаторы: продуктовый гипермаркет «ДА», Производители мебели: АРТИС, Лазурит, ДЯДЬКОВО, ОРМАТЕК ШАТУРА, Цвет Диванов. Тип предложения: продажа | https://realty.yandex.ru/off er/6198937554848461977/ | июнь 2019 |
|---|---|--------------------------------|--------------------------|------|------|-------------|--------|---|--|---|-----------|



Расположение: Московская обл., г. Сергиев Посад, Вокзальная площадь, 1Б

Район: Центральная часть города

Площадь кв. м: 5663 кв. м

Цена за кв. м: 88 292 руб. кв. м

Назначение: многофункциональный центр (МТЦ)

Класс: В

ОСЗ с землей

Земельный участок: 0,12 га (собственность)

Год постройки: н. д.

Кол-во этажей: 3 эт.

Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду

Наличие мебели и оборудования: есть

Парковка: есть

Безопасность: Видеонаблюдение, охрана.

Коммуникации: все

Дополнительные сведения:



АНАЛОГ №4

| № | Адрес | Тип объекта | Район | Площадь земельного участка, кв. м | Собщ. помещений, кв. м | Цена с НДС, руб. | Цена с НДС, руб./кв.м. | Контакты | Комментарий | Источник информации | Дата объявления |
|---|---|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|--|---|---|-----------------|
| ПРОДАЖА | | | | | | | | | | | |
| 1 | Московская обл., г. Сергиев Посад, Новоугличское шоссе, 58Б | ОСЗ торгово-офисного назначения (ТОЦ) | Многоэтажная жилая застройка | 1403 | 5611 | 500 000 000 | 89 111 | Контактное лицо: Максим Агентство «МосКомНед»+7 (916) 372 92-00, +7 (495) 773 68-40 | Описание: Торгово-офисный Центр «Перекресток» 5 611 кв. м Все коммуникации, хороший подъезд, Новое современное здание с 2 пассажирскими лифтами и эскалаторами. Парковка на 200 машиномест. Яркорные арендаторы: Перекресток, Детский Мир, РЕСТОРАН «ТАПАДЕРА». | https://realty.yandex.ru/off er/6198937554848462101/ | июнь 2019 |
|  | | | | | | | | | | | |
| Тип предложения: продажа | | | | | | | | | | | |
| Расположение: Московская обл., г. Сергиев Посад, Новоугличское шоссе, 58Б | | | | | | | | | | | |
| Район: Преимущественно многоэтажная жилая застройка | | | | | | | | | | | |
| Площадь кв. м: 6550 кв. м | | | | | | | | | | | |
| Цена за кв. м: 89 111 руб. кв. м | | | | | | | | | | | |
| Назначение: многофункциональный центр (ТОЦ) | | | | | | | | | | | |
| Класс: В | | | | | | | | | | | |
| ОСЗ с землей | | | | | | | | | | | |
| Земельный участок: 0,14 га (собственность) | | | | | | | | | | | |
| Год постройки: н. д. | | | | | | | | | | | |
| Кол-во этажей: 4 эт. | | | | | | | | | | | |
| Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду | | | | | | | | | | | |
| Наличие мебели и оборудования: есть | | | | | | | | | | | |
| Парковка: есть (на 200 мест) | | | | | | | | | | | |
| Безопасность: Видеонаблюдение, охрана. | | | | | | | | | | | |
| Коммуникации: все | | | | | | | | | | | |
| Дополнительные сведения: | | | | | | | | | | | |



АНАЛОГ №5

| № | Адрес | Тип объекта | Район | Площадь земельного участка, кв. м | Собщ. помещений, кв. м | Цена с НДС, руб. | Цена с НДС, руб./кв.м. | Контакты | Комментарий | Источник информации | Дата объявления |
|---|--|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|--|--|---|-----------------|
| ПРОДАЖА | | | | | | | | | | | |
| 1 | Московская обл., г. Сергиев Посад, Московское шоссе, 5 | ОСЗ свободного назначения (ОСЗ СН) | Индивидуальная жилая застройка | 254 | 1250 | 45 000 000 | 35 000 | Контактное лицо: Максим Агентство «МосКомНед»+7 (916) 372 92-00, +7 (495) 773 68-40 | Описание: Нежилое здание 4 этажа + подвал: Общая площадь 1250 кв. м Центральная улица города, кирпичное здание со всеми коммуникации. МО, г. Сергиев Посад, Московское ш. 1 этаж 253,6 кв. м 2 и 3 этажи 486,8 кв. м (243,4 кв. м) Возможна продажа помещения с арендаторами. договоренность с другими собственниками о продаже всего здания Продажа двух этажей 25 млн. руб. из расчета 55 000 руб. /кв. м возможна продажа каждого этажа в отдельности или части помещений. Достигнута договоренность с др. собственниками о продаже своих частей. Продажа всего здания (4 этажа) 60 млн. рублей. Содействие в организации переговоров по приобретению здания целиком. Тип предложения: продажа | https://realty.yandex.ru/off er/6198937554848526302/ | июнь 2019 |
|  | | | | | | | | | | | |
| Расположение: Московская обл., г. Сергиев Посад, Московское шоссе, 5 Район: Преимущественно индивидуальная жилая застройка Площадь кв. м: 1250 кв. м Цена за кв. м: 35 000 руб. кв. м Назначение: свободного назначения Класс: В ОСЗ с землей Земельный участок: 0,03 га (собственность) Год постройки: н. д. Кол-во этажей: 4 эт. Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Наличие мебели и оборудования: есть Парковка: есть Безопасность: Видеонаблюдение, охрана. Коммуникации: все Дополнительные сведения: | | | | | | | | | | | |

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»



**Таблица 22. РАСЧЕТ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ СКОРРЕКТИРОВАННОЙ НА ВЕЛИЧИНУ
ПОПРАВКИ НА ДОЛЮ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ОБЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА-АНАЛОГА**

| № | Показатель/ Объект | Формула | Ед. изм. | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 | Сопоставимый объект 5 |
|---|--|---------------|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | | A1 | A2 | A3 | A4 | A5 |
| 1 | Общая площадь объекта-аналога | | кв.м | 628 | 6 550 | 5 663 | 5 611 | 1 250 |
| 2 | Общая площадь земельного участка в составе объекта-аналога | | кв.м | 980 | 3 300 | 1 200 | 1 403 | 254 |
| 3 | Цена продажи/ предложения с учетом НДС | | руб. | 39 000 000 | 800 000 000 | 500 000 000 | 500 000 000 | 45 000 000 |
| 4 | Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога | | | 0,15 | 0,15 | 0,15 | 0,15 | 0,15 |
| 5 | Стоимость земельного участка | стр. 3*стр.4 | руб. | 5 850 000 | 120 000 000 | 75 000 000 | 75 000 000 | 6 750 000 |
| 6 | Цена продажи/ предложения без учета стоимости земельного участка с учетом НДС | стр.3 – стр.5 | руб. | 33 150 000 | 680 000 000 | 425 000 000 | 425 000 000 | 38 250 000 |
| 7 | Цена продажи/ предложения без учета стоимости земельного участка с учетом НДС | стр. 6/ стр.1 | руб./кв.м | 52 787 | 103 817 | 75 049 | 75 744 | 30 600 |
| 7 | Цена продажи/ предложения без учета стоимости земельного участка и без учета НДС (20%) | стр. 6/ 1,2 | руб. | 27 625 000 | 566 666 667 | 354 166 667 | 354 166 667 | 31 875 000 |
| 8 | Цена продажи/ предложения без учета стоимости земельного участка и без учета НДС (20%) | стр. 7/ стр.1 | руб./кв.м | 43 989 | 86 514 | 62 540 | 63 120 | 25 500 |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Обоснование введения корректировок

НДС в составе цены. Поскольку цены предложения объектов-аналогов включают НДС, для данного всех объектов-аналогов цена предложения были скорректированы на величину НДС (20%).

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данный фактор не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе. Значения скидок на торг для различных категорий недвижимости (зданий и помещений) по состоянию на 01.01.2019 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 23**)¹⁹.

ТАБЛИЦА 23 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| А. При продаже объектов | | | | |
| 1 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,94 | 0,96 | 0,95 |
| 2 | Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком | 0,91 | 0,98 | 0,95 |
| 3 | Складских помещений и зданий с земельным участком | 0,90 | 0,97 | 0,94 |
| 4 | Производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,85 | 0,96 | 0,91 |
| 5 | Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур | 0,83 | 0,95 | 0,90 |
| 6 | Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта | 0,80 | 0,92 | 0,87 |

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.01.2019 года»

Корректировка на торг при продаже торговой недвижимости согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 4%-6%, среднее значение составляет 5%.

¹⁹ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>)



Значение скидок на торг, представленных в таблице выше, не учитывают вознаграждение (комиссионные) риэлтерских агентств и частных риэлторов, которые могут составлять существенные суммы, тем самым завышая стоимость предложения объектов, реализуемых через посредников.

Все объекты-аналоги реализуются через риэлтерские агентства или частных риэлторов, готовых предоставить покупателю в сложившихся условиях стагнации рынка дополнительные скидки с цены предложения.

По данным статистики, также представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), величина комиссионных риэлтерского агентства в части поиска покупателя на коммерческий объект недвижимости, с учетом размещения рекламных материалов составляет от 2% – до 5%, в среднем – 3,5%²⁰ от стоимости продажи коммерческого объекта.

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 7%, рассчитанная как сумма значения скидки на торг, принятая на уровне среднего значения скидки на торг – 5%, увеличенная на величину премии привлекаемого к продаже риэлтерского агентства или частного риэлтора, принятая на уровне минимального значения – 2% (таким образом, корректировка на торг = 5% + 2% = 7%).

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 7%.

Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, ценовая информация об аналогах актуальна на дату проведения оценки. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на класс качества внутренней и внешней отделки. Объекты-аналоги имеют разный класс качества внутренней и внешней отделки, относятся к разной классности согласно принятой классификации объектов торговой недвижимости, поэтому необходимо введение соответствующей корректировки для приведения их к классу оцениваемого объекта.

Планируемый класс оцениваемого объекта незавершенного строительства согласно принятой классификации должен был бы относиться к группе «А».

По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения поправок (корректировок) на

²⁰ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru/) (<http://statrielt.ru/>)



класс качества внутренней и внешней отделки по состоянию на 01.01.2019 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 24**)²¹.

Таблица 24 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ПОПРАВОК НА КЛАСС КАЧЕСТВА ВНУТРЕННЕЙ И ВНЕШНЕЙ ОТДЕЛКИ

| Типы объектов | Класс качества | Характеристика качества конструкций и отделки | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--|--------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| Торговые здания и помещения в таких зданиях | Люкс (Класс А) | Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамгранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение | 1,43 | 1,94 | 1,66 |
| Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях | | | 1,49 | 2,02 | 1,73 |
| Торговые здания и помещения в таких зданиях | Премиум (Класс В) | Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс) | 1,19 | 1,52 | 1,34 |
| Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях | | | 1,25 | 1,58 | 1,40 |
| Торговые здания и помещения в таких зданиях | Стандарт (Класс С) | Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели, внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум) | | | 1,00 |
| Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях | | | | | 1,00 |
| Торговые здания и помещения в таких зданиях | Эконом (Класс D) | Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесшовный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер | 0,74 | 0,94 | 0,83 |
| Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях | | | 0,68 | 0,86 | 0,76 |

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Поправки (корректировки) на класс качества внутренней и внешней отделки по данным на 01.01.2019 года»

Объекты-аналоги № 2 и № 4 относятся к торговым комплексам «В+» класса, для данных аналогов применена корректировка в размере 1,1 (Расчет: $\text{Корректировка} = \text{ср. знач. корректировки класс «А»} / \text{макс. знач. корректировки класс «В»} = 1,66/1,52 = 1,1$).

Объекты-аналоги № 3, и № 5 относятся к торговым комплексам «В» класса, для данных аналогов применена корректировка в размере 1,24 (Расчет: $\text{Корректировка} = \text{ср. знач. корректировки класс «А»} / \text{ср. знач. корректировки класс «В»} = 1,66/1,34 = 1,24$).

Объект-аналог № 1 относится к торговым комплексам «С» класса, для данных аналогов применена корректировка в размере 1,66 (Расчет: $\text{Корректировка} = \text{ср. знач. корректировки класс «А»} / \text{ср. знач. корректировки класс «С»} = 1,66/1 = 1,66$).

Поправка на инженерные коммуникации. В настоящем разделе производится расчет восстановительной стоимости объекта недвижимости, так как бы объект был бы завершен строительством. Поэтому расчет проводится в допущении, что объект оценки имеет все необходимые инженерные коммуникации. Все объекты-аналоги – это действующие здания ТЦ, как и объект оценки, полностью обеспеченные инженерными коммуникациями, для данных аналогов поправка не вводилась.

Местоположение. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в черте г. Сергиев Посад, имеют хорошую транспортную доступность, развитую инфраструктуру в окружении, что и объект оценки. Однако объекты-аналоги расположены в разных частях города, имеющих разную стоимостную ценность с точки зрения потенциальных

²¹ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>)



покупателей. Учитывая сказанное, для аналогов с отличной от объекта оценки ценностью местоположения введена корректировка на местоположение.

Значения корректировки на местоположение приняты по данным статистики, представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), по состоянию на 01.01.2019 г., аналогично скидкам на местоположение земельных участков, описанным выше в разделе ««Определение рыночной стоимости земельного участка в составе оцениваемого недвижимого имущества» и представленным в таблице (см. **Таблица 9**)²².

Объект-аналог № 1 расположен в ценовой зоне 2 г. Сергиев Посад (среднее значение диапазона 0,93), как и объект оценки, для данного аналога корректировка на местоположение принята равной 1.

Объекты-аналоги № 2 и № 3 расположены в ценовой зоне 1 г. Сергиев Посад (среднее значение диапазона 1). Корректировка на местоположение для данных аналогов принята равной 0,93 (Корректировка на местоположение = $0,93/1 = 0,93$).

Объект-аналог № 4 расположен в ценовой зоне 3 г. Сергиев Посад (среднее значение диапазона 0,72). Корректировка на местоположение для данных аналогов принята равной 1,29 (Корректировка на местоположение = $0,93/0,72 = 1,29$).

Объект-аналог № 5 расположен в ценовой зоне 4 г. Сергиев Посад (среднее значение диапазона 0,43). Корректировка на местоположение для данных аналогов принята равной 2,16 (Корректировка на местоположение = $0,93/0,43 = 2,16$).

Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на масштаб. Корректировка на масштаб (площадь) учитывает тот факт, что большие по площади объекты, как правило, продаются по более низкой стоимости 1 кв. м.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n,$$

где

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади объекта снижается при увеличении его общей площади.

²² Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru/>)



В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = \left(S_o / S_a \right)^n,$$

где:

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

В данном Отчете величина корректировки на масштаб рассчитана по данным статистики о зависимости цены предложения объектов торговой недвижимости от их площади, представленной на портале [Statrielt](http://statrielt.ru) (см. **Таблица 25**).

Таблица 25 Корректирующие коэффициенты на величину площади

| назначение | К торм (n) | R ² коэффициент детерминации |
|---|------------|---|
| Общественные здания и помещения | -0,16 | 0,746 |
| Промышленные и складские здания и помещения | -0,20 | 0,617 |

Источник: Портал *Statrielt* (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Корректировка на масштаб, размер, общую площадь коммерческих зданий, помещений на 01.10.2016 года»

Таким образом, поправка, на масштаб рассчитывалась по формуле:

$$K_s = \left(S_o / S_a \right)^{(-0,16)}$$

Расчет удельного показателя рыночной стоимости 1 кв. м площади торговых центров и последовательность введения корректировок приведены в таблице ниже (см. **Таблица 26**).



Таблица 26. РАСЧЕТ УДЕЛЬНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 кв. м ПЛОЩАДИ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

| Показатель/ Объект | Ед. изм. | Оцениваемый объект | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 | Сопоставимый объект 5 |
|---|------------|---|--|--|---|---|--|
| | | ОО | A1 | A2 | A3 | A4 | A5 |
| Цена продажи/ предложения с учетом НДС без учета стоимости земельного участка | руб./кв.м | | 52 787 | 103 817 | 75 049 | 75 744 | 30 600 |
| Цена продажи/ предложения без НДС | руб./кв.м | | 43 989 | 86 514 | 62 540 | 63 120 | 25 500 |
| Условия финансирования | | | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 43 989 | 86 514 | 62 540 | 63 120 | 25 500 |
| Условия продажи | | | свободная продажа | свободная продажа | свободная продажа | свободная продажа | свободная продажа |
| Корректировка | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 43 989 | 86 514 | 62 540 | 63 120 | 25 500 |
| Условия сделки | | | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка | % | | -7,0% | -7,0% | -7,0% | -7,0% | -7,0% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 40 910 | 80 458 | 58 163 | 58 702 | 23 715 |
| Дата продажи/ публикации предложения о продаже | | | актуально на дату проведения оценки | актуально на дату проведения оценки | актуально на дату проведения оценки | актуально на дату проведения оценки | актуально на дату проведения оценки |
| Корректировка | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 40 910 | 80 458 | 58 163 | 58 702 | 23 715 |
| Местоположение | | Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д.2а | Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Валовая | Московская обл., г. Сергиев Посад, ул.1-я Рыбная, 19 | Московская обл., г. Сергиев Посад, Вокзальная площадь, 1Б | Московская обл., г. Сергиев Посад, Новоугличское шоссе, 58Б | Московская обл., г. Сергиев Посад, Московское шоссе, 5 |
| Корректировка | | | 1 | 0,93 | 0,93 | 1,29 | 2,16 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 40 910 | 74 826 | 54 091 | 75 725 | 51 224 |
| Поправка на класс качества внутренней и внешней отделки | | отл. (А) | удовл. (С) | хор. (В+) | хор. (В) | хор. (В+) | хор. (В) |
| Корректировка | | | 1,66 | 1,10 | 1,24 | 1,10 | 1,24 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 67 910 | 82 309 | 67 073 | 83 298 | 63 518 |
| Поправка на инженерные коммуникации | | есть | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 67 910 | 82 309 | 67 073 | 83 298 | 63 518 |
| Транспортная доступность | | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая |
| Корректировка | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 67 910 | 82 309 | 67 073 | 83 298 | 63 518 |
| Поправка на масштаб | кв.м | 12 000,0 | 628 | 6 550 | 5 663 | 5 611 | 1 250 |
| Корректировка | | | 0,62 | 0,91 | 0,89 | 0,89 | 0,70 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 42 358 | 74 709 | 59 479 | 73 758 | 44 232 |
| Стоимость аналогов после внесения корректировок | руб./кв.м | | 42 358 | 74 709 | 59 479 | 73 758 | 44 232 |
| Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X_i | 1,13 | | 0,0371 | 0,1364 | 0,0489 | 0,1685 | 0,7346 |
| $\sum X_i/X_i$ | 69,82 | | 30,37 | 8,25 | 23,00 | 6,68 | 1,53 |
| Вес | 1,0 | | 0,43 | 0,12 | 0,33 | 0,10 | 0,02 |
| Итоговая стоимость объекта (среднеарифметическое значение) | руб./м.кв. | 54 864 | | | | | |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с использованием сравнительного подхода**

В настоящем разделе производится расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с учетом средней рыночной стоимости 1 кв. м площади торговых центров, полученной расчетным путем, степени готовности и действительного физического состояния оцениваемого ОНС на дату оценки.

Для определения рыночной стоимости ОНС в настоящем отчете применен модифицированный *метод прямого сравнения* сравнительного подхода (метод *воспроизводства по аналогам*).

Расчетная величина средней рыночной стоимости 1 кв. м площади торговых центров составила 54 864 руб. за кв. м площади.

Восстановительная стоимость объекта по сравнительному подходу рассчитывалась как средняя рыночная стоимость 1 кв. м площади торговых центров умноженная на общую площадь объекта незавершенного строительства. Расчет представлен в таблице ниже (см. **Таблица 27**).

Степень готовности и физический износ объекта незавершенного строительства были приняты на уровне величин, рассчитанных в разделе «Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с использованием затратного подхода», 47% и 25% соответственно. Функциональный и внешний износ у объекта незавершенного строительства не выявлены.

Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства по сравнительному подходу представлен в таблице ниже (см. **Таблица 27**).

Таблица 27 Расчет рыночной стоимости ОНС на дату оценки по сравнительному подходу

| Наименование показателя | Ед. изм. | Величина |
|---|-----------|-------------|
| Стоимость единицы измерения объекта с поправками | руб./кв.м | 54 864 |
| Количество единиц сравнения | кв.м | 12 000,00 |
| Восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки | руб. | 658 368 638 |
| Степень готовности ОНС (удельный вес завершенности конструкций и видов работ) | % | 47% |
| Стоимость ОНС с учетом завершенности в ценах на дату оценки | руб. | 309 433 260 |
| Износ общий | % | 25% |
| <i>в том числе:</i> | | |
| физический | % | 25% |
| функциональный | % | 0% |
| внешний | % | 0% |
| Стоимость ОНС с учетом накопленного износа в ценах на дату оценки | руб. | 232 074 945 |
| Рыночная стоимость земельного участка | руб. | - |
| Стоимость ОНС с учетом стоимости земельного участка в ценах на дату оценки | руб. | 232 074 945 |
| Итоговая стоимость ОНС по сравнительному подходу (округленно), без учета НДС | руб. | 232 074 900 |

Таким образом, рыночная стоимость ОНС в составе объекта оценки, рассчитанная по сравнительному подходу, на дату оценки без учета НДС округленно составила:

232 074 900 руб.

(Двести тридцать два млн. семьдесят четыре тыс. девятьсот руб.)



Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в составе объекта оценки с использованием доходного подхода

Применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки. В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Для расчета стоимости объекта с использованием доходного подхода (с точки зрения получения будущих доходов от сдачи объекта в аренду), необходима информация о предложениях в аренду на длительный срок недвижимости в регионе, аналогичной оцениваемой.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21).

Оценка по доходному подходу базируется на принципе того, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс окончательного определения цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль затем конвертируется в окончательную рыночную стоимость объекта, в которой учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в составе объекта оценки с использованием доходного подхода

Объект незавершенного строительства в составе объекта оценки, представляет собой недостроенное 6-и этажное здание (общ. площадь – примерно 12 000 кв. м), расположенное на земельном участке (кадастровый номер 50:05:0070204:1), площадью 8 950 кв. м, по адресу: Московская область, г. Сергиев-Посад, ул. Дружбы, 2А.

Указанное выше имущество, приобретено ООО «Прогресс» в инвестиционных целях. Из пояснительной записки к бухгалтерской отчетности следует, что в течение 2015 г. организация проводила маркетинговые исследования потребности рынка Сергиево-Посадского района Московской области в площадях офисно-гостиничного профиля, торговых сетей, размещения общепита и спортивно-развлекательного назначения. В записке указано, что данные работы планировалось продолжить в 2016 г., параллельно осуществляя поиск заинтересованных инвесторов. В конце 2017 г. планировалось завершение строительства объекта недвижимости в соответствии с выявленными



потребностями инвесторов и запуск его в эксплуатацию. Однако, из-за отсутствия финансирования, планируемые мероприятия так и не были завершены.

На момент проведения оценки строительные работы на объекте незавершенного строительства ООО «Прогресс» не ведутся. Финансовые ресурсы, необходимые для завершения строительством данного объекта, а также для запуска его в эксплуатацию, у организации – банкрота отсутствуют.

На дату оценки выявлены отрицательные факторы, снижающие потребительскую ценность объекта незавершенного строительства. Имеющие место дефекты в строительных конструкциях здания, состояние его конструктивных элементов, внешней отделки и пр. требуют детального исследования на выявление причин их возникновения, могут свидетельствовать о наличии скрытых дефектов, учесть влияние которых на прочностные, а как следствие на ценовые параметры объектов оценки не представляется возможным. В данном случае требуется проведение строительных экспертиз, с привлечением специализированных лицензированных строительных и проектных организаций, что является весьма дорогостоящими процедурами.

Рассчитать величину затрат на восстановление здания (устранимый физический износ) на дату оценки не представляется возможным, ввиду сложности учета всех имеющихся дефектов, а также сложности экономических расчетов, требующих осмечивания (разработка проектно-сметной документации) с привлечением специализированной проектной организации.

Таким образом, будущие финансовые потоки от потенциально достроенного и введенного в эксплуатацию здания – оцениваемого объекта незавершенного строительства, невозможно спрогнозировать, как в части количественных показателей, так и во временных рамках, сведения о каких либо планах на развитие у Заказчика отсутствуют (бизнес-планов у ООО «Прогресс» не имеется).

На основании вышеизложенного не возможно корректно установить и определить основные показатели и величины (период прогнозирования, величину доходов и расходов, ставку дисконтирования и т.д.), которые ложатся в основу расчетов и выводов при использовании методов доходного подхода.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования доходного подхода, Оценщики приняли решение отказаться от его применения в данном разделе Отчёта.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости объекта незавершенного строительством в составе объекта оценки доходный подход не применялся.



Согласование результатов расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки и дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. Поэтому согласование полученных результатов и обоснование итоговой величины стоимости – завершающий этап оценки.

При согласовании промежуточных результатов, полученных с использованием различных подходов, и определении итоговой величины рыночной стоимости учитывались цели проведения настоящей оценки, достоверность и полнота используемой информации, текущее состояние конъюнктура рынка, перспективы и возможности дальнейшего использования имущества, представленного к оценке, а также все особенности каждого из подходов к оценке и допущения, принятые в расчетах.

В настоящем разделе Отчета для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в составе недвижимого имущества ООО «Прогресс» использовались затратный и сравнительный подходы, доходный подход не применялся.

Практика показывает, что затратный подход к оценке объектов незавершенного строительства, является основным. Следует отметить, что затратный подход позволяет на основании сведений о конструктивных элементах рассчитать степень готовности строения, что является существенным фактором для определения рыночной стоимости ОНС в целом. Оценщики при согласовании результатов оценки экспертно присвоили затратному подходу весовой коэффициент – 50%.

Для объектов со степенью готовности выше 15% применение модифицированного метода сравнительного подхода (метод стоимости воспроизводства по аналогам) позволяет рассчитать в рамках сравнительного подхода рыночную стоимость при отсутствии на рынке прямых объектов-аналогов, не завершенных строительством, но при достаточном количестве аналогичных завершенных объектов. Актуальность метода воспроизводства по аналогам заключается в том, что он позволяет обоснованно применить сравнительный подход при расчете рыночной стоимости объекта незавершенного строительства.

Так как изначально проект «Центра досуга молодежи», который необходимо оценить как ОНС, является функционально ординарным объектом строительства, а также ввиду того, что в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) аналогичных готовых торгово-развлекательных центров в г. Сергиев Посад, Оценщики сочли возможным применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта незавершенного строительства. Несмотря на большие сроки экспозиции, такие объекты находят своего покупателя и на текущий момент рыночная стоимость по сравнительному подходу для них являются хорошим ориентиром



для целей ценообразования. Оценщики при согласовании результатов оценки экспертно присвоили сравнительному подходу весовой коэффициент – 50%.

При проведении расчетов рыночной стоимости объекта оценки НДС не учитывался, поскольку в соответствии с пп. 15 в п. 2, ст. 146 НК РФ «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.

Согласованная рыночная стоимость объекта незавершенного строительства, представлена в таблице ниже (см. **Таблица 28**).

Согласование результатов оценки осуществляется по формуле:

$$C_p = C_{зп} \times k_{зп} + C_{сп} \times k_{сп} + C_{дп} \times k_{дп},$$

где

C_p – согласованная рыночная стоимость;

$C_{зп}$ – рыночная стоимость по затратному подходу;

$C_{сп}$ – рыночная стоимость по сравнительному подходу;

$C_{дп}$ – рыночная стоимость по доходному подходу;

$k_{зп}$ – весовой коэффициент по затратному подходу;

$k_{сп}$ – весовой коэффициент по сравнительному подходу;

$k_{дп}$ – весовой коэффициент по доходному подходу.

Таблица 28. РАСЧЕТ СОГЛАСОВАННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОНС НА ДАТУ ОЦЕНКИ (РУБ.)

| Наименование | ЗП | СП | ДП | Вес по ЗП | Вес по СП | Вес по ДП | Согласованная рыночная стоимость |
|--|-------------|-------------|---------------|-----------|-----------|-----------|----------------------------------|
| Объект незавершенный строительством: Центр досуга молодежи по адресу: МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а, кадастровый номер 50:05:0000000:82979 | 191 770 400 | 232 074 900 | не применялся | 50% | 50% | 0% | 211 922 650 |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, согласованная рыночная стоимость объекта незавершенного строительства в составе объекта оценки, на дату оценки без учета НДС, округленно составила:

211 922 650 руб.

(Двести одиннадцать млн. девятьсот двадцать две тыс. шестьсот пятьдесят руб.)



Определение рыночной стоимости оборудования в составе объекта оценки с использованием затратного подхода

Одним из условий применения затратного подхода является одновременное наличие ценовой информации об объектах-аналогах (цены заводов-изготовителей, дилеров) и производственно-экономической информации (о структуре цены и себестоимости заводов-изготовителей, условно-постоянных и условно-переменных издержках).

При стоимостной оценке машин и оборудования затратный подход достаточно универсален и применим к любому объекту техники, так как он является продуктом производства и, следовательно, характеризуется своими производственными затратами. При этом имеется большой класс машин, оборудования, транспортных средств, для оценки которых методы затратного подхода являются единственно возможными. К такому имуществу относится специальное и специализированное оборудование, опытные и исследовательские установки, специализированные и уникальные образцы машин, и т.п., изготовленные по индивидуальным заказам. Для таких объектов невозможно найти прямые аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно заказываемые изготовителям, и поэтому сравнительный подход для их оценки часто неосуществим.

Получение производственно-экономической информации (сведения о рентабельности продаж, о структуре себестоимости, о долях условно-постоянных и условно-переменных затрат, о коэффициенте накладных расходов, об объемах производства: крупносерийное, серийное, мелкосерийное, штучное производства) представляет большие трудности, поскольку данная информация формируется на предприятиях-изготовителях и является в основном закрытой.

Отсутствие производственно-экономической информации ограничивает сферу применения затратного подхода.

Движимое имущество в составе объекта оценки представляет собой достаточно сложное по составу (многосоставное) и производимым им функциям оборудование, и не может быть создано на предприятиях, их использующих, самостоятельно.

В открытых источниках информации отсутствует достаточная, полная и достоверная информация о затратах заводов изготовителей и их структуре. То есть цены на новое и/или восстановленное в заводских условиях оборудование, подобное (аналогичное) оцениваемому, в затратном подходе использоваться быть не могут в связи с отсутствием информации о себестоимости заводов изготовителей и ее доли в составе цен, поскольку эта информация носит закрытый характер.

По сведениям заказчика достоверные данные о годах выпуска и первоначальной стоимости движимого имущества в составе объекта оценки отсутствуют. Подавляющая часть оцениваемого оборудования была приобретена ООО «Прогресс» в состоянии «бывшее в употреблении». Шильдики присутствует только у части оцениваемого оборудования, но они в большинстве своем нечитабельны. Таким образом, невозможно при оценке движимого имущества в составе объекта оценки применить индексный метод затратного подхода, так как для этого отсутствуют достаточные и достоверные данные.



В связи свыше сказанным применить затратный подход к оценке движимого имущества (оборудования) в составе объекта оценки в данном случае не представляется возможным.

В настоящем Отчете затратный подход для оценки рыночной стоимости оборудования в составе объекта оценки не применялся.

В связи свыше сказанным применить затратный подход к оценке оборудования в составе объекта в данном случае не представляется возможным.

Таким образом, в настоящем Отчете для определения рыночной стоимости оборудования в составе объекта оценки затратный подход не применялся.

Определение рыночной стоимости автотранспортных средств и спецтехники в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода

В настоящем Отчете оценка имущества – оборудования в составе объекта оценки осуществлялась *методом прямого сравнения с объектом аналогом* сравнительного подхода.

Методика определения стоимости машин и оборудования методом прямого сравнения.

Метод прямого сравнения предназначен для определения рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или, хотя бы, предложены к продаже.

Данный метод используется, когда для оцениваемого объекта можно подобрать один или несколько близких аналогов (идентичных объектов), для которых известны цены. Главное место в этом методе занимает анализ цен, на основе которого получают значения корректировок к ценам аналогов.

Полная восстановительная стоимость машины или единицы оборудования определяется по формуле:

$$ПВС = C_{ан} * K_{Д.О.} * (1 - I_{физ.ан}) * K_1 K_2 \dots K_i \pm C_{дон} \pm TP \pm Z_{монт},$$

где

$C_{ан}$ – цена объекта-аналога на момент продажи;

$K_{Д.О.}$ – коэффициент приведения цены аналога к дате оценки;

K_1, K_2, \dots, K_i – корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия в значениях технических параметров у оцениваемого объекта и аналога;

$C_{дон}$ – цена дополнительных устройств, наличием которых отличаются сопоставимые объекты на действительную дату оценки;

TP – транспортные расходы;



$Z_{\text{монт}}$ – затраты на монтаж и пусконаладку.

Корректирующие параметрические коэффициенты рассчитываются по следующей формуле:

$$K_i = \left(\frac{X_{i \text{ об.}}}{X_{i \text{ ан.}}} \right)^n, \text{ где}$$

$X_{i \text{ об.}}$, $X_{i \text{ ан.}}$ – значения i -го параметра оцениваемого объекта и аналога;

n – коэффициент торможения, т.е. показатель степени, учитывающий силу влияния параметра X_i на цену $C_{\text{ан.}}$.

Расчет степенного коэффициента торможения основан на использовании данных о ценах и параметрах ряда аналогичных объектов и производится по формуле:

$$n = \frac{\lg \frac{C_1}{C_2}}{\lg \frac{П_1}{П_2}}, \text{ где}$$

C_1 , C_2 – цены аналогичных объектов;

$П_1$, $П_2$ – ценообразующие параметры аналогичных объектов.

Расчет рыночной стоимости автотранспортных средств и спецтехники в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Несмотря на специализированный характер, представленное к оценке движимое имущество (оборудование), является продуктом серийного и массового производства, относится к рынкам стандартных машин и оборудования.

Для таких объектов применение сравнительного подхода является наилучшим, и наиболее отражающим их действительную рыночную стоимость, ввиду достаточной развитости рынков продажи, причем как первичного, так и вторичного.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеет место достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) прямых сопоставимых аналогов, объектов оценки.

Для получения информации о ценах объектов-аналогов использована информация Интернет-источников. Оценщиком была проанализирована информация о ценах предложения к продаже прямых и функциональных аналогов оцениваемого оборудования, представленная на сайтах заводов изготовителей и их официальных дилеров, а также сайтов торговых организаций, а именно: <https://rusmarta.ru/>, <https://nano-zoom.ru/>, <https://www.telecamera.ru/>, <https://torgovets.com/>, <http://lift-import.ru/>, <https://moskva.tiu.ru/>, <https://supl.biz/>, <https://www.regionlift.ru/>, <http://lift-import.ru/>, <https://nsk.pulscen.ru/>, <https://www.koronalift.ru/>, <http://ru-transformator.ru/>, <http://trans-ktp.ru/>, <http://bk-resurs.ru/>, <https://moskva.harat.ru/>, <http://moskva.tradedir.ru/>, <http://www.stroyvitrina.ru/>, <http://bitovki-dom.ru/>, <https://www.spk-vanda.ru/>, и др.



В качестве объектов аналогов для всего имущества (для каждой оцениваемой позиции) было подобрано от трех до шести точных копии или наиболее близких аналога (более прогрессивные копии или, в случае, когда оцениваемая модель в настоящий момент снята с производства, то – современный аналог, выпускаемый в продолжение модельного ряда), поэтому при расчете рыночной стоимости корректировок на отличие объектов оценки от объектов-аналогов по техническим параметрам не проводилось.

В качестве ценовой информации использовались в целом цены первичного рынка.

В качестве базы расчета использовалась средняя арифметическая величина цен объектов аналогов.

Цены аналогов, представленные в иностранной валюте, были переведены в рубли на дату оценки по курсу ЦБ (курс доллара США – 65,335, курс евро – 73,1099 (http://cbr.ru/currency_base/daily/?date_req=07.05.2019)).

Информация о ценах, количественные и качественные характеристики объектов – аналогов в полном объеме представлены ниже (см. **Таблица 31**).

Поскольку цены предложения включают НДС для дальнейших расчетов средняя арифметическая величина цен объектов аналогов была скорректирована по данному параметру (на величину НДС (20%)).

Для расчетов была использована информация цен предложения преимущественно на первичных рынках. Как показывает анализ различных рынков машин и оборудования, при переходе движимого имущества на вторичные рынки имеет место снижение цен такого имущества без изменения его физического состояния, технических и технологических характеристик. Поэтому для учета данного факта в расчетах применена соответствующая корректировка.

В практике и теории оценки различают понятия первичного и вторичного рынков.

Первичный рынок, это рынок, на котором товары реализуются непосредственно заводами-изготовителями, официальными дилерами, торговыми организациями. Вторичный рынок – рынок, на котором товары продаются неторговыми организациями и частными лицами. На первичном рынке продаются только новые товары, вторичный рынок в основном представлен товарами, бывшими в употреблении. Также отличие в ценообразовании на указанных рынках обусловлено тем, что при переходе на вторичный рынок товары продаются с дополнительной скидкой, в независимости от своего физического состояния.

Так как собственником объекта оценки является не торговая организация, то для оценки рыночной стоимости принадлежащего ей имущества Оценщики считают целесообразным применить поправку при переходе на вторичный рынок, так как объект оценки относится к вторичному рынку продажи товаров.

Поправка при переходе на вторичный рынок принята на основании данных представленных на информационном портале [Statrielt](#) и представленных в таблице ниже (см. **Таблица 29**).

**ТАБЛИЦА 29 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ПОПРАВОК ПРИ ПЕРЕХОДЕ НА ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК**

| № | Наименование объекта | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Запчасти, комплектующие, навесное оборудование и пр. для транспортные средств отечественного производства | 6 | 13 | 9 |
| 2 | Запчасти, комплектующие, навесное оборудование и пр. для грузового транспорта отечественного производства | 5 | 13 | 9 |
| 3 | Спецоборудование | 4 | 12 | 6 |
| 4 | Электрооборудование | 6 | 19 | 12 |
| 5 | Химическое оборудование | 4 | 20 | 12 |
| 6 | Технологическое оборудование | 7 | 18 | 13 |
| 7 | Станки | 8 | 21 | 15 |
| 8 | Компьютерная и оргтехника | 10 | 29 | 20 |

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Поправки (корректировки) при переходе на вторичный рынок по данным на 01.10.2018 года»

В расчётах к оцениваемому имуществу в составе объекта оценки для цен первичного рынка применена понижающая поправка на уровне среднего значения в соответствии с группой, к которой относится оцениваемое имущество.

Величина физического износа объектов-аналогов определялась на основе укрупненной оценки его технического состояния экспертно в соответствии со справочной шкалой (см. Таблица 30).

ТАБЛИЦА 30 СПРАВОЧНАЯ ШКАЛА ПО ФИЗИЧЕСКОМУ ИЗНОСУ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

| Износ, % | Состояние машин и оборудования | Остаточный срок службы, % |
|----------|--|---------------------------|
| 0 | Новое | 100 |
| 5 | Новая установленная и неиспользованная техника в отличном состоянии | 95 |
| 10 | Как новая, только немного использовавшаяся и не требующая замены никаких частей и ремонта | 90 |
| 15 | | 85 |
| 20 | Использовавшаяся техника, но отремонтированная или обновленная и в хорошем состоянии | 80 |
| 25 | | 75 |
| 30 | | 70 |
| 35 | | 65 |
| 40 | Использовавшаяся техника в рабочем состоянии, требующая некоторого ремонта или замены мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др. | 60 |
| 45 | | 55 |
| 50 | | 50 |
| 55 | | 45 |
| 60 | | 40 |
| 65 | | 35 |
| 70 | Использовавшаяся техника в рабочем состоянии, требующая значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и другие ответственные узлы | 30 |
| 75 | | 25 |
| 80 | | 20 |
| 85 | | 15 |
| 90 | Использовавшаяся техника, требующая капитального ремонта, например, замены движущихся частей или основных структурных элементов | 10 |
| 97,5 | | 2,5 |
| 100 | Не годное к применению или лом Может быть продана только как лом, т.е. стоимость утилизации основного содержания материала | 0 |

Значения физического износа оцениваемого оборудования представлены ниже (см. Таблица 32).

Функциональный износ у оцениваемого оборудования не выявлен.

У оцениваемого оборудования наличие внешнего износа не выявлено.

Совокупный износ (полный накопленный износ) ($I_{общ}$) включает все три вида износа и определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Фун}) * (1 - I_{Вн})$$



Поскольку функциональный и внешний износы у оцениваемого оборудования отсутствуют, величина совокупного износа равна величине физического износа. Значения общего накопленного износа приведены ниже (см. **Таблица 32**).

Расчет рыночной стоимости оборудования в составе объекта оценки, с учетом примененных корректировок производится в таблице ниже (см. **Таблица 32**).

2 551 088

Таким образом, величина обоснованной рыночной стоимости оборудования в составе объекта оценки, полученная с помощью сравнительного подхода, на дату оценки без учета НДС округленно составила:

2 551 088 руб.

(Два млн. пятьсот пятьдесят одна тыс. восемьдесят восемь рублей)



Таблица 31 ИНФОРМАЦИЯ О ЦЕНАХ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ОБОРУДОВАНИЯ)

| № | Наименование | Кол-во | Цена аналога 1 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Цена аналога 2 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Цена аналога 3 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Ср. цена аналога с учетом НДС, руб. |
|---|--------------------------|--------|-----------------------------------|---|---|-----------------------------------|--|---|-----------------------------------|---|---|-------------------------------------|
| 1 | Система видеонаблюдения | 1 | 26 800 | Готовый комплект IP видеонаблюдения с 8 уличными 2Мр камерами PST IPK08CH-POE | https://rusmarta.ru/market/komplekty_videonablyudeniya/?roistat=direct6_search_4884639177_%D0%A1%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BC%D0%B0+%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%B5%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D1%8E%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0&roistat_referrer=none&roistat_pos=premium_2&yclid=3122848530718031676&PAGE=1=3 | 27 250 | Комплект HD видеонаблюдения на 8 купольных камер | https://nano-zoom.ru/catalog/komplekt-hd-na-8-kupolnye-kamer-pro/ | 22 063 | Комплект видеонаблюдения «Профи» HD 1080p для улицы на 4 камеры | https://www.telecamera.ru/catalog/Videonablyudeniye/Gotovyere_sheniya/Gotovye_HD_komplekty/TELECAMERA/R_L_H41sm.htm | 25 371 |
| 2 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 1 | 1 500 000 | Эскалатор Конек ECO-3000 (Конек ECO-3000) ширина ступеней 800 высота подъема 4200 (б.у) | https://torgovets.com/c14809-2407652.html | 2 403 544 | Эскалатор ES-3000-800-35 | http://lift-import.ru/calc/escalator | 1 700 000 | Эскалатор BLT 4800 | https://moskva.tiu.ru/p359715058-escalator-blt-4800.html | 1 820 709 |
| | | | Цена аналога 4 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Цена аналога 5 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | | | | |
| | | | 2 000 000 | Эскалатор Move1 | https://moskva.tiu.ru/p359558227-escalator-move1.html | 1 500 000 | BLT-ESP-M-800-35-4800 | https://supl.biz/prodam-escalatoryi-blt-p8723414/ | | | | |
| 3 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 1 | 1 500 000 | Эскалатор Конек ECO-3000 (Конек ECO-3000) ширина ступеней 800 высота подъема 4200 (б.у) | https://torgovets.com/c14809-2407652.html | 2 403 544 | Эскалатор ES-3000-800-35 | http://lift-import.ru/calc/escalator | 1 700 000 | Эскалатор BLT 4800 | https://moskva.tiu.ru/p359715058-escalator-blt-4800.html | 1 820 709 |
| | | | Цена аналога 4 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Цена аналога 5 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | | | | |
| | | | 2 000 000 | Эскалатор Move1 | https://moskva.tiu.ru/p359558227-escalator-move1.html | 1 500 000 | BLT-ESP-M-800-35-4800 | https://supl.biz/prodam-escalatoryi-blt-p8723414/ | | | | |
| 4 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 1 | 1 500 000 | Эскалатор Конек ECO-3000 (Конек ECO-3000) ширина ступеней 800 высота подъема 4200 (б.у) | https://torgovets.com/c14809-2407652.html | 2 403 544 | Эскалатор ES-3000-800-35 | http://lift-import.ru/calc/escalator | 1 700 000 | Эскалатор BLT 4800 | https://moskva.tiu.ru/p359715058-escalator-blt-4800.html | 1 820 709 |
| | | | Цена аналога 4 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Цена аналога 5 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | | | | |
| | | | 2 000 000 | Эскалатор Move1 | https://moskva.tiu.ru/p359558227-escalator-move1.html | 1 500 000 | BLT-ESP-M-800-35-4800 | https://supl.biz/prodam-escalatoryi-blt-p8723414/ | | | | |



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo_abc@mail.ru

| № | Наименование | Кол-во | Цена аналога 1 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Цена аналога 2 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Цена аналога 3 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Ср. цена аналога с учетом НДС, руб. |
|---|--|--------|-----------------------------------|---|---|-----------------------------------|---|---|-----------------------------------|--|---|-------------------------------------|
| 5 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 1 | 1 500 000 | Эскалатор Коне ECO-3000 (Конс ECO-3000) ширина ступеней 800 высота подъема 4200 (б.у) | https://torgovets.com/c14809-2407652.html | 2 403 544 | Эскалатор ES-3000-800-35 | http://lift-import.ru/calc/escalator | 1 700 000 | Эскалатор BLT 4800 | https://moskva.tiu.ru/p359715058-eskalator-blt-4800.html | 1 820 709 |
| | | | Цена аналога 4 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Цена аналога 5 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Цена аналога 6 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | |
| | | | 2 000 000 | Эскалатор Movel | https://moskva.tiu.ru/p359558227-eskalator-movel.html | 1 500 000 | BLT-ESP-M-800-35-4800 | https://supl.biz/prodam-eskalatoryi-blt-p8723414/ | | | | |
| 6 | Эскалатор ES-4200-800-35 | 1 | 1 600 000 | Эскалатор BLT в/п 4800 мм, угол 35, ступень 800 мм | https://www.regionlift.ru/catalog/lifty-i-podemniki/eskalator-blt-v-p-4800-mm-ugol-35-stupen-800-mm/ | 2 756 353 | Эскалатор ES-4200-800-35 | http://lift-import.ru/calc/escalator | 1 800 000 | Сообщить о неверной категории Эскалатор BLT 6000 | https://moskva.tiu.ru/p359723821-eskalator-blt-6000.html | 2 223 767 |
| | | | Цена аналога 4 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Цена аналога 5 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Цена аналога 6 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | |
| | | | 2 927 400 | Эскалатор ES-4200-800-35 | https://nsk.pulscen.ru/products/eskalator_passazhirski_13562420 | 1 700 000 | BLT-ESP-M-800-35-6000 | https://supl.biz/prodam-eskalatoryi-blt-p8723414/ | 2 558 847 | Эскалатор ES-4200-800-35 | https://www.koronalift.ru/oborudovanie/jeskalatory/ | |
| 7 | Эскалатор ES-4200-800-35 | 1 | 1 600 000 | Эскалатор BLT в/п 4800 мм, угол 35, ступень 800 мм | https://www.regionlift.ru/catalog/lifty-i-podemniki/eskalator-blt-v-p-4800-mm-ugol-35-stupen-800-mm/ | 2 756 353 | Эскалатор ES-4200-800-35 | http://lift-import.ru/calc/escalator | 1 800 000 | Сообщить о неверной категории Эскалатор BLT 6000 | https://moskva.tiu.ru/p359723821-eskalator-blt-6000.html | 2 223 767 |
| | | | Цена аналога 4 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Цена аналога 5 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Цена аналога 6 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | |
| | | | 2 927 400 | Эскалатор ES-4200-800-35 | https://nsk.pulscen.ru/products/eskalator_passazhirski_13562420 | 1 700 000 | BLT-ESP-M-800-35-6000 | https://supl.biz/prodam-eskalatoryi-blt-p8723414/ | 2 558 847 | Эскалатор ES-4200-800-35 | https://www.koronalift.ru/oborudovanie/jeskalatory/ | |
| 8 | Блочная трансформаторная подстанция (комплект) 2БКТПб(М) | 1 | 1 103 310 | Подстанция 2БКТП 1000/10/0,4 | http://ru-transformator.ru/2bktp-optima-price/2bktp-1000-10-0-4-1377.html | 1 510 000 | 2БКТП-1000/10(6)/0,4 | http://trans-ktp.ru/price/ktp | 1 500 000 | Блочная трансформаторная подстанция БКТП | http://moskva.tradedir.ru/good/p141109-blochnaya_transformatornaya_podstanciya_bktp.htm | 1 862 662 |
| | | | Цена аналога 4 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Цена аналога 5 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Цена аналога 6 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | |
| | | | 3 500 000 | Трансформаторная подстанция комплектная блочная 2БКТП | https://moskva.harar.ru/catalog/337009-transformatornaya-podstanciya-komplektnaya-blochnaya-bktp-2b | 1 700 000 | Бетонная блочная 2-х трансформаторная подстанция 2БКТП-Т-К/К630/10(6)-0,4 | http://www.stroyvitrina.ru/items/betonnaya-blochnaya-2-h-transformatornaya-podstanciya-2bktp-t-k-k630-10-6-0-4-218511 | | | | |
| 9 | Контейнер 20 футовый, металлический инв.№10.0000001 | 1 | 3 800 000,00 | Морской контейнер 20 футов в Москве | https://moskva.tiu.ru/p175029894-morskoj-kontejner-futov.html | 95 000 | Морской контейнер 20 футов бу, доставка | https://moskva.tiu.ru/p175058080-morskoj-kontejner-futov.html | 91 000 | Морской контейнер 20 футов | https://moskva.tiu.ru/p375254213-morskoj-kontejner-futov.html | 93 667 |



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo_abc@mail.ru

| № | Наименование | Кол-во | Цена аналога 1 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Цена аналога 2 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Цена аналога 3 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | Ср. цена аналога с учетом НДС, руб. |
|---------------|--|-----------|-----------------------------------|---|---|-----------------------------------|---|---|-----------------------------------|--|---|-------------------------------------|
| 10 | Блок-контейнер металлический 6х2,45 тип БК-100-1.№10 инв.№10.0000002 | 1 | 1 410 000,00 | Блок контейнер БК-01 Размеры: 5850х2400х2400 | http://bk-resurs.ru/produksiya/blok-kontejner-bk-01/ | 67 500 | Блок контейнер БК-100 Габаритные размеры: 5,85м х 2,45м х 2,45м | http://bitovki-dom.ru/blok-konteyner/blok-konteyner-bk-100 | 63 000 | Блок контейнер металлический с тамбуром 6,0 х 2,45 | https://www.spk-vanda.ru/catalog/blok-konteynery-metallicheskie/blok-konteyner-metallicheskiy-4-variant-1 | |
| | | | Цена аналога 4 с учетом НДС, руб. | Описание/ характеристики аналога | Источник | | | | | | | |
| | | | 57 000 | Блок-контейнер БК-01 6х2,45 | http://moscow.promportal.ru/goods/1099024/blok-konteyner-bk-01-6h2-45.htm | | | | | | | |
| 11 | Узел учета электроэнергии (Сергиев Посад, ул. Дружбы, 2а) | 1 | 2 000 000,00 | Пункт коммерческого учета электроэнергии ПКУ-10 | https://moskva.tiu.ru/p330603432-punkt-kommercheskogo-ucheta.html | 145 000 | Пункт коммерческого учета ПКУ-10 | https://moskva.tiu.ru/p354388442-punkt-kommercheskogo-ucheta.html | 150 000 | Пункт коммерческого учета ПКУ-10 | https://moskva.tiu.ru/p28862008-punkt-kommercheskogo-ucheta.html | 141 667 |
| ИТОГО: | | 72 | | | | | | | | | | 13 919 135 |

Источник: Документация Заказчика, база данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 32** РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ

| № | Наименование | Кол-во | Год про-ва | Общее состояние | Ср. цена аналога с учетом НДС, руб. | Ср. цена аналога без учета НДС, руб. | Скидка при перех. на ВР | Ст-ть с учетом скидки при переходе на ВР, руб. | Физ износ | Функц. износ | Внеш. износ | Совок. износ | Рыночная стоимость на дату оценки без учета НДС, руб. |
|---------------|---|-----------|------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--|-----------|--------------|-------------|--------------|---|
| 1 | Система видеонаблюдения | 1 | 2014 | рабочее | 25 371 | 21 143 | 20% | 16 914 | 60% | 0% | 0% | 60% | 6 766 |
| 2 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 1 | 2013 | условно рабочее | 1 820 709 | 1 517 257 | 6% | 1 426 222 | 80% | 0% | 0% | 80% | 285 244 |
| 3 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 1 | 2013 | условно рабочее | 1 820 709 | 1 517 257 | 6% | 1 426 222 | 80% | 0% | 0% | 80% | 285 244 |
| 4 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 1 | 2013 | условно рабочее | 1 820 709 | 1 517 257 | 6% | 1 426 222 | 80% | 0% | 0% | 80% | 285 244 |
| 5 | Эскалатор ES-3000-800-35 | 1 | 2013 | условно рабочее | 1 820 709 | 1 517 257 | 6% | 1 426 222 | 80% | 0% | 0% | 80% | 285 244 |
| 6 | Эскалатор ES-4200-800-35 | 1 | 2013 | условно рабочее | 2 223 767 | 1 853 139 | 6% | 1 741 950 | 80% | 0% | 0% | 80% | 348 390 |
| 7 | Эскалатор ES-4200-800-35 | 1 | 2013 | условно рабочее | 2 223 767 | 1 853 139 | 6% | 1 741 950 | 80% | 0% | 0% | 80% | 348 390 |
| 8 | Блочная трансформаторная подстанция (комплект) 2БКТПб(М) | 1 | 2013 | рабочее | 1 862 662 | 1 552 218 | 12% | 1 365 952 | 55% | 0% | 0% | 55% | 614 678 |
| 9 | Контейнер 20 футовый, металлический инв.№10.0000001 | 1 | 2013 | рабочее | 93 667 | 78 056 | 6% | 73 372 | 70% | 0% | 0% | 70% | 22 012 |
| 10 | Блок-контейнер металлический 6x2,45 тип БК-100-1№10 инв.№10.0000002 | 1 | 2013 | рабочее | 65 400 | 54 500 | 6% | 51 230 | 65% | 0% | 0% | 65% | 17 931 |
| 11 | Узел учета электроэнергии (Сергиев Посад, ул. Дружбы, 2а) | 1 | 2014 | условно рабочее | 141 667 | 118 056 | 12% | 103 889 | 50% | 0% | 0% | 50% | 51 944 |
| ИТОГО: | | 11 | | | 13 919 135 | 11 599 279 | | | | | | | 2 551 088 |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Определение рыночной стоимости оборудования в составе объекта оценки с использованием доходного подхода

Доходный подход при оценке машин и оборудования применяется только для таких объектов, которые могут приносить доход самостоятельно (вне бизнеса). Иными словами, применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов непосредственно от объекта оценки.

Оборудование в составе объекта оценки является разным по составу и выполняемым функциям, при этом каждая его отдельная единица не может приносить доход самостоятельно, вне бизнеса. То есть, представленные к оценке машины и оборудование не являются доходоприносящими объектами, таким образом, применить при их оценке методы доходного подхода не представляется возможным.

Таким образом, в настоящем Отчете для определения рыночной стоимости оборудования в составе объекта доходный подход не применялся.

Согласование результатов расчета рыночной стоимости оборудования в составе объекта оценки

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки и дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. Поэтому согласование полученных результатов и обоснование итоговой величины стоимости – завершающий этап оценки.

При согласовании промежуточных результатов, полученных с использованием различных подходов, и определении итоговой величины рыночной стоимости учитывались цели проведения настоящей оценки, достоверность и полнота используемой информации, текущее состояние конъюнктура рынка, перспективы и возможности дальнейшего использования имущества, представленного к оценке, а также все особенности каждого из подходов к оценке и допущения, принятые в расчетах.

В настоящем разделе Отчета для определения рыночной стоимости оборудования в составе объекта оценки использовался сравнительный подход, затратный и доходный подходы не применялись.

В Отчете в соответствующих разделах представлены обоснованные отказы от использования затратного и доходного подходов для оценки рыночной стоимости оборудования в составе объекта оценки.

Так как для оценки оборудования в составе объекта оценки применялся только сравнительный подход, согласование результатов оценки не требуется. Учитывая выше



сказанное, оценщик при согласовании результатов оценки, присвоил сравнительному подходу весовой коэффициент – 100%.

Согласование результатов оценки осуществляется по формуле:

$$C_p = C_{зп} \times k_{зп} + C_{сп} \times k_{сп} + C_{дп} \times k_{дп},$$

где

C_p – согласованная рыночная стоимость;

$C_{зп}$ – рыночная стоимость по затратному подходу;

$C_{сп}$ – рыночная стоимость по сравнительному подходу;

$C_{дп}$ – рыночная стоимость по доходному подходу;

$k_{зп}$ – весовой коэффициент по затратному подходу;

$k_{сп}$ – весовой коэффициент по сравнительному подходу;

$k_{дп}$ – весовой коэффициент по доходному подходу.

При проведении расчетов рыночной стоимости объекта оценки НДС не учитывался, поскольку в соответствии с пп. 15 в п.2, ст. 146 НК РФ «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.

Ниже в таблице представлен расчет согласованной стоимости оборудования в составе объекта оценки в количестве 11 (одиннадцати) единиц (см. **Таблица 33**).

ТАБЛИЦА 33. РАСЧЕТ СОГЛАСОВАННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ И СПЕЦТЕХНИКИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ (РУБ.)

| Наименование | ЗП | СП | ДП | Вес по ЗП | Вес по СП | Вес по ДП | Согласованная рыночная стоимость (округленно) |
|---|---------------|---------|---------------|-----------|-----------|-----------|---|
| Система видеонаблюдения | не применялся | 6 766 | не применялся | 0% | 100% | 0% | 6 800 |
| Эскалатор ES-3000-800-35 | не применялся | 285 244 | не применялся | | | | 285 200 |
| Эскалатор ES-3000-800-35 | не применялся | 285 244 | не применялся | | | | 285 200 |
| Эскалатор ES-3000-800-35 | не применялся | 285 244 | не применялся | | | | 285 200 |
| Эскалатор ES-3000-800-35 | не применялся | 285 244 | не применялся | | | | 285 200 |
| Эскалатор ES-4200-800-35 | не применялся | 348 390 | не применялся | | | | 348 400 |
| Эскалатор ES-4200-800-35 | не применялся | 348 390 | не применялся | | | | 348 400 |
| Блочная трансформаторная подстанция (комплект) 2БКТП6(М) | не применялся | 614 678 | не применялся | | | | 614 700 |
| Контейнер 20 футовый, металлический инв.№10.0000001 | не применялся | 22 012 | не применялся | | | | 22 000 |
| Блок-контейнер металлический 6х2,45 тип БК-100-1№10 инв.№10.0000002 | не применялся | 17 931 | не применялся | | | | 17 900 |
| Узел учета электроэнергии (Сергиев Посад, ул. Дружбы, 2а) | не применялся | 51 944 | не применялся | | | | 51 900 |
| Итого: | | | | | | | 2 550 900 |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, согласованная рыночная стоимость оборудования в составе объекта оценки на дату оценки без учета НДС округленно составила:

2 550 900 руб.

(Два млн. пятьсот пятьдесят тыс. девятьсот рублей)



Определение рыночной стоимости прав требования (дебиторской задолженности) в составе объекта оценки с использованием затратного подхода

Для расчета рыночной стоимости оцениваемых прав требования (дебиторской задолженности) ООО «Прогресс» использовался коэффициентный метод затратного (балансового) подхода.

Коэффициентный метод условно можно отнести к затратному (балансовому) подходу.

Данный метод не предполагает проведение финансового анализа должника для выявления его текущего финансового состояния, а потому позволяет проводить оценку дебиторской задолженности при отсутствии большого количества объема информации о предприятии-дебиторе.

Преимуществами коэффициентного метода являются простота его применения и отсутствие необходимости сбора специальной информации. К серьезным недостаткам могут быть отнесены: экспертный характер коэффициентов дисконтирования; монофакторный характер расчета стоимости дебиторской задолженности, когда единственным фактором, учитываемым в процессе оценки, является срок неплатежа.

Однако, несмотря на указанные существенные недостатки, коэффициентный метод является самым распространенным в Российской Федерации методом массовой оценки стоимости дебиторской задолженности.

Расчет рыночной стоимости прав требования (дебиторской задолженности) в составе объекта оценки с использованием затратного подхода

Методология применения коэффициентного метода

Сущность коэффициентного метода состоит в том, что балансовая стоимость дебиторской задолженности в зависимости от длительности срока неплатежа умножается на определенный коэффициент.

Основные этапы расчета стоимости дебиторской задолженности коэффициентным методом:

1. Определение номинальной суммы задолженности (с учетом процентов, пеней, штрафов и т.п.) на основе первоначального анализа исходной информации.
2. Ранжирование возможной к взысканию дебиторской задолженности по группам в зависимости от сроков возникновения.
3. Умножение стоимости дебиторской задолженности (по группам) на соответствующий коэффициент, называемый коэффициентом дисконтирования.



Рыночная стоимость права требования (дебиторской задолженности) на дату оценки определяется по следующей формуле:

$$V = V_{\text{ном}} * k_{\text{диск}}$$

где: V – рыночная стоимость права требования (дебиторской задолженности) на дату оценки;

$V_{\text{ном}}$ – номинальная стоимость дебиторской задолженности с учетом процентов, пеней, штрафов и т.п.;

$k_{\text{диск}}$ – коэффициенты дисконтирования, определяемый на основе вероятности безнадёжности долгов по приведенной шкале.

Таблица 34. Шкала коэффициентов дисконтирования,
СОСТАВЛЕННАЯ НА ОСНОВЕ ВЕРОЯТНОСТИ ПРОСРОЧЕННЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ (ДОЛГОВ)

| Срок существования дебиторской задолженности | до 1 мес. | 1-2 мес. | 2-3 мес. | 3-4 мес. | 4-5 мес. | 5-6 мес. | 6-12 мес. 180-365 дн. | 12-24 мес. 365-730 дн. | 24-36 мес. 730-1095 дн. | свыше 36 мес. Свыше 3 лет |
|---|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Вероятность взыскания | 0,025 | 0,050 | 0,075 | 0,100 | 0,150 | 0,300 | 0,500 | 0,750 | 0,950 | 0,975 |
| Коэффициент дисконтирования $k_{\text{диск}}$ | 0,975 | 0,950 | 0,925 | 0,900 | 0,850 | 0,700 | 0,500 | 0,250 | 0,050 | 0,025 |

Источник: Financial management CARANA Corporation – USAID-RPC.

Данные о правах требования (дебиторской задолженности) ООО «Прогресс» определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком (см. раздел Отчета «Описание объекта оценки»).

На дату оценки вся оцениваемая дебиторская задолженность является просроченной (сроки существования превышают 6 мес.) и дебиторская задолженность ООО "ЦКП ТМ-8" Сергиево-Посадский филиал взыскивалась по суду.

Номинальная стоимость дебиторской задолженности ($V_{\text{ном}}$) принята по данным заказчика, в размере прав требования, представленным к оценке.

В зависимости от сроков возникновения дебиторская задолженность ранжировалась по группам. Затем для каждой группы по приведенной шкале были выбраны соответствующие, так называемые, коэффициенты дисконтирования.

$$k_{\text{диск}} = 1 - \text{Вероятность взыскания}$$

$$V = V_{\text{ном}} * k_{\text{диск}}$$

$$V = V_{\text{ном}} * (1 - \text{Вероятность взыскания})$$

Расчет прав требования производился по каждой сумме в соответствии с основаниями ее возникновения, сроками возникновения просроченной дебиторской задолженности по каждому дебитору, то есть поэлементно.

Результаты расчетов по определению рыночной стоимости прав требования (дебиторской задолженности) ООО «Прогресс» с применением коэффициентного метода затратного (балансового) подхода представлены в таблице (см.



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo_abc@mail.ru

Таблица 35).



Таблица 35 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ (ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ)
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО (БАЛАНСОВОГО) ПОДХОДА

| № п/п | Наименование дебитора | Номинальная стоимость на дату оценки, руб. | Удельный вес в общей сумме, % | Срок возникновения | Срок существования, дней | Классификация ДЗ по срокам возникновения | Вероятность безнадёжност и долга | Коэффициент дисконтирования $k_{диск.}$ | Рыночная стоимость задолженности на дату оценки, руб. |
|--------------|---|--|-------------------------------|--------------------|--------------------------|--|----------------------------------|---|---|
| 1 | ИНТЕРКРЕДИТ КБ | 4 696,05 | 0,31% | 26.04.2016 | 1 106 | свыше 36 мес. | 0,975 | 0,025 | 117 |
| 2 | ООО "ЦКП ТМ-8" Сергиево-Посадский филиал | 1 500 000,00 | 99,69% | 09.04.2018 | 393 | 12-24 мес. | 0,750 | 0,250 | 375 000 |
| 3 | Панин Александр Алексеевич | 1 | 0,00007% | 10.05.2018 | 362 | 6-12 мес. | 0,500 | 0,500 | 0,50 |
| ИТОГО | | 1 504 697 | 100% | | | | | | 375 117 |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, рыночная стоимость прав требования (дебиторской задолженности) в составе объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, на дату оценки без учета НДС составляет:

375 117 руб.

(Триста семьдесят пять тыс. сто семнадцать рублей)



Определение рыночной стоимости прав требования (дебиторской задолженности) в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнительного анализа (сравнительный подход) основывается на принципе замещения, который имеет в своей основе предположение, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный оцениваемый объект больше, того, во что обойдется ему приобретение другого объекта аналогичной полезности. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

Метод сравнительного анализа рынка (метод сравнения продаж) сравнительного подхода используется для оценки рыночной стоимости дебиторской задолженности, если:

- имеется информация о продаже/ценах предложения долгов предприятия-дебитора;
- имеется информация о котировке векселей предприятия-дебитора;
- имеется информация о продаже/ценах предложения долгов предприятий, аналогичных дебитору;
- имеется информация о котировке векселей предприятий, аналогичных дебитору.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при сравнительном подходе необходимы достоверность и полнота информации.

Расчет рыночной стоимости прав требования (дебиторской задолженности) в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Условием применения метода сравнения продаж сравнительного подхода является наличие информации на открытом рынке: о сделках по продаже/ценах предложения долгов предприятия-дебитора или предприятий-аналогов; о котировке векселей предприятия-дебитора или предприятий, аналогичных дебитору.

Поскольку в открытых источниках – средствах массовой информации, Интернете – отсутствует достоверная и достаточная информация о продаже долгов/котировках векселей должников и их сопоставимых аналогов, то в настоящем Отчете для расчета рыночной стоимости прав требования (дебиторской задолженности) ООО «Прогресс» сравнительный подход не применялся.

Таким образом, в настоящем Отчете для определения рыночной стоимости прав требования (дебиторской задолженности) в составе объекта сравнительный подход не применялся.



Определение рыночной стоимости прав требования (дебиторской задолженности) в составе объекта оценки с использованием доходного подхода

Для расчета рыночной стоимости оцениваемых прав требования (дебиторской задолженности) ООО «Прогресс» использовался вероятностный метод учета риска непогашения платежей доходного подхода.

Данный метод, как правило, предполагает проведение финансового анализа должника для выявления его текущего финансового состояния и основан на отдельном расчете потерь от несвоевременного погашения долга по безрисковой ставке и вероятности возврата долга, которая при отсутствии финансовой информации о должнике может оцениваться, например, по аналогии с оценкой премии за риски в методе кумулятивного построения. Т.е. данный метод допускает проведение оценки дебиторской задолженности при отсутствии большого количества объема информации о предприятии-дебиторе.

Расчет рыночной стоимости прав требования (дебиторской задолженности) в составе объекта оценки с использованием доходного подхода

Методология применения

вероятностного метода учета риска непогашения задолженности

Вероятностный метод учета риска непогашения задолженности основан на отдельном расчете потерь от несвоевременного погашения долга по безрисковой ставке и вероятности возврата долга. Формула для расчета величины рыночной стоимости дебиторской задолженности имеет вид:

$$V = V_{\text{ном.}} * F_{PV} * P$$

- где: V – рыночная стоимость права требования (дебиторской задолженности) на дату оценки;
 $V_{\text{ном.}}$ – номинальная стоимость дебиторской задолженности с учетом процентов и пени за просрочку;
 F_{PV} – фактор текущей стоимости;
 P – вероятность возврата долга.

Имея прогнозный срок погашения задолженности, можно рассчитать фактор текущей стоимости в соответствии с этим сроком и безрисковой процентной ставкой, по формуле:

$$F_{PV} = 1 / (1 + R_{\text{безр.}})^N$$

- где: $R_{\text{безр.}}$ – «безрисковая» ставка дисконтирования;
 N – период дисконтирования (прогнозный срок погашения задолженности).

Безрисковая ставка – это минимальная доходность, которую может получить инвестор на свой капитал. В качестве безрисковой ставки может выступать ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, по депозитным вкладам



банков высшей категории надежности или гарантированная государством доходность по ценным бумагам).

Вероятность возврата долга (P) просроченной дебиторской задолженности определяется по формуле:

$$P = 1 - \text{Вероятность взыскания}$$

Таким образом, формула для расчета величины рыночной стоимости дебиторской задолженности примет вид:

$$V = V_{\text{ном.}} * F_{PV} * (1 - \text{Вероятность взыскания})$$

Данные о правах требования (дебиторской задолженности) ООО «Прогресс» определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком (см. раздел Отчета «Описание объекта оценки»).

На дату оценки вся оцениваемая дебиторская задолженность является просроченной (сроки существования превышают 6 мес.) и дебиторская задолженность ООО "ЦКП ТМ-8" Сергиево-Посадский филиал взыскивалась по суду.

Номинальная стоимость дебиторской задолженности ($V_{\text{ном.}}$) принята по данным заказчика, в размере прав требования, представленным к оценке.

В качестве безрисковой ставки дисконтирования (с учетом величины суммы и срока размещения) принята годовая доходность по государственным облигациям высшей категории надежности в размере 7,415% (ОФЗ-26209-ПД (в обращении), дата погашения – 20.07.2022, источник: https://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=82037).

В качестве периода дисконтирования выбран срок с момента срока возникновения обязательств по дате оценки.

Таким образом, фактор текущей стоимости определялся по формуле:

$$F_{PV} = (1 + 0,074)^{-(\text{Срок возврата в днях}/365)}$$

Вероятность возврата долга (P) просроченной дебиторской задолженности определяется по формуле:

$$P = 1 - \text{Вероятность возврата}$$

Для проведения оценки дебиторская задолженность предприятия ранжирована по срокам возникновения.

Вероятность безнадёжности долгов со сроками возникновения длительностью до 3 месяцев (90 дней) определена экспертно и составляет 10%, следовательно, вероятность возврата долга – 90%; от 3 месяцев до 3 лет – 50%, вероятность возврата долга – 50%; более 3 лет – 97,5%, вероятность возврата долга – 2,5%.

Вероятность погашения просроченной задолженности со значительными сроками по данным арбитражной практики в РФ обычно составляет 0,5-2,5%.

Средний диапазон цен на рынке продажи просроченных долговых портфелей задолженности юридических лиц – 1-2% от номинала (в то время как кредиты физлиц – 3-



5%), поскольку для небольших компаний сложнее оценить вероятность возврата. За время приобретения портфеля и начала работы с ним компания-должник может быть признана банкротом или ликвидирована, и тогда взыскать с нее уже ничего не удастся.

Результаты расчетов по определению рыночной стоимости прав требования (дебиторской задолженности) ООО «Прогресс» с применением вероятностного метода учета риска непогашения платежей доходного подхода представлены в таблице (см. **Таблица 36**).

Таблица 36 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ (ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ) С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

| № п/п | Наименование дебитора | Номинальная стоимость на дату оценки, руб. | Удельный вес в общей сумме, % | Срок возникновения | Срок существования, дней | Классификация ДЗ по срокам возникновения | Фактор текущей стоимости | Вероятность безнадёжности долга | Вероятность возврата долга | Рыночная стоимость задолженности на дату оценки, руб. |
|--------------|--|--|-------------------------------|--------------------|--------------------------|--|--------------------------|---------------------------------|----------------------------|---|
| 1 | ИНТЕРКРЕДИТ КБ | 4 696,05 | 0,31% | 26.04.2016 | 1 106 | свыше 36 мес. | 1,2420 | 0,975 | 0,025 | 146 |
| 2 | ООО "ЦКП ТМ-8" Сергиево-Посадский филиал | 1 500 000,00 | 99,69% | 09.04.2018 | 393 | 12-24 мес. | 1,0801 | 0,500 | 0,500 | 810 045 |
| 3 | Панин Александр Алексеевич | 1 | 0,00007% | 10.05.2018 | 362 | 6-12 мес. | 1,0735 | 0,500 | 0,500 | 0,54 |
| ИТОГО | | 1 504 697 | 100% | | | | | | | 810 191 |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, рыночная стоимость прав требования (дебиторской задолженности) в составе объекта оценки, рассчитанная с использованием доходного подхода, на дату оценки без учета НДС составляет:

810 191 руб.

(Восемьсот десять тыс. сто девяносто один рубль)



Согласование результатов оценки рыночной стоимости прав требования (дебиторской задолженности)

В данном разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки на основании анализа имеющейся информации (принимая во внимание ее достоверность и сопоставимость), и делается окончательный вывод относительно наиболее вероятной рыночной стоимости.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого метода в оценке единой стоимостной оценки.

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки и дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. Поэтому согласование полученных результатов и обоснование итоговой величины стоимости – завершающий этап оценки.

При согласовании промежуточных результатов, полученных с использованием различных подходов, и определении итоговой величины рыночной стоимости учитывались цели оценки, достоверность и полнота используемой информации, текущее состояние конъюнктура рынка, перспективы и возможности дальнейшего использования объекта оценки, а также все особенности каждого из подходов к оценке и допущения, принятые в расчетах.

Итоговый расчет рыночной стоимости на основании весов, придаваемых результатам, полученным с использованием затратного и доходного подходов, приведен ниже в таблице (**Таблица 37**).

Рыночная стоимость прав требования (дебиторской задолженности) ООО «Прогресс» в данном Отчете определялась с использованием коэффициентного метода, который условно может быть отнесен к затратному (балансовому) подходу. Среди преимуществ коэффициентного метода можно отметить простоту его применения, отсутствие необходимости сбора специальной информации. К серьезным недостаткам могут быть отнесены: экспертный характер коэффициентов дисконтирования; монофакторный характер расчета стоимости дебиторской задолженности, когда единственным фактором, учитываемым в процессе оценки, является срок неплатежа. Однако, несмотря на указанные существенные недостатки, коэффициентный метод является самым распространенным в Российской Федерации методом, особенно при массовой оценке стоимости дебиторской задолженности.

В настоящем Отчете для определения рыночной стоимости оцениваемых прав требования (дебиторской задолженности) ООО «Прогресс» доходным подходом применялся вероятностный метод учета риска непогашения платежей, основанный на отдельном расчете потерь от несвоевременного погашения долга по безрисковой ставке и вероятности возврата долга.

Сравнительный подход для оценки рыночной стоимости прав требования (дебиторской задолженности) ООО «Прогресс» в данном Отчете не применялся, поскольку в открытых источниках – средствах массовой информации, Интернете –



отсутствует достоверная и достаточная информация о продаже долгов/котировках векселей должников ООО «Прогресс» и их сопоставимых аналогов.

При согласовании результатов оценки рыночной стоимости прав требования (дебиторской задолженности) ООО «Прогресс», полученных с применением затратного и доходного подходов, присваиваются весовые коэффициенты 50% и 50% соответственно.

При проведении расчетов рыночной стоимости оцениваемых объектов НДС не учитывался.

Таблица 37 *Согласованная рыночная стоимость оцениваемых прав требования (дебиторской задолженности) на дату оценки*

| № п/п | Наименование дебитора | Номинальная стоимость на дату оценки, руб. | Удельный вес в общей сумме, % | Срок возникновения | Срок существования, дней | Классификация ДЗ по срокам возникновения | Рыночная стоимость задолженности по ЗП, руб. | Рыночная стоимость задолженности по ДП, руб. | Весовая доля затратного подхода | Весовая доля доходного подхода | Согласованная рыночная стоимость задолженности, руб. |
|--------------|--|--|-------------------------------|--------------------|--------------------------|--|--|--|---------------------------------|--------------------------------|--|
| 1 | ИНТЕРКРЕДИТ КБ | 4 696,05 | 0,31% | 26.04.2016 | 1 106 | свыше 36 мес. | 117 | 146 | 50% | 50% | 132 |
| 2 | ООО "ЦКП ТМ-8" Сергиево-Посадский филиал | 1 500 000,00 | 99,69% | 09.04.2018 | 393 | 12-24 мес. | 375 000 | 810 045 | 50% | 50% | 592 523 |
| 3 | Панин Александр Алексеевич | 1 | 0,000007% | 10.05.2018 | 362 | 6-12 мес. | 0,50 | 0,54 | 50% | 50% | 0,52 |
| ИТОГО | | 1 504 697 | 100% | | | | 375 117 | 810 191 | | | 592 655 |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, согласованная рыночная стоимость прав требования (дебиторской задолженности) в составе объекта оценки на дату оценки без учета НДС округленно составляет:

592 600 руб.

(Пятьсот девяносто две тыс. шестьсот руб.)



10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительством (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащего на праве собственности ООО «Прогресс», для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки – движимое и недвижимое имущество в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительством (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащее на праве собственности ООО «Прогресс».

Ниже в таблице представлена итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (см. **Таблица 38**).

Итоги рыночной стоимости объекта оценки, приведены без учета налога на добавленную стоимость (без учета НДС).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки производился без учета налога на добавленную стоимость (без учета НДС). В соответствии с пп. 15, п. 2, ст. 146 НК РФ «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.

**Таблица 38. ИТОГИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ВСЕГО 16 ПОЗИЦИЙ), ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО «ПРОГРЕСС»)**

| Наименование | Применение подхода оценки | | | Вес | | | Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. (округленно) |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------|----------------------|-----------------|--|
| | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход | |
| Недвижимое имущество: | | | | | | | 234 243 150 |
| Объект незавершенный строительством: Центр досуга молодежи по адресу: МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 2а, кадастровый номер 50:05:0000000:82979 | 191 770 400 | 232 074 900 | Не применялся (обоснованный отказ) | 50% | 50% | 0% | 211 922 650 |
| Земельный участок под размещение Центра досуга молодежи, адрес: МО, г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д.2а, площадь 8950кв.м, кадастровый номер 50:05:0070204:1 | Не применялся | 22 320 472 | Не применялся | 0% | 100% | 0% | 22 320 500 |
| Движимое имущество (оборудование) | | | | | | | 2 550 900 |
| Система видеонаблюдения | Не применялся (обоснованный отказ) | 6 766 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 6 800 |
| Эскалатор ES-3000-800-35 | Не применялся (обоснованный отказ) | 285 244 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 285 200 |
| Эскалатор ES-3000-800-35 | Не применялся (обоснованный отказ) | 285 244 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 285 200 |
| Эскалатор ES-3000-800-35 | Не применялся (обоснованный отказ) | 285 244 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 285 200 |
| Эскалатор ES-3000-800-35 | Не применялся (обоснованный отказ) | 285 244 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 285 200 |
| Эскалатор ES-4200-800-35 | Не применялся (обоснованный отказ) | 348 390 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 348 400 |
| Эскалатор ES-4200-800-35 | Не применялся (обоснованный отказ) | 348 390 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 348 400 |
| Блочная трансформаторная подстанция (комплект) 2БКТПб(М) | Не применялся (обоснованный отказ) | 614 678 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 614 700 |
| Контейнер 20 футовый, металлический инв.№10.0000001 | Не применялся (обоснованный отказ) | 22 012 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 22 000 |
| Блок-контейнер металлический 6х2,45 тип БК-100-1№10 инв.№10.0000002 | Не применялся (обоснованный отказ) | 17 931 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 17 900 |
| Узел учета электроэнергии (Сергиев Посад, ул. Дружбы, 2а) | Не применялся (обоснованный отказ) | 51 944 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0% | 100% | 0% | 51 900 |
| Права требования (дебиторская задолженность) | | | | | | | 592 656 |
| ИНТЕРКРЕДИТ КБ | 117 | Не применялся (обоснованный отказ) | 146 | 50% | 100% | 50% | 132 |
| ООО "ЦКП ТМ-8" Сергиево-Посадский филиал | 375 000 | Не применялся (обоснованный отказ) | 810 045 | 50% | 100% | 50% | 592 523 |
| Панин Александр Алексеевич | 0,50 | Не применялся (обоснованный отказ) | 0,54 | 50% | 100% | 50% | 0,52 |
| ИТОГО (объект оценки) | | | | | | | 237 386 706 |

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки (движимого и недвижимого имущества в составе: земельного участка (1 ед.), объекта незавершенного строительством (1 ед.), оборудования (11 ед.) и прав требования (дебиторской задолженности) (3 поз.), принадлежащего ООО «Прогресс» на дату оценки без учета НДС – 20% (округленно)

**237 386 706 руб.
(Двести тридцать семь млн. триста восемьдесят шесть тыс. семьсот шесть руб.)**

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки без учета НДС округленно составляет:

237 386 706 руб.

(Двести тридцать семь млн. триста восемьдесят шесть тыс. семьсот шесть руб.)



В разработке Отчета принимали участие специалисты-оценщики компании ООО «Авиа Бизнес Консалт». Копии документов об образовании представлены в Приложении.

ОЦЕНЩИКИ:

Генеральный директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)».
ПП № 926665 от 07.04.2006г.
Институт профессиональной оценки/
Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка движимого имущества»
№ 007751-2 от 29.03.2018 г.;
Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка бизнеса»
№ 014419-3 от 17.08.2018 г./
Член НП «СМАО» от 01.02.2008г. рег. № 1774/
кандидат экономических наук



М.М. Штрикунова

Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Профессиональная оценка и
экспертиза объектов и прав собственности».
Специализация «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»
ПП № 541115 от 31.07.2003г.
МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова/
Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка недвижимости»
№ 008931-1 от 04.04.2018 г./
Член НП «СМАО» от 25.01.2008г. рег. № 1635

О.М. Лебедева

Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)».
ПП № 718831 от 26.01.2005г.
Институт профессиональной оценки/
Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка недвижимости»
№ 007726-1 от 29.03.2018 г./
Член НП «СМАО», № в реестре 2556 от 23.07.2008 г.

В.А. Шаша



11. СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки в Российской Федерации.

Основными нормативными и методическими источниками при проведении настоящей работы являются:

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в последней редакции).
2. Федеральный закон РФ «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 26 декабря 1995 г. (в последней редакции).
3. Федеральный закон 8 февраля 1998 года N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью (в последней редакции).
4. Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (в последней редакции).
5. Постановление Правительства РФ от 31 мая 2002 г. № 369 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества».
6. Оценочная деятельность: Сборник нормативных документов/Сост. А.С. Тапейцина. – М.: МЦФЭР, 2003. – 336 с.
7. АсватДамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. / Пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342 с.
8. Руководство по оценке бизнеса / ФишменДжей, ПраттШэннон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт; Пер. с англ. Л.И. Лопатников – М.: ЗАО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2000. – 388 с.
9. Эванс Фрэнк Ч., Бишоп Дэвид М. Оценка компаний при слияниях и поглощениях: Создание стоимости в частных компаниях/Пер. с англ. – М.: Альпина Паблишер, 2004.
10. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. Пособие для вузов. – М., ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 720 с.
11. Феррис, Кеннет, Пешеро, Пети. Оценка стоимости компании: как избежать ошибок при приобретении.: Пер. с англ. – М.: Издательский дом «Вильямс», 2003. – 256 с.
12. Шарп. У., Александер Г., Бэйли Дж. ИНВЕСТИЦИИ: Пер. с англ. – М., ИНФРА-М, 1997. – 1024 с.
13. Сычева Г.И., Колбачев Е.Б., Сычев В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Серия «Высшее образование». – Ростов н/Д: Феникс, 2004. – 384 с.
14. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник/Под ред. В.И.Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944 с.
15. Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736 с.
16. В.Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. Оценка бизнеса. – СПб: Питер, 2001 – 416 с.
17. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий: Имущественный подход: Учебно-практическое пособие. – 2-е изд. – М.: Дело, 2000. – 224 с.
18. Коммерческая оценка инвестиций / под ред. Есипова В.Е. – СПб.: Питер, 2003. – 432 с.
19. Лимитовский М.А. Инвестиционные проекты и реальные опционы на развивающихся рынках: Учеб. – практич. пособие. М.: Дело, 2004. – 528 с.
20. Методология экономического анализа деятельности хозяйствующего субъекта: Учеб.пособие. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 240 с.
21. Шеремет А.Д., Сайфулин Р.С., Негашев Е.В. Методика финансового анализа. – М.: ИНФРА-М, 2000 г.



22. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: 4-е изд., перераб. и доп. – Минск: ООО «Новое знание», 2000 г.
23. Любушин Н.П., Лемешева В.Б., Дьякова В.Г. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: Учеб. пособие для вузов/ Под редакцией проф. Н.П. Любушина. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2000 г.
24. Бочаров В.В. Финансовый анализ. – СПб.: Питер, 2001 г.
25. Селезнева Н.Н., Ионова А.Ф. Финансовый анализ: Учеб.пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001 г.
26. Риполь – Сарагоси Ф. Б., Моргунов Р. В. Комментарий по составу затрат. Анализ и оценка финансового результата: Учебно - практическое пособие. – М.: ПРИОР, 2000 г.;
27. Басовский Л.Е. Теория экономического анализа. – М.: ИНФРА-М, 2001 г.;
28. Анализ финансового состояния промышленного предприятия. Учебное пособие / Абдуллаев Н.А., Семенихин А.И., Соколов Б.Н. – М.: Школа Приватизации и Предпринимательства, 2000. – 219 с.
29. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
30. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496 с.
31. Фридман Дж. Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997 г. – 480 с.
32. Диев С. Б. Расчет поправки на степень контроля пакета акций на основе анализа структуры акционерного капитала // Вопросы оценки. 2003. № 4. С. 20—24.
33. Козлов В. В., Козлова Е. В. Оценка пакетов акций // Вопросы оценки. 2003. № 3. С. 15—19.
34. Козырь Ю. В. К вопросу о стоимости контроля // Вопросы оценки. 2003. № 3. С. 20—27.
35. Синогейкина Е. Г. Классификация пакетов акций и анализ их влияния на стоимость // Вопросы оценки. 2002. № 4. С.39—52.
36. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие/М.: Финстатинформ, 1997. – 175 с.
37. Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 392 с.
38. Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учебное пособие. – М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002. – 241 с. (Серия: «Энциклопедия оценки»).



12. ПРИЛОЖЕНИЕ №1

(Объявления о продаже объектов-аналогов)



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo_abc@mail.ru

13. ПРИЛОЖЕНИЕ №2
(Документы)

