

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА



ОТЧЕТ №

17-10-19/1/Оц

Отчет №	17-10-19/1/Оц
Дата определения стоимости	29 октября 2019 года
Дата составления отчета	15 ноября 2019 года
Объект оценки	Недвижимое и движимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «БЭЗ» (ОГРН: 1035007925336, ИНН: 5040058937) расположенное по адресу: 140120, Раменский р-н, г. Раменское, рп Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49, корпус лабораторный, эт/пом 3/41 (полный перечень указан в Задании на оценку – п. 2.1 Отчета об оценке)
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Быковский электроинструментальный завод» ОГРН: 1035007925336 Дата присвоения ОГРН: 22 октября 2003 года ИНН/КПП: 5040058937 / 504001001 Местонахождение: 140120, Раменский р-н, г. Раменское, рп Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49, корпус лабораторный, эт/пом 3/41
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт АВИР» ИНН: 5751050825, КПП: 575101001 ОГРН: 1095752002334, дата присвоения: 28.07.2009г. Местонахождение: 302030, г. Орел, ул. Пушкина, д.33а, 3 этаж, оф. 31 Банковские реквизиты: р/с 40702810147000063741 в Отделении №8595 Сбербанка России г. Орел к/с 30101810300000000601 БИК: 045402601

**Конкурсному управляющему
ООО «БЭЗ»
Брычкову М.В.**

Уважаемый Михаил Валерьевич!

В соответствии с заключенным между нами договором ООО «Стандарт АВИР» произведена оценка Имуущества, представленного в п. 2.1 на стр. 11 настоящего Отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «БЭЗ», с целью реализации конкурсной массы должника с торгов.

Результаты оценки представлены в настоящем отчете, в котором содержатся перечень и описание объектов оценки, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объектов оценки.

Расчеты проведены по состоянию на 29 октября 2019 года. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 23 октября 2019 года по 15 ноября 2019 года.

Специалисты, участвовавшие в подготовке отчета, обладают документами об образовании, подтверждающими получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

ООО «Стандарт АВИР» осуществляет оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ в действующей редакции.

Оценку производит:

– Волчков Алексей Николаевич, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 654 от 15 августа 2007 г. (стаж работы в оценке с 2006 года);

– Струков Александр Викторович, член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 1318 от 30 апреля 2014г. (стаж работы в оценочной деятельности с 2010 года).

Профессиональная деятельность Оценщиков, выполнивших работы по оценке, застрахована:

Волчков А.Н. – Страховой полис СПАО «РЕСО-Гарантия» №922/1572631851, срок действия с 13.08.2019 по 12.08.2020. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

Струков А.В. – Страховой полис САО «ВСК» №1700SB4002909, срок действия: с 01.06.2017 г. по 31.05.2020 г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.

ООО «Стандарт АВИР» – Страховой полис СПАО «РЕСО-Гарантия» №922/1564083705, срок действия с 30.07.2019 по 29.07.2020. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

Оценка проведена с соблюдением требований:

1. Федеральных стандартов оценки, утверждаемых органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности:

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

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

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

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 15 ноября 2014 г. № 611.

– Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.

– Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.

2. Свода стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р.

3. Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных решением Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (протокол № 36/2017 от 24 мая 2017 г.).

Характеристика имущества, анализ рынка имущества, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной заказчиком информации, используемой в настоящем отчете, поэтому оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность этой информации.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов оценщик пришел к следующему заключению:

рыночная стоимость объекта оценки, представленного в п. 2.1. на стр. 11 настоящего отчета об оценке по состоянию на 29 октября 2019 года составляет с учетом округления:

100 628 001 руб. 00 коп.

Сто миллионов шестьсот двадцать восемь тысяч один рубль 00 коп*

* Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества **не включает** в себя сумму НДС.

в том числе:

Недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Здание (здание лабораторного корпуса), назначение: нежилое здание, общая площадь 6 625,7 кв. м, этажность: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49	50:23:0020106:5949	100 025 000	16 670 833	83 354 167
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность, общая площадь 8 143 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский	50:23:0090183:63	16 693 000	НДС не облагается	16 693 000
ИТОГО			116 718 000	16 670 833	100 047 167

Движимое имущество:

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	IP видекамера TCM-5611	3784	3 000	500	2 500
2	Видеодом. С замком, монит.в-камерой Commax DPV-4MEN	3333	1 000	167	833
3	Ворота (4 кв.м. + калитка автоматические (2 кв.м.)	3124	15 000	2 500	12 500
4	Грузовые ворота с ограждением	3469	6 000	1 000	5 000
5	Забор (дл.2,5м 125 шт, 331, 25 кв.м.)	3404	260 000	43 333	216 667
6	Металлические витые решетки на окна на 2 эт. лаб.кор. 2 шт	3126	2 000	333	1 667
7	Мульти-сплит система Gree KFR-20x2w/A12	3785	5 000	833	4 167
8	Ограждение д/трансформаторной будки (цех №1)	3600	5 000	833	4 167
9	Пандус внутри в здании лабораторного корпуса	3739	16 000	2 667	13 333
10	Перила в здании Администрации	3116	13 000	2 167	10 833
11	Подвесная волоконнооптическая линия связи	03766	1 000	167	833
12	Подъемник 1 т	00000156	75 000	12 500	62 500
13	Подъемник ТЭНГУ-1500-90-8,05/10,7-1,75*1,5	3740	84 000	14 000	70 000
14	Пожарная сигнализация на 1 этаже лабораторного здания	2952	35 000	5 833	29 167
15	Пожарная сигнализация на 2 этаже лабораторного здания	2951	35 000	5 833	29 167
16	Пожарная сигнализация на 3 этаже лабораторного здания	2729	35 000	5 833	29 167
17	Поручень на главной проходной	3331	2 000	333	1 667
18	Система видеонаблюдения №1	2915	27 000	4 500	22 500
19	Система видеонаблюдения №2	2916	27 000	4 500	22 500
20	Система видеонаблюдения №3 (монитор+11 в-камер)	3463	49 000	8 167	40 833
21	Тепловосчетчик	3611	1 000	167	833
	ИТОГО		697 000	116 166	580 834

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,

Специалист-оценщик, к.т.н

А.Н. Волчков

Специалист-оценщик

А.В. Струков



СОДЕРЖАНИЕ:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	11
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	13
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	14
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	16
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	18
7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	19
7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины	19
7.2 Этапы проведения оценки	23
8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	25
8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных.....	25
8.3 Акт осмотра объекта оценки.....	25
8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	26
8.5 Правовой анализ объекта оценки	32
8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимого имущества	34
9. АНАЛИЗ РЫНКА И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
9.1 АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....	39
9.1.1 Анализ общей социально-экономической ситуации в Российской Федерации	39
9.1.2 Информация о социально-экономической ситуации в регионе расположения объекта оценки.....	43
9.1.3 Определение сегмента рынка к которому принадлежит оцениваемый объект	45
9.1.4 Анализ рыночного уровня цен.....	52
9.1.5 Анализ основных ценообразующих факторов.....	60
9.2. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	69
10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	69
10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО).....	71
10.2.1 Затратный подход.....	71
10.2.2 Оценка стоимости прав на земельные участки	88
10.2.3 Сравнительный подход	98
10.2.4 Доходный подход.....	112
10.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО).....	128
10.3.1 Затратный подход.....	128
10.3.2 Сравнительный подход	139
10.3.3 Доходный подход	140
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	141
12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	148
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	152
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ.....	154
15. ПРИЛОЖЕНИЯ	156

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее ООО «БЭЗ» на праве собственности.

Таблица – Перечень оцениваемого недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер
1	Здание (здание лабораторного корпуса), назначение: нежилое здание, общая площадь 6 625,7 кв. м, этажность: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49	50:23:0020106:5949	00000002
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность, общая площадь 8 143 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский	50:23:0090183:63	03796

Таблица – Перечень оцениваемого движимого имущества

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер
1	IP видеочамера TCM-5611	3784
2	Видеодом. С замком, монит.в-камерой Commax DPV-4MEN	3333
3	Ворота (4 кв.м. + калитка автоматические (2 кв.м.)	3124
4	Грузовые ворота с ограждением	3469
5	Забор (дл.2,5м 125 шт, 331, 25 кв.м.)	3404
6	Металлические витые решетки на окна на 2 эт. лаб.кор. 2 шт	3126
7	Мульти-сплит система Gree KFR-20x2w/A12	3785
8	Ограждение д/трансформаторной будки (цех №1)	3600
9	Пандус внутри в здании лабораторного корпуса	3739
10	Перила в здании Администрации	3116
11	Подвесная волоконнооптическая линия связи	03766
12	Подъемник 1 т	00000156
13	Подъемник ТЭНГУ-1500-90-8,05/10,7-1,75*1,5	3740
14	Пожарная сигнализация на 1 этаже лабораторного здания	2952
15	Пожарная сигнализация на 2 этаже лабораторного здания	2951
16	Пожарная сигнализация на 3 этаже лабораторного здания	2729
17	Поручень на главной проходной	3331
18	Система видеонаблюдения №1	2915
19	Система видеонаблюдения №2	2916
20	Система видеонаблюдения №3 (монитор+11 в-камер)	3463
21	Тепловодосчетчик	3611

1.2 Основание для проведения оценки.

По поручению Заказчика на основании договора №17-10-19/Оц от 23 октября 2019 года Оценщик производит определение рыночной стоимости имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 11 настоящего отчета, принадлежащего ООО «БЭЗ».

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В данном отчете для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик применил затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Обоснование отказа от использования отдельных подходов к оценке при определении рыночной стоимости отдельных позиций оцениваемого имущества представлено в соответствующих разделах отчета об оценке. Результаты расчетов в рамках каждого из подходов к оценке и итоговая стоимость представлены в нижеследующей таблице.

Таблица – Результаты применения подходов к оценке и итоговая стоимость объекта оценки (недвижимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Стоимость по подходу, руб.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
				Затратный (индикативно)	Сравнительный	Доходный			
1	Здание (здание лабораторного корпуса), назначение: нежилое здание, общая площадь 6 625,7 кв. м, этажность: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49	50:23:0020106:5949	00000002	150 744 000	109 393 000	93 780 000	100 025 000	16 670 833	83 354 167
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность, общая площадь 8 143 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский	50:23:0090183:63	03796	не применялся	16 693 000	не применялся	16 693 000	НДС не облагается	16 693 000
ИТОГО							116 718 000	16 670 833	100 047 167

Таблица – Результаты применения подходов к оценке и итоговая стоимость объекта оценки (движимое имущество)

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Стоимость по подходу, руб.			Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
			Затратный	Сравнительный	Доходный			
1	IP видекамера TCM-5611	3784	3 000	не применялся	не применялся	3 000	500	2 500
2	Видеодом. С замком, монит.в-камерой Commax DPV-4MEN	3333	1 000			1 000	167	833
3	Ворота (4 кв.м. + калитка автоматические (2 кв.м.))	3124	15 000			15 000	2 500	12 500
4	Грузовые ворота с ограждением	3469	6 000			6 000	1 000	5 000
5	Забор (дл.2,5м 125 шт, 331, 25 кв.м.)	3404	260 000			260 000	43 333	216 667
6	Металлические витые решетки на окна на 2 эт. лаб.кор. 2 шт	3126	2 000			2 000	333	1 667
7	Мульти-сплит система Gree KFR-20x2w/A12	3785	5 000			5 000	833	4 167
8	Ограждение д/трансформаторной будки	3600	5 000			5 000	833	4 167

	(цех №1)							
9	Пандус внутри в здании лабораторного корпуса	3739	16 000			16 000	2 667	13 333
10	Перила в здании Администрации	3116	13 000			13 000	2 167	10 833
11	Подвесная волоконнооптическая линия связи	03766	1 000			1 000	167	833
12	Подъемник 1 т	00000156	75 000			75 000	12 500	62 500
13	Подъемник ТЭНГУ-1500-90-8,05/10,7-1,75*1,5	3740	84 000			84 000	14 000	70 000
14	Пожарная сигнализация на 1 этаже лабораторного здания	2952	35 000			35 000	5 833	29 167
15	Пожарная сигнализация на 2 этаже лабораторного здания	2951	35 000			35 000	5 833	29 167
16	Пожарная сигнализация на 3 этаже лабораторного здания	2729	35 000			35 000	5 833	29 167
17	Поручень на главной проходной	3331	2 000			2 000	333	1 667
18	Система видеонаблюдения №1	2915	27 000			27 000	4 500	22 500
19	Система видеонаблюдения №2	2916	27 000			27 000	4 500	22 500
20	Система видеонаблюдения №3 (монитор+11 в-камер)	3463	49 000			49 000	8 167	40 833
21	Тепловодосчетчик	3611	1 000			1 000	167	833
	ИТОГО					697 000	116 166	580 834

1.4 Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 11 настоящего отчета, принадлежащего ООО «БЭЗ» на праве собственности, по состоянию на 29 октября 2019 года составляет с учетом округления:

100 628 001 руб. 00 коп.

Сто миллионов шестьсот двадцать восемь тысяч один рубль 00 коп

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 11 настоящего отчета, с учетом длительности срока реализации объекта, ограниченного 270 днями, по состоянию на 29 октября 2019 года составляет с учетом округления:

64 430 664 руб. 00 коп.

Шестьдесят четыре миллиона четыреста тридцать тысяч шестьсот шестьдесят четыре рубля 00 коп.*

** Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества **не включает** в себя сумму НДС.*

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки.

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее ООО «БЭЗ» на праве собственности.

Таблица – Перечень оцениваемого недвижимого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание (здание лабораторного корпуса), назначение: нежилое здание, общая площадь 6 625,7 кв. м, этажность: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49	50:23:0020106:5949	00000002	7 093 237,03
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность, общая площадь 8 143 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский	50:23:0090183:63	03796	268 384,00
ИТОГО				7 361 621,03

Таблица – Перечень оцениваемого движимого имущества (состав оцениваемой группы машин и оборудования)

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	IP видеочамера ТСМ-5611	3784	0,00
2	Видеодом. С замком, монит.в-камерой Commax DPV-4MEN	3333	0,00
3	Ворота (4 кв.м. + калитка автоматические (2 кв.м.)	3124	0,00
4	Грузовые ворота с ограждением	3469	0,00
5	Забор (дл.2,5м 125 шт, 331, 25 кв.м.)	3404	0,00
6	Металлические витые решетки на окна на 2 эт. лаб.кор. 2 шт	3126	0,00
7	Мульти-сплит система Gree KFR-20x2w/A12	3785	0,00
8	Ограждение д/трансформаторной будки (цех №1)	3600	0,00
9	Пандус внутри в здании лабораторного корпуса	3739	0,00
10	Перила в здании Администрации	3116	0,00
11	Подвесная волоконнооптическая линия связи	03766	0,00
12	Подъемник 1 т	00000156	0,00
13	Подъемник ТЭНГУ-1500-90-8,05/10,7-1,75*1,5	3740	0,00
14	Пожарная сигнализация на 1 этаже лабораторного здания	2952	0,00
15	Пожарная сигнализация на 2 этаже лабораторного здания	2951	0,00
16	Пожарная сигнализация на 3 этаже лабораторного здания	2729	0,00
17	Поручень на главной проходной	3331	0,00
18	Система видеонаблюдения №1	2915	0,00
19	Система видеонаблюдения №2	2916	0,00
20	Система видеонаблюдения №3 (монитор+11 в-камер)	3463	0,00
21	Тепловодосчетчик	3611	0,00
ИТОГО			0,00

2.2 Имущественные права на объект оценки.

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «БЭЗ».

Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:

- инвентаризационная опись основных средств №1 от 01.10.2019;
- выписки из Единого государственного реестра недвижимости;
- свидетельство о государственной регистрации права собственности;
- технический паспорт здания.

Объект оценки (недвижимое имущество) обременен ипотекой (залогом) в пользу ПАО «Сбербанк России».

Оценка производится из допущения отсутствия ограничений (обременений) права собственности на оцениваемое имущество.

Таблица – Имущественные права на объекты недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Вид обременения (ограничения) права, номер и дата государственной регистрации
1	Здание (здание лабораторного корпуса), назначение: нежилое здание, общая площадь 6 625,7 кв. м, этажность: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49	50:23:00201 06:5949	Собственность, №50-01/23-10/2004-239 от 06.02.2004	Ипотека, №50-50/023-50/999/001/2016-27405/1 от 27.12.2016
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность, общая площадь 8 143 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский	50:23:00901 83:63	Собственность, №50:23:0090183:63-50/023/2018-1 от 26.03.2018	Ипотека, №50:23:0090183:63-50/023/2018-2 от 13.04.2018

2.3 Права, учитываемые при оценке объекта оценки.

Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются

2.4 Цель оценки.

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки для реализации конкурсной массы должника с торгов.

2.5 Предполагаемое использование и связанные с этим ограничения.

Результаты определения рыночной стоимости имущества, указанного в п. 2.1 на стр. 11 настоящего Отчета, могут использоваться только для целей, заявленных в отчете. Другое использование возможно только с письменного согласия Оценщика.

2.6 Определяемый вид стоимости.

Рыночная, ликвидационная стоимость.

2.7 Период проведения оценки.

Оценка проводилась в период с 23 октября 2019 года по 15 ноября 2019 года.

2.8 Дата оценки и дата составления отчета.

Дата оценки – 29 октября 2019 года.

Дата составления отчета – 15 ноября 2019 года.

2.9 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.

Допущения и ограничения указаны в п. 5 настоящего Отчета об оценке.

2.10 Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости.

В настоящем Отчете определяется наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки без учета вероятного интервала стоимости.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик в соответствии с имеющимися у него на момент оценки знаниями, опытом и имеющимися данными настоящим заявляет:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, благоприятствующей интересам клиента.

5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными стандартами оценки.

6. Оценщик имеет необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.

7. Оценщик произвел осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагается на информацию, полученную от заказчика.

8. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий отчет.

С уважением,

Специалист-оценщик, к.т.н

Специалист-оценщик



А.Н. Волчков

А.В. Струков

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике:

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Быковский электроинструментальный завод»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1035007925336
Дата присвоения ОГРН	22 октября 2003 года
ИНН / КПП	5040058937 / 504001001
Местонахождение	140120, Раменский р-н, г. Раменское, рп. Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49, корпус лабораторный, эт/пом 3/41

Сведения об оценщике:

Оценщик	Волчков Алексей Николаевич
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №878536, выдан ГОУ ВДО ОГТУ в 2007г. Удостоверение о повышении квалификации №180000462617, выдано 21.11.2016 ФГБОУВО «Орловский государственный университет имени И.С. Тургенева»
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес: 107078, Москва, Новая Басманная, 21-1. Включен 26 декабря 2007г., регистрационный №000654. Свидетельство 0024138.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис СПАО «РЕСО-Гарантия» №922/1572631851, срок действия с 13.08.2019 по 12.08.2020. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Квалификационный аттестат	«Оценка недвижимости»: №004993-2 от 15.03.2018 «Оценка движимого имущества»: №004994-2 от 15.03.2018 «Оценка бизнеса»: №009942-3 от 12.04.2018
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Оценщик	Струков Александр Викторович
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ОКА №16827, выдан ФГБОУ ВПО ОГИЭИТ в 2012г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1. Включен 30 апреля 2014г., регистрационный №1318. Свидетельство 001318
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 1700SB4002909, выдан Страховым акционерным обществом «ВСК», срок действия: с 01.06.2017 по 31.05.2020 Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.
Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности	«Оценка движимого имущества»: №004447-2 от 06.03.2018 «Оценка недвижимости»: №004448-1 от 06.03.2018

	«Оценка бизнеса»: №011253-3 от 24.05.2018
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2010 года
Информация о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт АВИР»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1095752002334
Дата присвоения ОГРН	28 июля 2009 года
ИНН / КПП	5752050825 / 575201001,
Местонахождение	302030, Орловская область, г.Орел, ул.Пушкина, д.33а, 3 этаж, каб. 31
Банковские реквизиты	р/с 40702810147000063741 в Отделении №8595 Сбербанка России г.Орел, к/с 30101810300000000601 БИК 045402601
Е-mail, интернет-сайт	avirorel@yandex.ru, http://ocenkarf.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис СПАО «РЕСО-Гарантия» №922/1564083705, срок действия с 30.07.2019 по 29.07.2020. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, и Оценщиков в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»	Требование о независимости выполнено
Информация об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Без письменного согласия Заказчик должен принять условие не упоминать имя оценщика или отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

3. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

4. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

5. Оценщик не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным Оценщиком объектам, несет Заказчик.

6. Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

7. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

8. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная им информация являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверку.

9. Материалы, использованные Оценщиком и изложенные в отчете, представлены исключительно в целях помощи Заказчику визуально вообразить себе описываемый объект. Информация, предоставленная Оценщику сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

1. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
2. Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.
3. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.
4. Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
5. Согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета.
6. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные решением Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (протокол № 36/2017 от 24 мая 2017 г.).
- Свод стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» и СРО «Российское общество оценщиков» обязательны к применению в виду того, что оценщики, подготовившие отчет об оценке, являются членами указанных саморегулируемых организаций оценщиков.

7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины

Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

Общие понятия оценки (ФСО №1 – №2)

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

5. 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.

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

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

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

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

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

– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

10. Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях

использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

12. Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения)

Подходы к оценке (ФСО №1)

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

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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).

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

Термины и определения

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество, определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. В каждом государстве местным законодательством устанавливается основной принцип для различия недвижимого и движимого имущества, определение которого приведено ниже. Несмотря на то, что эти юридические понятия не для всех стран являются общепринятыми, постулируемые здесь определения позволяют конкретизировать важные термины и понятия.

Движимое имущество включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требований этики оценщика.

Объект оценки – имущество юридических и физических лиц, предъявляемое к оценке.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процесс оценки – определенная последовательность процедур, используемая для получения величины стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

Этика оценщика имущества – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

Износ аварийный – мгновенный по времени износ. Является следствием постепенного накапливающегося скрытого износа, который непосредственно, не оказывает влияния на работоспособность оборудования, но со временем увеличивает вероятность возникновения аварийного износа.

Износ неустранимый – износ, которого или физически невозможно или экономически неоправданно.

Износ непрерывный – постепенное снижение технико-экономических показателей в результате эксплуатации.

Износ устранимый – износ, устранения которого физически возможно и экономически оправданно.

Информация внешняя – информация, характеризующая условия функционирования объекта оценки в регионе, отрасли и экономике в целом.

Информация внутренняя – информация, характеризующая деятельность объекта оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Оценка – наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Оценщик – специалист, занимающийся определением стоимости основных фондов и другого имущества на основе общепринятых методов науки об оценке.

Предмет оценки – вид стоимости, а также имущественные и прочие права, связанные с объектом оценки.

Собственность – юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, который имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи (как правило, имеются в виду деньги), на которое оно может быть обменено; или через сумму доходов, которых это имущество принесет в будущем своему владельцу. Данное общее определение стоимости по своему формулируется каждым из участников экономических отношений, преследующим свои собственные цели (банки, страховые компании, инвесторы и т.д.). Отсюда возникает целый ряд определений стоимости, существующих в современной экономике, таких как рыночная, инвестиционная, ликвидационная, восстановительная и другие. В системе бухгалтерского учета это сумма расходов, определенная относительно одного из элементов бухгалтерской системы. Стоимость определяется по трем следующим параметрам:

«область применения» - расчет стоимости продукции, изделия, полуфабриката;

«содержание» полностью или частично определенные расходы за конкретный период: «момент расчета» до (заранее установленная стоимость) или после.

Аналог - нечто, представляющее соответствие, соразмерность другому объекту.

Базовый период - период времени (месяц, год и т.п.) или момент (дата), с данными которого сопоставляются данные другого, обычно последующего, периода (момента), называемого текущим периодом (иногда отчетным периодом) или предстоящим (прогноznым).

Возраст объекта хронологический – период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Возраст объекта эффективный – возраст, соответствующий физическому состоянию и учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего

вида, технического состояния и экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта.

Отчет по оценке - документ, передаваемый заказчику и содержащий результаты процесса оценки.

Срок оставшейся экономической жизни объекта – период времени от оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта увеличивают срок оставшейся экономической жизни.

Срок физической жизни объекта – это нормативно разработанный заводом-изготовителем период времени, в течение которого объект годен к эксплуатации и соответствует заложенным в него параметрам. Срок физической жизни заканчивается, когда объект утилизируется.

Срок экономической жизни объекта – это период времени, в течение которого объект можно использовать, привлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производные улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего устаревания.

Цена - фактический показатель, указывающий сумму, которая была заплачена за объект в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах.

Цены покупателя – цены, которые покупатели уплачивают, за единицу товара в пункте его получения. Они равны ценам производителей плюс торговые наценки, оплачиваемые покупателями.

Цены производителя – цены, получаемые производителями за единицу выпущенного товара или услуги, включая уплачиваемые налоги и получаемые субсидии на продукты кроме налога на добавленную стоимость. В них включаются расходы по поставке, учитываемые производителями отдельно.

Под термином «рыночная стоимость» в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июня 1998г. №135-ФЗ в настоящем Отчете понимается 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.

7.2 Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщику средства и методы.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, определенных ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»: доходный, сравнительный и затратный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

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

При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

5. Составление отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» и Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Таблица – План процесса оценки

№ п/п	Наименование этапа оценки	Отметка о выполнении
1	Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4	Составление таблиц по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- инвентаризационная опись основных средств №1 от 01.10.2019;
- выписки из Единого государственного реестра недвижимости;
- свидетельство о государственной регистрации права собственности;
- технический паспорт здания.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Таблица – Перечень документов и данных, использованных при проведении оценки

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Инвентаризационная опись основных средств №1 от 01.10.2019 Выписки из Единого государственного реестра недвижимости Свидетельство о государственной регистрации права собственности
2	Количественные и качественные характеристики	Технический паспорт здания Данные Публичной кадастровой карты (http://pkk5.rosreestr.ru)
3	Бухгалтерская информация	Инвентаризационная опись основных средств №1 от 01.10.2019
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.
5	Нормативно-методическая информация	Полный перечень указан в разделе «Список нормативно-методических материалов и литературы»

8.3 Акт осмотра объекта оценки

Осмотр объекта оценки произведен 19 сентября 2019 года. При осмотре присутствовал оценщик Волчков Алексей Николаевич и представитель собственника. Осмотр проводился без применения специальной техники и приборов, путем визуального осмотра.

Объекты недвижимости расположены по адресу: Раменский р-н, г. Раменское, рп. Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49 и представляют собой нежилое здание производственно-складского и административного назначения, расположенное на обособленном земельном

участке.

Объекты расположены в северной части рабочего поселка вдоль улицы КИМ. Здание и земельный участок находятся в собственности ООО «БЭЗ». Имеющиеся коммуникации: электричество, водопровод, канализация, отопление, телефонная связь, Интернет, слаботочные системы.

Окружающая застройка представлена зданиями и сооружениями производственного, складского и вспомогательного (административно-бытового) назначения с северной и восточной стороны, жилыми зданиями с западной и южной стороны. В непосредственной близости от оцениваемого недвижимого имущества расположена производственная площадка ОАО «Быковский завод средств логического управления».

Движимое имущество (машины, оборудование и механизмы) расположено на территории производственной площадки завода и в здании лабораторного корпуса.

Фотографии оцениваемого имущества представлены в Приложении к настоящему Отчету.

8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень оцениваемого имущества, принадлежащего ООО «БЭЗ», представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Перечень оцениваемого недвижимого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание (здание лабораторного корпуса), назначение: нежилое здание, общая площадь 6 625,7 кв. м, этажность: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49	50:23:0020106:5949	00000002	7 093 237,03
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность, общая площадь 8 143 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский	50:23:0090183:63	03796	268 384,00
ИТОГО				7 361 621,03

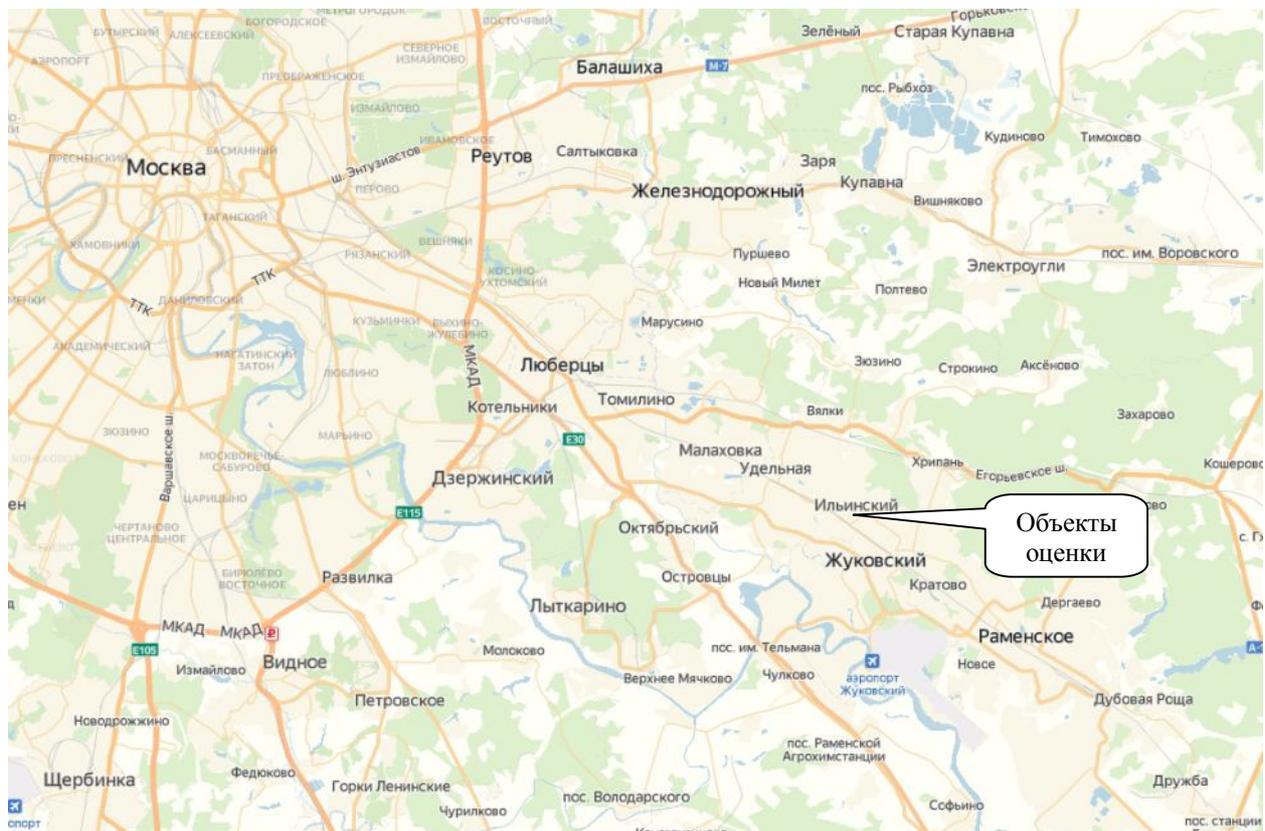
Таблица – Перечень оцениваемого движимого имущества (состав оцениваемой группы машин и оборудования)

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	IP видеочкамера TSM-5611	3784	0,00
2	Видеодом. С замком, монит.в-камерой Commax DPV-4MEN	3333	0,00
3	Ворота (4 кв.м. + калитка автоматические (2 кв.м.)	3124	0,00
4	Грузовые ворота с ограждением	3469	0,00
5	Забор (дл.2,5м 125 шт, 331, 25 кв.м.)	3404	0,00
6	Металлические витые решетки на окна на 2 эт. лаб.кор. 2 шт	3126	0,00
7	Мульти-сплит система Gree KFR-20x2w/A12	3785	0,00
8	Ограждение д/трансформаторной будки (цех №1)	3600	0,00
9	Пандус внутри в здании лабораторного корпуса	3739	0,00
10	Перила в здании Администрации	3116	0,00
11	Подвесная волоконнооптическая линия связи	03766	0,00
12	Подъемник 1 т	00000156	0,00
13	Подъемник ТЭНГУ-1500-90-8,05/10,7-1,75*1,5	3740	0,00
14	Пожарная сигнализация на 1 этаже лабораторного здания	2952	0,00
15	Пожарная сигнализация на 2 этаже лабораторного здания	2951	0,00
16	Пожарная сигнализация на 3 этаже лабораторного здания	2729	0,00

17	Поручень на главной проходной	3331	0,00
18	Система видеонаблюдения №1	2915	0,00
19	Система видеонаблюдения №2	2916	0,00
20	Система видеонаблюдения №3 (монитор+11 в-камер)	3463	0,00
21	Тепловодосчетчик	3611	0,00
ИТОГО			0,00

Таблица – Параметры местоположения

Наименование показателя	Характеристика
Адрес объекта оценки	140120, Раменский р-н, г. Раменское, рп. Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49
Локальное расположение	Северная часть населенного пункта
Расстояние до центральной части города	Около 1 км.
Расстояние до районного центра (г. Раменское)	Около 12 км
Расстояние до МКАД	Около 25 км
Ближайшая крупная транспортная магистраль	ул. КИМ, ул. Опаринская, ул. Московская
Транспортная доступность	Остановка общественного транспорта в 3 мин. ходьбы: автобус, маршрутное такси
Состояние подъездных путей (субъективная оценка)	Хорошее (асфальтированная дорога)
Состояние прилегающей территории, благоустройство	Озеленение, освещение, замощение территории
Стоянка автотранспорта	Стихийная стоянка на территории земельного участка
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Окружающая застройка представлена зданиями и сооружениями производственно-складского и административно-бытового назначения
Характеристика окружающей застройки	Наличие объектов окружения, снижающих рыночную стоимость объекта оценки, или создающих существенную конкуренцию не выявлено
Дополнительная информация	Местоположение объекта на административной карте представлено ниже



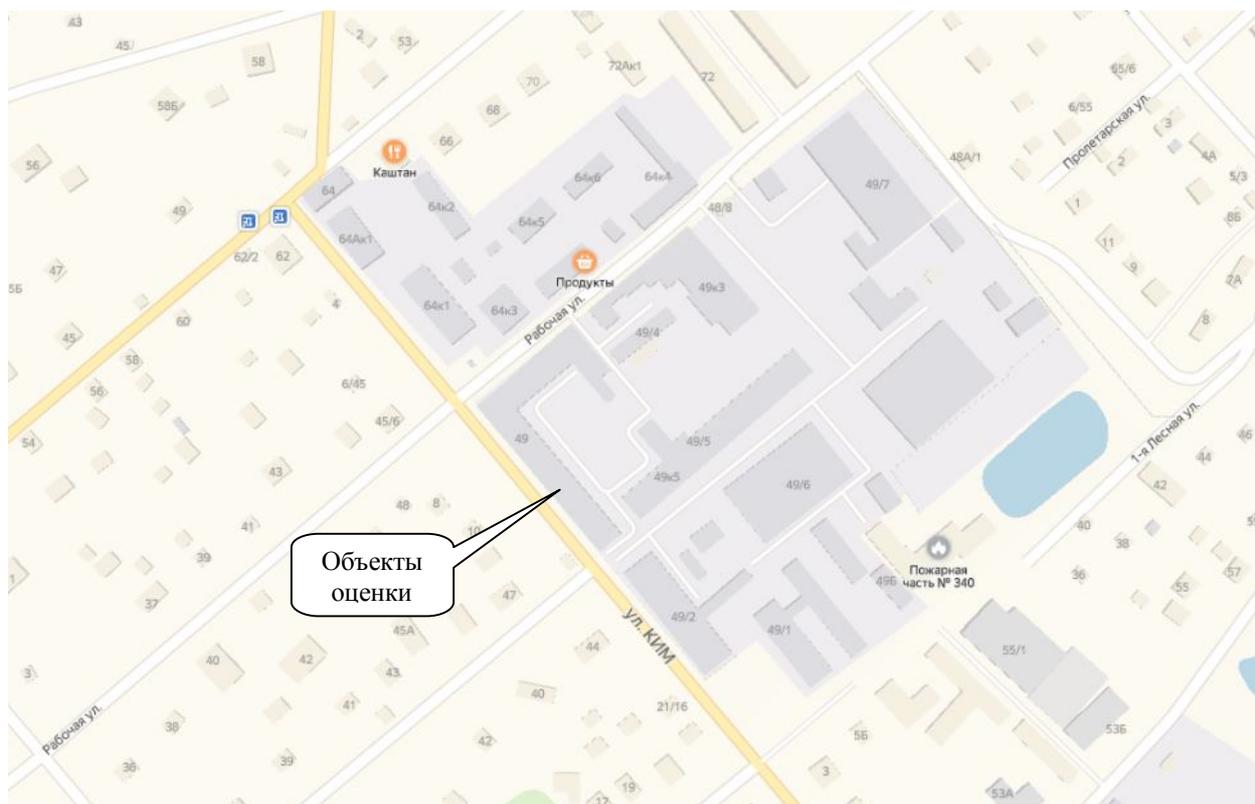
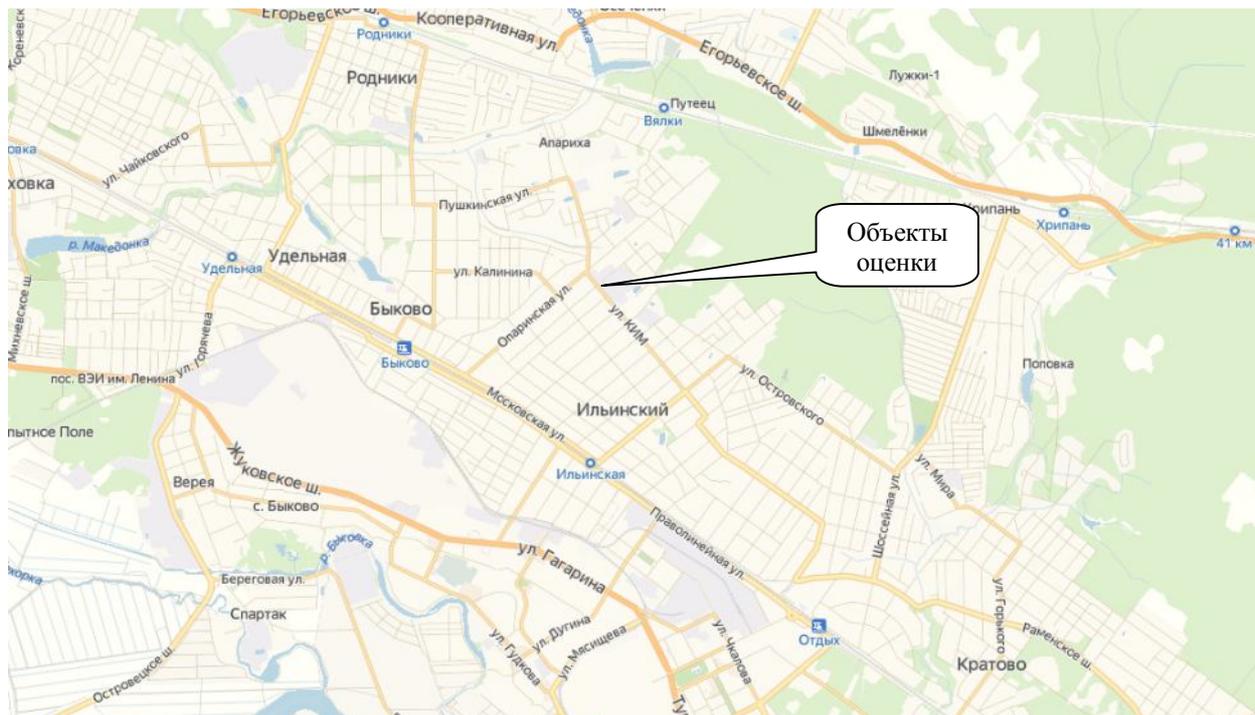


Таблица – Описание недвижимого имущества

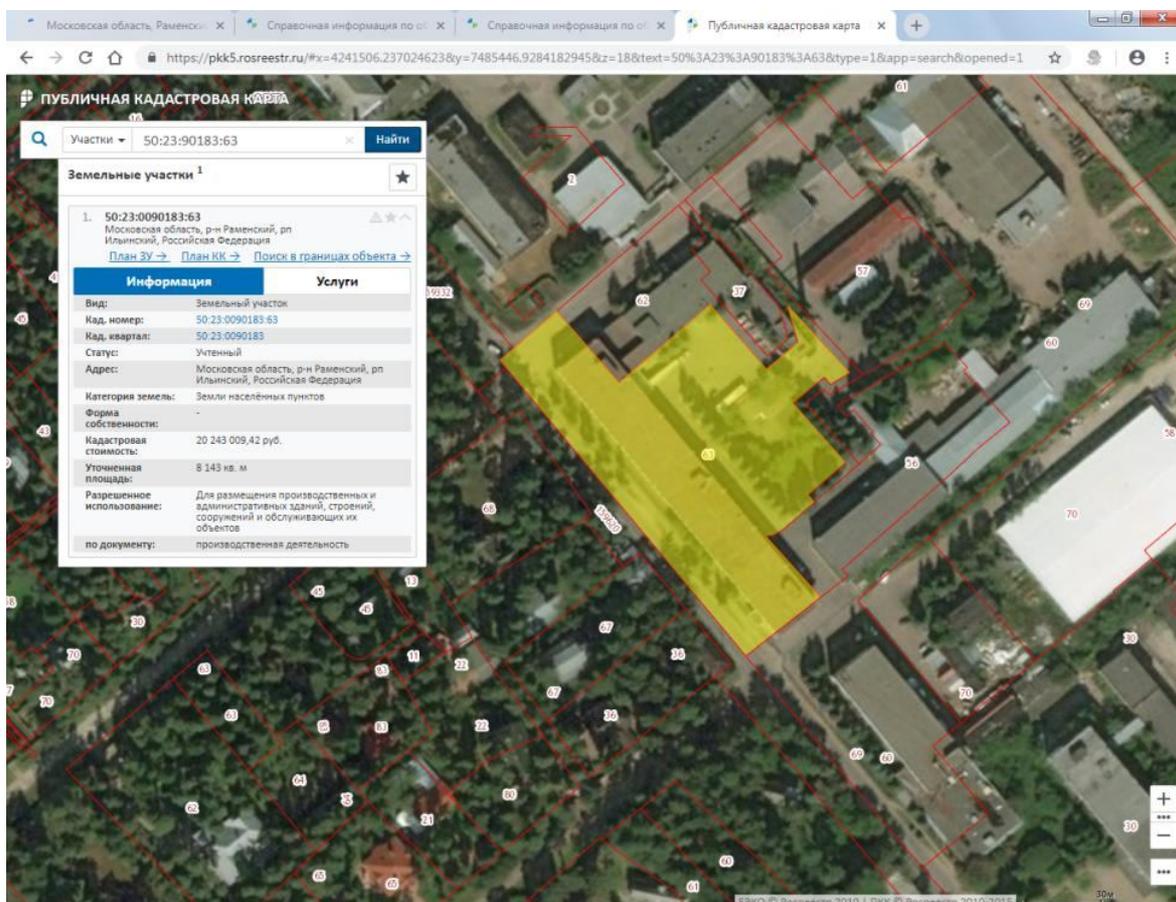
Наименование	Характеристика
<i>Описание объемно-планировочных параметров</i>	
Вид объекта недвижимого имущества	Здание
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание лабораторного корпуса
Кадастровый номер	50:23:0020106:5949
Литера	А

Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1967		
Группа капитальности	I		
Строительный объем	28 303 куб. м		
Этажность здания	3		
Наличие подземного этажа	Отсутствует		
Общая площадь здания	6 625,7 кв. м (данные выписки из ЕГРН и свидетельства о ГРП) 6 551,6 кв. м (данные технического описания здания)		
Площадь застройки	2 424,1 кв. м		
Средняя внутренняя высота помещений	первый этаж – 3,7-4,6 м второй этаж – 3,0 м третий этаж – 3,5 м		
<i>Строительные конструкции объекта</i>			
<i>наименование</i>	<i>описание</i>	<i>техническое состояние</i>	
Фундамент	железобетонный	хорошее	
Стены	кирпичные	хорошее	
Перегородки	кирпичные	хорошее	
Перекрытия	Чердачное	железобетонное	
	Междуэтажное	железобетонное	
Полы	бетонные	хорошее	
Крыша	мягкая кровля	хорошее	
Заполнение проемов	дверные – простые, металлические оконные – стеклопакет	хорошее	
Внутренняя отделка помещений	производственная часть: оштукатурено, окрашено административная часть: потолок – подвесной, панели ПВХ, окрашено стены – оклеено обоями, окрашено, облицовано керамической плиткой полы – линолеум, керамическая плитка	хорошее	
Наружная отделка	обшито сайдингом	–	
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление	имеется	хорошее
	Канализация	имеется	хорошее
	Водопровод	имеется	хорошее
	Газоснабжение	–	–
	Электроосвещение	имеется	хорошее
	Вентиляция	приточно-вытяжная	хорошее
Дополнительные инженерные системы (системы безопасности)	система телефонной связи, пожарно-аварийного оповещения	хорошее	
Дата последнего ремонта	Проводится ежегодный текущий ремонт		
Необходимость текущего или капитального ремонта	Отсутствует		
Используемость площадей	Все помещения пригодны для эксплуатации		
<i>Прочие характеристики здания</i>			
Разрешенное использование	Нежилое		
Текущее использование	Нежилое (производственно-складское, административно-офисное)		
Информация о физическом износе	41,6% (расчет представлен в п. 10.2.1 отчета об оценке)		
Кадастровая стоимость	89 557 190,78 руб.		
Информация об устареваниях	Отсутствует		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки,	Изменения площади с 6 625,7 кв. м до 6 551,6 кв. м связано с внутренней перепланировкой помещений		

существенно влияющие на его стоимость

Таблица – Описание недвижимого имущества

Наименование	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	50:23:0090183:63
Площадь	8 143 кв. м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Производственная деятельность
Текущее использование	В соответствии с разрешенным
Форма участка	Многоугольная
Рельеф	Ровный
Кадастровая стоимость	20 243 009,42 руб.
Информация об износе	Не подвержен износу
Информация об устареваниях	Не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены
Улучшения земельного участка	Здание лабораторного корпуса, кадастровый номер: 50:23:0020106:5949
Дополнительная информация	Данные Публичной кадастровой карты представлены ниже (режим доступа на портале Росреестра: http://pkk5.rosreestr.ru/)



Сведения, приведенные в таблицах, не являются исчерпывающими. Они дают представление о техническом состоянии и текущем использовании оцениваемого имущества.

Таблица – Распределение общей и арендопригодной площади недвижимого имущества (здание лабораторного корпуса)

Наименование объекта	Площадь объекта, кв. м					Арендопригодная площадь, кв. м			
	общая	производственно-складская		административная	прочая (вспомогательная)	общая	производственно-складская		административная
		отапливаемая	неотапливаемая				отапливаемая	неотапливаемая	
Здание (здание лабораторного корпуса), назначение: нежилое здание, общая площадь 6 625,7 кв. м, этажность: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49	6 551,6	5 012,3		818,2	721,1	5 830,5	5 012,3		818,2
<i>1-й этаж</i>	<i>2 236,0</i>	<i>1 943,5</i>		<i>49,6</i>	<i>242,9</i>		<i>1 943,5</i>		<i>49,6</i>
<i>2-й этаж</i>	<i>2 166,2</i>	<i>1 594,5</i>		<i>286,8</i>	<i>284,9</i>		<i>1 594,5</i>		<i>286,8</i>
<i>3-й этаж</i>	<i>2 149,4</i>	<i>1 474,3</i>		<i>481,8</i>	<i>193,3</i>		<i>1 474,3</i>		<i>481,8</i>

8.5 Правовой анализ объекта оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «БЭЗ».

Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:

- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 01.10.2019;
- выписки из Единого государственного реестра недвижимости;
- свидетельство о государственной регистрации права собственности;
- технический паспорт здания.

Объект оценки (недвижимое имущество) обременен ипотекой (залогом) в пользу ПАО «Сбербанк России».

Оценка производится из допущения отсутствия ограничений (обременений) права собственности на оцениваемое имущество.

Таблица – Имущественные права на объекты недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Вид обременения (ограничения) права, номер и дата государственной регистрации
1	Здание (здание лабораторного корпуса), назначение: нежилое здание, общая площадь 6 625,7 кв. м, этажность: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49	50:23:00201 06:5949	Собственность, №50-01/23-10/2004-239 от 06.02.2004	Ипотека, №50-50/023-50/999/001/2016-27405/1 от 27.12.2016
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность, общая площадь 8 143 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский	50:23:00901 83:63	Собственность, №50:23:0090183:63-50/023/2018-1 от 26.03.2018	Ипотека, №50:23:0090183:63-50/023/2018-2 от 13.04.2018

В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага (ст. 128 ГК РФ).

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 ГК РФ, в соответствии с которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

В соответствии с положениями ГК РФ различают право собственности и другие вещные права.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в

той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

- В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

- Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. При этом вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей ГК РФ.

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

- Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

- Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

- В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица.

На основании ст.218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

На основании ст.225 ГК РФ В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с ст.4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. В соответствии с п.1 ст.6 ФЗ №122-ФЗ, права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации,

введенной ФЗ №122-ФЗ. Государственная регистрация проводится по желанию их обладателей.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

- Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.
- Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.
- Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- сервитут;
- ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимого имущества

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим нормативам и др.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

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

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов

использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость. Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Анализ наиболее эффективного использования земли как условно свободной выполняется в двух случаях:

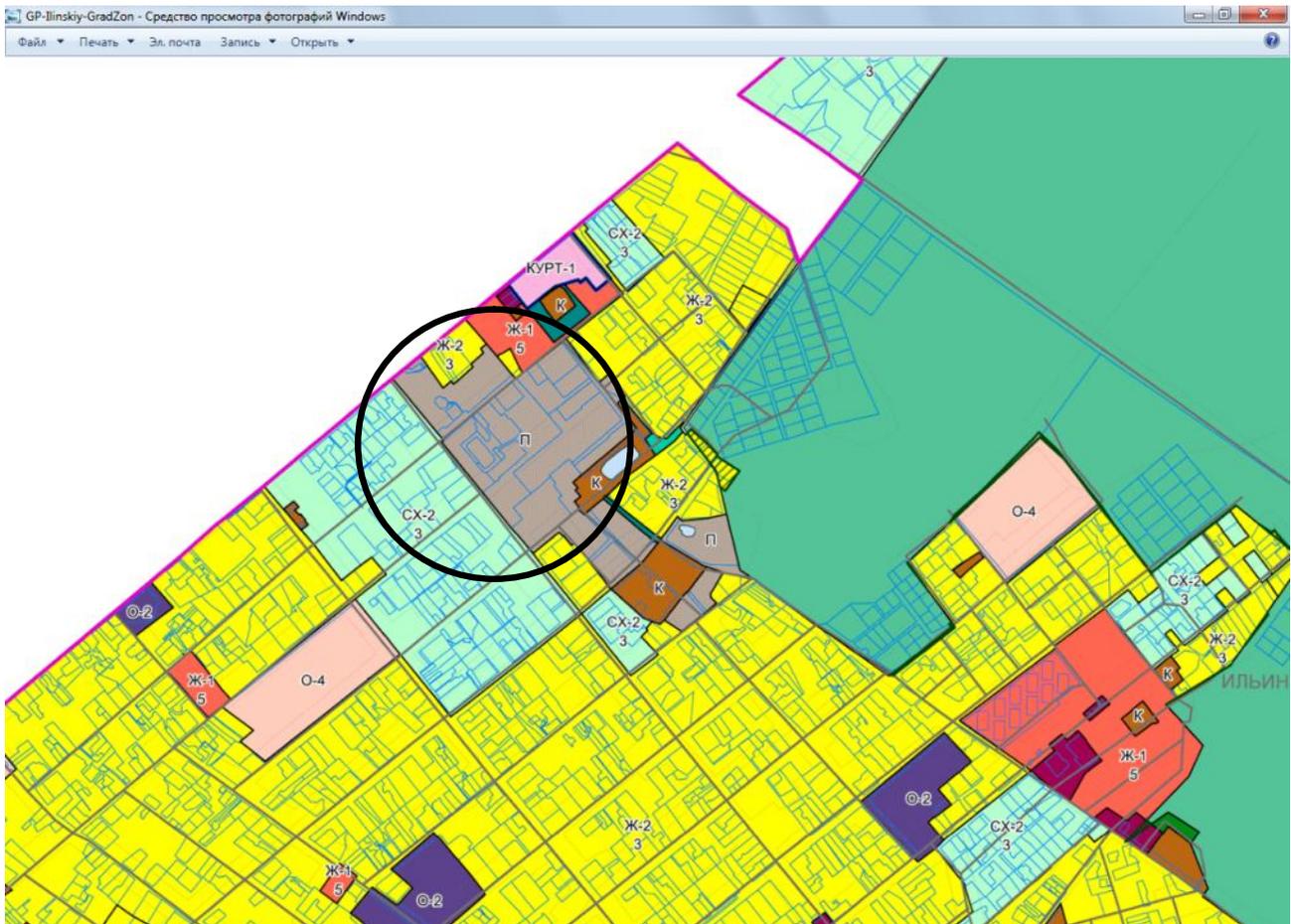
- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Таблица – Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта оценки

Физически возможные способы использования	Строительные характеристики улучшения земельного участка (нежилое здание), оснащение системами инженерного обеспечения делают физически осуществимым вариант использования здания в качестве производственно-складского
Правомочные способы использования	В непосредственной близости от объекта оценки находятся объекты недвижимости производственного, складского и административно-бытового назначения. Целевое назначение земельного участка – размещение производственных зданий и сооружений. В настоящее время земельный участок используется для размещения здания производственно-складского назначения, коммуникации подключены. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме текущей (разрешенной), юридически неправомерно.
Финансово осуществимые способы использования	Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет определить следующие виды использования объекта оценки: использование для собственных нужд собственника (для осуществления уставной деятельности) или предоставление объекта недвижимости в аренду.
Максимально эффективный способ использования	Рассматриваемый объект оценки обеспечивает максимальную продуктивность в варианте предполагаемого использования (в качестве нежилого производственно-складского здания с наличием административно-бытовых помещений).

Оцениваемый земельный участок, расположенный по адресу: 140120, Раменский р-н, г. Раменское, рп Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49, входит в функциональную зону П (производственная зона)¹.

¹ Карта градостроительного зонирования городского поселения Ильинский (режим доступа: <http://xn----itbkaagededxeck5aj8p.xn--p1ai/wp-content/uploads/2012/11/GP-Ilinskiy-GradZon.png>)



Территориальные зоны

 КУРТ Зона осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории	 П Производственная зона	 Территория двойного учета
 Ж-1 Зона многоквартирной жилой застройки	 К Коммунальная зона	 Р-2 Виды территориальных зон
 Ж-2 Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами	 Т Зона транспортной инфраструктуры	 3(12) Предельная высота в этажах (в метрах)
 О-1 Многофункциональная общественно-деловая зона	 Р-1 Зона парков	
 О-2 Специализированная общественно-деловая зона	 Р-2 Природно-рекреационная зона	
 О-3 Зона объектов физической культуры и массового спорта	 СП-3 Зона иного специального назначения	
 О-4 Зона объектов отдыха и туризма	 СХ-2 Зона, предназначенная для ведения садоводства и дачного хозяйства	

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского поселения Ильинский Раменского муниципального района Московской области² основными и условно-разрешенными видами использования оцениваемого земельного участка являются нижеуказанные.

² Режим доступа к нормативному документу: http://xn----itbkaagededheck5aj8p.xn--p1ai/?page_id=500

Таблица – Виды использования недвижимости (основные и условно разрешенные) производственной территориальной зоны

Наименование	Описание вида разрешенного использования
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования
Автомобилестроительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1

Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам

На основании вышеизложенного, а также Правила землепользования и застройки городского округа Мценск, наиболее эффективным вариантом использования земельного участка и улучшения принимается разрешенное (текущее) использование – размещение нежилого здания производственно-складского назначения с наличием административно-бытовых площадей.

9. АНАЛИЗ РЫНКА И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

9.1.1 Анализ общей социально-экономической ситуации в Российской Федерации

Согласно исследованиям РАНХиГС 32 млн россиян (22% от всего населения страны), живет за чертой бедности, то есть имеет возможность покупать только самые элементарные продукты и самые необходимые лекарства, еще почти 52 млн. проживают на грани бедности. В сентябре реальные доходы населения, по данным центра РОМИР, оказались самыми низкими с 2012 года. 37% финансовых директоров компаний, обследованных Deloitte, пессимистично смотрят на будущее развитие – это отрицательный рекорд с 2015 года. В производственном секторе пессимистично настроен и вовсе каждый второй. 84% предпринимателей готовы избавиться от своих российских активов. Вот с такими итогами подходит к концу 2018 год, так уходящий год видят люди и бизнес.

Однако с точки зрения правительства, картина жизни россиян совершенно иная. Проанализируем ряд заявлений госчиновников об успехах и всяческом росте. Пожалуй, одно из самых заметных событий 2018 года (во всяком случае – в публичном поле) – это заявление министра труда Максима Топилина: «По статистике за этот год заработные платы растут и в реальном, и в номинальном выражении беспрецедентными темпами – практически на 11 процентов увеличилась заработная плата». Очень впечатляющий показатель даже с учетом того, что в данном случае речь идет именно о номинальных зарплатах, которые не учитывают инфляцию.

Министерство финансов в своих оценках скромнее: по их расчетам реальные зарплаты (с учетом инфляции) по итогам 2018 года должны вырасти на 4,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Есть еще более важный показатель: реальные располагаемые доходы, которые, по данным Росстата, за 10 месяцев выросли на 1,6% по сравнению с январем – октябрем 2017 года (без учета единовременной выплаты пенсионерам в январе 2017). Вот они уже показывают, как изменились доходы с учетом инфляции и уплаты обязательных платежей вроде налогов.

А еще, если верить статистике официальных ведомств, ускоряется развитие российской экономики: если в 2017 году экономика формально выросла на 1,5%, то по итогам 10 месяцев 2018 года Министерство экономического развития отчиталось о росте ВВП на 1,7%. Октябрь же показал и вовсе рост на 2,5% в годовом исчислении. Экономика растет по всем фронтам. Но самое главное – в стране растет промышленность! Период январь – декабрь индекс промпроизводства завершил с ростом на 3%, и есть шансы, что по итогам года рост окажется более существенным: октябрь 2018 показал результаты на 3,7% лучше октября 2017. И, если смотреть только на официальные цифры, то дело не только в нефти: добыча полезных ископаемых за 10 месяцев показала рост на 3,3%, а обрабатывающие производства – на 3,2%. Совсем небольшая разница.

В октябре в сельском хозяйстве и вовсе был замечен взрывной рост на 12% по отношению к прошлому году. Но это еще не все: по итогам 10 месяцев объем инвестиций вырос на 4,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. А с учетом того, что в первом полугодии рост был в районе 3%, то третий квартал показал динамику в 5,2% - 5,5%. Это рекорд со времен 2012 года.

С такими показателями действительно можно смело строить планы до 2036 года, обещать дальнейший рост экономики в 3% за год и обещать индексирование материнского капитала с 2020 года.

Интересно, что по многим показателям выдался рекордным и совершенно не укладывается в общую картину плане экономической статистики октябрь 2018 года. В связи с этим, и к Росстату, и к Минэкономразвития возникает масса вопросов, которые подогреваются различными независимыми исследованиями и экспертными мнениями.

Теперь же обратим внимание на основные индикаторы и показатели, которые отражают реальное положение дел в части экономического развития страны: такие как доходы населения, уровень промышленного производства, состояние ключевых отраслей экономики.

Динамика начисленной заработной платы, которой гордится правительство (в сентябре 2018 года, по оценке Росстата, составила 42,2 тыс. руб. – по сравнению с прошлым сентябрем она выросла на 7,2% в реальном выражении) в России не представляет практической пользы. Потому что зарплата растет по старому рецепту исполнения майских указов: либо увеличенный оклад компенсируется снижением мотивирующих выплат, надбавок и премий, либо сотрудник при сохранении прежнего дохода и обязанностей формально переводится на меньшую ставку. Раньше такой гибкий подход к формированию зарплаты был свойственен бюджетным учреждениям, однако в последнее время к подобному инструменту стали прибегать и коммерческие предприятия: им приходится готовиться к растущим издержкам из-за повышения НДС с 18% до 20%.

Реальную же ситуацию показывают реальные располагаемые доходы, которые 2 месяца подряд находились в отрицательной зоне: в августе -0,9% к соответствующему периоду прошлого года, в сентябре -1,5%. А III квартал закрылся с падением на 0,4%. Такая динамика может сигнализировать о снижении зарплат в теневом секторе экономики, которые намного ближе к реальности и не делятся на множество составляющих, на это указывали эксперты Института социального анализа и прогнозирования РАНХиГС в сентябрьском мониторинге.

Также на положительную динамику доходов в первой половине года положительно повлиял электоральный цикл: для поддержания доверия населения власти были вынуждены в спешном порядке повышать выплаты бюджетникам. Зачастую в ущерб будущим выплатам. К тому же стояла задача успеть выполнить майские указы 2012 года до назначения новых. Подобные прецеденты уже были в 2012 году, тогда динамика роста доходов граждан в околорыборный период также выбивалась из общего тренда в положительную сторону.

Реальная ситуация такова: по оценке центра РОМИР, доходы населения в сентябре 2018 в реальном выражении стали самыми низкими с 2012 года. Продолжает снижаться и объем свободных денег у населения: в октябре он снизился на 2% или на 500 рублей относительно сентября. А средний чек в магазине в октябре просел на 2,7% до 505 рублей по сравнению с сентябрем. А по сравнению с октябрём 2017 года он стал меньше на 5,1%: люди вошли в режим экономии.

Формально в России и добывающая, и обрабатывающая промышленность показывали схожую динамику по итогам 10 месяцев: добывающая промышленность по итогам 10 месяцев прибавила 3,3% к аналогичному периоду прошлого года, а обрабатывающая промышленность – 3,2%.

Успехи добывающей промышленности легко объясняются возросшими по сравнению с прошлым годом ценами на нефть. Так, средняя цена нефти марки Urals по итогам 10 месяцев составила 71,55 доллара – это на 39,9% больше средней цены за январь – октябрь 2017 года. Возросшая цена позволила даже компенсировать снижение объемов добычи в рамках соглашения ОПЕК+.

Однако во второй половине года тенденции резко изменились: действие соглашения было приостановлено, и ведущие страны-экспортеры стали увеличивать объемы добычи. В том числе и Россия. С начала лета среднесуточные объемы выросли на 2,9%, и в октябре достигли рекордных 11,4 млн. баррелей в сутки. Последовавшее снижение цен на нефть до 60 долларов за баррель марки Brent (Urals в среднем на 1,5 доллара дешевле) могут негативно сказаться на показателях промышленности и снизить рост индекса промпроизводства по итогам года.

Обрабатывающая же промышленность показывает крайне неоднородные результаты. Металлургия завершает год спадом объема производства в натуральном выражении. Производство чугуна по итогам января – октября по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократилось на 3,4%, производство готового проката на 1,5%, труб и

фитингов – на 8,3%, конструкции и детали из черных металлов – на 1%, конструкции и детали из алюминия – на 4,1%. Зато производство алюминия, несмотря на запрет поставок в США и закрытие завода «РУСАЛА», в Карелии выросло на 22%.

Сельское хозяйство также не отличается едиными тенденциями. Урожай зерновых из-за неблагоприятной погоды сократился со 135 млн. тонн в прошлом году до 114 млн. тонн. Но индекс производства в сфере сельского хозяйства был поддержан более высокими ценами на продукцию. Слабый урожай зерна в Европе привел к росту биржевых цен. В итоге наиболее популярная пшеница 3 класса осенью стоила на 60% дороже, чем осенью 2017 года. Гречневая крупа стала дороже на 40%. Именно это привело к тому, что в октябре 2018 года сельское хозяйство прибавило 12% к октябрю 2017 года. Благодарить стоит только погоду и мировые цены на продукты. Само по себе растениеводство развития практически не получило. К тому же аграрии в этом году были вынуждены компенсировать прошлогодние убытки от аномально низких цен на зерно, которые оцениваются Российским союзом зернопроизводителей в 50 млрд. рублей. И также сохраняются тенденции к усилению крупных агропредприятий. Во многом именно благодаря возросшим ценам на сельхозпродукцию обрабатывающая промышленность остановила спад показателей, который был зафиксирован в августе и сентябре (сентябрь и вовсе показал спад на 0,1%).

Но предприниматели не видят перспектив в краткосрочном росте цен: спрос все равно остается слабым, а налоговая нагрузка растет. Индекс предпринимательской уверенности в обрабатывающих производствах снизился с 3% в сентябре до -5% в октябре. То есть среди предпринимателей царят сугубо пессимистичные настроения. А, согласно опросам АльфаБанка, индекс настроений малого бизнеса составляет -27 пунктов. Хуже показатели были только в ноябре переходного 2015 года: -38 пунктов. По результатам их опроса выяснилось, что 83% предпринимателей считают, что ситуация в стране тормозит развитие бизнеса, а более половины респондентов ждут ухудшения обстановки. Самая важная проблема с точки зрения предпринимателей – вовсе не санкции, а увеличение налоговой нагрузки, которое осуществляет наше же правительство. Такой вариант ответа выбрали 46% предпринимателей. Второй по популярности ответ – снижение спроса, на него жалуются 39% опрошенных, на третьем месте – недостаток средств для развития. Эта проблема заботит 37% опрошенных. Все проблемы носят исключительно внутривнутрироссийский характер и не связаны с общей геополитической обстановкой.

В номинальном выражении инвестиции в основной капитал во II квартале составили 3 трлн 659,4 млрд руб. против 2,302 трлн руб. в I квартале (в первом полугодии – 5 трлн 961,4 млрд руб.). Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с I кварталом свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во II квартале увеличился после слабых результатов I квартала. Инвестиции в добычу полезных ископаемых сократились в первом полугодии на 9,2%, в предприятия по обеспечению электрической энергией, газом и паром – на 7,3%, в предприятия по перевозке и хранению – на 0,1%. В обрабатывающих отраслях отмечен рост инвестиций на 7,4%, в сельском хозяйстве – на 21,3%, в строительстве – на 9,3%, в торговле – на 7,4%. Прогноз Минэкономразвития предусматривает увеличение инвестиций в 2018 г. на 3,5%.

В целом, главный тормоз отечественной экономики – рост налоговой нагрузки. Вред от повышения НДС отмечают не только малые предприниматели, но и крупный бизнес. Согласно опросам Института Адезиса, 80% крупных предприятий повысят отпускные цены из-за повышения НДС с 18% до 20%. А это даст соответствующее снижение покупательной способности населения. Подобная мера ведет к снижению объемов производства, ведь согласно опросам ВЦИОМ, 64% населения заявили о необходимости сокращения повседневных расходов. Также на снижение покупательной способности населения работает и повышение пенсионного возраста (люди будут получать меньше денег) и двуступенчатая индексация ЖКУ, которая в некоторых регионах может достигать 6,5%, и рост цен на товары, вызванный повышением цен на топливо. Расходы увеличиваются, но доходы за

ними не поспевают.

Помимо увеличения НДС в России насчитывается более 50 различных сборов, которые не включены в Налоговый кодекс РФ. Соответственно, их повышение не проходит оценку регулятивного влияния и принимается простым указом правительства. Также Минфин выпустил методические указания для властей субъектов РФ, в которых рекомендовал ради пополнения бюджетов поднять имущественные налоги в рамках разрешенных пределов.

Предприниматели также часто сталкиваются с массой бюрократических преград, мешающих им работать. Особенно это касается производственных предприятий. Обещанное сокращение числа плановых проверок надзорные органы с лихвой компенсировали ростом числа проверок внеплановых.

Возникают у многих и проблемы с финансированием развития предприятия. В России существуют программы льготного кредитования, но получить их крайне сложно из-за малых объемов госфинансирования. Так, по программе «6%» было выдано только порядка 3% от всех выданных малому и среднему бизнесу кредитов. Такая же ситуация и льготными кредитами для аграриев. Представители сельскохозяйственных организаций отмечают, что субсидии на погашение процентов часто бывают исчерпаны уже в марте-апреле. Их выбирают крупные агропредприятия, к которым лояльно относятся сотрудники банков, и которые могут себе позволить брать льготные кредиты в период, когда спрос на них низкий. А малые предприятия остаются вынуждены брать дорогостоящие кредиты по стандартным ставкам.

В 2018 году так и не была решена проблема плавного перехода предприятий из статуса малых в статус средних. Средние предприятия в России практически отсутствуют как класс – их менее 20 тыс. Основная проблема – резкая потеря комфортных налоговых режимов, различных льгот и усиление надзора. Бизнесу выгоднее оставаться маленьким и не развиваться.

Источник информации:

<http://novaya-rossia.ru/news/news/ekonomicheskie-politicheskie-i-sotsialnye-itogi-2018-goda-kak-rossiya-i-ee-naselenie-perezvivayut-kr.php>;

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b.

9.1.2 Информация о социально-экономической ситуации в регионе расположения объекта оценки

Московская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически – город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

По объему промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы). Промышленность региона использует преимущественно привозное сырье; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы.

Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь – «ТВЭЛ» (компания); космическая и ракетная техника (Королев – «Энергия» (РКК), Химки – НПО Лавочкина, Реутов – ОАО "ВПК «НПО машиностроения», Дзержинский – ФЦДТ «Союз» – разработка твердого ракетного топлива и т.д, Дзержинский – МКБ «Горизонт» – силовые установки для воздушных судов и т.д; магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи – Метровагонмаш), электропоезда (Демидовский машиностроительный завод); автомобили (Серпуховский автомобильный завод|СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулево – Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование легкой промышленности (основные центры – Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, Камов (ОКБ), Звезда (НПП), Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР, Базальт (предприятие), Краснозаводский химический завод, Факел (конструкторское бюро), МКБ Радуга, Научно-исследовательский институт приборостроения имени В. В. Тихомирова, Московский научно-исследовательский институт «Агат», Долгопрудненское научно-производственное предприятие, РАТЕП и многие другие).

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (Щелково), минеральные удобрения (Воскресенск – производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцовский лакокрасочный завод), фармацевтические изделия (Старая Купавна); Дзержинский – ФЦДТ «Союз» – производство продукции для пожаротушения, как типа «земля – земля», так и «воздух – земля», производство разметки для дорожного полотна и т. д.

Электроэнергию вырабатывают: Каширская ГРЭС (1910 МВт), Шатурская ГРЭС (1493 МВт), Дзержинская ТЭЦ № 22 (1320 МВт), ТЭЦ-27 (1060 МВт), пиковые Загорская ГАЭС (1200 МВт) и Электрогорская ГРЭС (532 МВт), а также несколько менее крупных электростанций. Основным энергетическим проектом региона является строительство Загорской ГАЭС-2 мощностью 840 МВт.

Электроэнергетический дефицит области покрывают ЛЭП магистральных направлений: «Москва – Санкт-Петербург», «Москва – Костромская ГРЭС», «Москва – Жигулевская ГЭС» и «Москва – Волжская ГЭС»; электроэнергетическое кольцо (частично расположенное в области) и широкая сеть внутренних линий.

На территории Московской области ведется сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. Около 40 % территории Московской области используется в сельском хозяйстве; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. В южной части области, особенно к югу от Оки, более 50 % земель используется в сельском хозяйстве. Сельское хозяйство имеет

преимущественно пригородную специализацию. Растениеводство характерно преимущественно для южной части области. Большая часть посевных площадей (свыше 3/5) занята кормовыми культурами. Большие площади отведены под посевы зерновых: (пшеницы, ячменя, овса, ржи). Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Распространено тепличное овощеводство, например, в г. Московский имеется крупнейший в Европе тепличный комплекс. Выращиваются также цветы, грибы (шампиньоны и др). Животноводство преобладает над растениеводством; и главным образом направлено на производство молока и мяса. Помимо крупного рогатого скота, повсеместно разводятся свиньи и куры.

Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озерам и водохранилищам, Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединенных кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги.

Таблица – Социально-экономическое положение Московской области за январь-апрель 2019 года

Наименование показателя	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства		
апрель 2019 года в % к марту 2019 года	102,5	x
Оборот организаций, миллионов рублей	3843005,8	118,9 ²
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	4163,7	136,5
обрабатывающие производства	770647,3	116,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	117867,0	99,96
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	22518,3	122,8
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	108,2	109,8
молоко, тыс. тонн	218,7	102,7
яйца, миллионов штук	43,5	105,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
апрель 2019 года в % к марту 2019 года	100,17	x
апрель 2019 года в % к апрелю 2018 года	105,50	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за март 2019 года, рублей	54442,1	106,8
март 2019 года в % к февралю 2019 года	107,7	x
январь-март 2019 года	52120,3	107,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за март 2019 года, рублей	60158,3	106,8
март 2019 года в % к февралю 2019 года	107,3	x
январь-март 2019 года	57721,4	107,0

Источники информации:

<http://www.moskvaobl.ru/eco>,

http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics.

² Темп роста в фактических ценах

9.1.3 Определение сегмента рынка к которому принадлежит оцениваемый объект

Представленный к оценке объект является недвижимым имуществом. Рынок недвижимого имущества можно разбить на три сегмента:

1) рынок земельных участков:

- земли под ИЖС,
- земли сельскохозяйственного назначения, - земли коммерческого назначения,
- земли под многоэтажную жилую застройку.

2) рынок жилой недвижимости:

- дома,
- квартиры,
- комнаты.

3) рынок нежилой коммерческой недвижимости:

- офисные помещения (объекты),
- складские и производственные помещения (объекты), - торговые помещения (объекты),
- сельскохозяйственные объекты (сооружения),
- иные объекты, в т.ч. вспомогательного назначения (дороги, площадки, эстакады, нефтеемкости и бензохранилища, мосты, галереи, водонапорные башни, скважины и т.п.).

Рынок коммерческой недвижимости подразделяется согласно типам предпринимательской деятельности. Функционально ее структурируют по непосредственному предназначению, включает в себя:

- офисная недвижимость;
- торговая недвижимость;
- складская недвижимость;
- индустриальная (промышленная) недвижимость;
- гостиничная недвижимость.

Офисная недвижимость предназначена для осуществления управленческой и представительской функций компаний и сопутствующих им бизнес-процессов. К объектам офисной недвижимости относятся: офисные здания и помещения, залы для конференций и презентаций, банки. Для классификации офисной недвижимости используются такие критерии: целевое назначение, возраст и расположение здания; архитектурное, конструктивное, планировочное и отделочное исполнение, инженерные решения, инфраструктура, система управления зданием, сервис и паркинг.

В мировой практике производственные и складские здания делятся на следующие категории: «А», «В», «С», «D». Следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаев довольно размыты.

Таблица – Классификация производственно-складских помещений (по методике компании Knight Frank)

Наименование	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С	Класс D
Местоположение	Расположение вблизи центральных магистралей	Расположение вблизи центральных магистралей	Расположение вблизи центральных магистралей	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Тип здания	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и с расстоянием между пролетами не менее 24 м	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 м и с расстоянием между пролетами не менее 24 м	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. В случае двухэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников желательно	Подвальные помещения или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангара
Площадь застройки	40-45%	40-45%	45-55%	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Полы	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Пол – асфальт или бетон без покрытия	Пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия	Нет требований
Потолки	Высокие потолки не менее 13 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высокие потолки не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высота потолков от 8 м	Высота потолков от 6 м	Высота потолков от 4 м	Нет требований
Температурный режим	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Система отопления	Система отопления – желательно	Система отопления – желательно
Пожарная безопасность здания	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Пожарная сигнализация и система пожаротушения	Пожарная сигнализации и система пожаротушения - желательно	Пожарная сигнализации и система пожаротушения – желательно
Вентиляция	Наличие системы вентиляции	Наличие системы вентиляции	Наличие системы вентиляции	Система вентиляции – желательно	Система вентиляции – желательно	Система вентиляции – желательно
Охрана здания	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Нет требований	Нет требований

Автономные инженерные системы	Автономная электроподстанция и тепловой узел	Автономная электроподстанция и тепловой узел – желательно	Автономная электроподстанция и тепловой узел – желательно	Автономная электроподстанция и тепловой узел – желательно	Нет требований	Нет требований
Въезды	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 500 кв. м	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 700 кв. м	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 1000 кв. м.	Пандус для разгрузки автотранспорта	Ворота на нулевой отметке – желательно. Пандус для разгрузки автотранспорта – желательно	Нет требований
Парковка	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей – желательно	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей – желательно
Наличие офисных помещений	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе – желательно	Наличие при складе – желательно	Наличие при складе – желательно
Наличие вспомогательных помещений	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе - желательно	Нет требований
Контроль доступа в помещения	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников – желательно	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников – желательно	Охрана по периметру территории. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников – желательно	Охрана по периметру территории – желательно	Охрана по периметру территории – желательно
Системы связи	Опτικο-волоконные телекоммуникации	Опτικο-волоконные телекоммуникации	Опτικο-волоконные телекоммуникации	Телекоммуникации	Телекоммуникации – желательно	Телекоммуникации – желательно
Управление и эксплуатация здания	Профессиональная система управления здания, опытный девелопер	Профессиональная система управления здания, опытный девелопер	Профессиональная система управления здания, опытный девелопер - желательно	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Наличие ж/д ветки	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно

Характеристики основных классов офисных помещений:

1. Офисные помещения класса «А». Данные офисные помещения являются самыми престижными. Они расположены, как правило, в современных деловых и офисных центрах. Помещения этого класса отличает высокое качество ремонта, свободная планировка, наличие инженерных систем и систем жизнеобеспечения высокого уровня, высокоскоростной интернет и многоканальные системы связи. Офисные центры, в которых расположены объекты класса «А» снабжены подземным паркингом и удобным въездом на территорию, имеют конференц-залы, места бытового обслуживания и отдыха.

2. Офисные помещения класса «В». Основной отличительной чертой офисных помещений класса «В» является отсутствие систем центрального кондиционирования. К данному классу относят и офисные помещения сроком эксплуатации более 5 лет, которые изначально относились к классу «А».

3. Офисные помещения класса «С». К данной группе относят офисы, расположенные в тех помещениях, которые ранее не были предназначены для этих целей. Как правило это офисы, расположенные в зданиях промышленных предприятий, жилых домах, детских садах. Обычно в офисе класса «С» отсутствует безупречный ремонт и качество отделки.

4. Офисные помещения классов «D» и «E». Этот класс характерен только для России. Офисы данных классов, как правило, нуждаются в капитальном ремонте и зачастую расположены в подвальных или полуподвальных помещениях, квартирах переведенных из жилого фонда в нежилой.

Торговая недвижимость предназначена для осуществления продаж и непосредственно связанных с ними операций (реклама, складирование товаров). К ней относятся: торговые павильоны и киоски, магазины и супермаркеты, аптеки, автомобильные салоны, а также торговые комплексы (центры). Критерии классификации подобны критериям для офисной недвижимости. Дополнительными показателями служат номенклатура товарного ассортимента и удобство для посещения покупателем.

При классификации торговых помещений должны учитываться следующие параметры:

- масштаб объекта (региональный, окружной, районный);
- товарная специализация (смешанные; универсальные - все виды продовольственных или непродовольственных товаров; комбинированные - представляют группу товаров, объединенных общностью спроса; специализированные; узкоспециализированные);
- основной потребитель;
- инфраструктура и сервис (наличие обменных пунктов, банкоматов, кафе, детской игровой комнаты);
- расположение и др.

Среди производственно-складских помещений выделяют семь классов. К первому (А) классу относятся современные помещения, построенные с учетом будущей складской деятельности. Их расположение, отделка и оборудование призваны отвечать таким принципам современной складской логистики, как близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товаров, высокая скорость грузооборота и гарантии сохранности. Следующие классы присваиваются складским помещениям с учетом отсутствия определенных параметров, присущих классу А.

Второй класс (А-) включает в себя полностью реконструированные помещения, построенные 20 - 30 лет назад. По характеристикам они сходны с площадями класса А; единственное отличие - это местоположение: часто находятся в черте города, в промзонах.

Класс В+ – это помещения, построенные в 90-х годах, по ряду причин (недостаточное количество ворот, неудобство подъездных путей) не соответствующие двум-трем ключевым параметрам, необходимым для площадей класса А. На рынке их довольно много, что связано с хаотичным ростом инвестиционной активности в сфере строительства складов.

Четвертый класс (В): склады, возведенные в 70 - 80-х годах в соответствии с канонами логистики, свойственными плановой экономике. Они часто требуют некоторых капиталовложений и изменений для оптимизации складской деятельности: смены полового

покрытия, установки современных охранных систем.

К классу С относятся бывшие производственные помещения, таксомоторные парки и автобазы, изначально не приспособленные под складскую обработку. Такие помещения требуют значительных строительных и технических изменений (врезание дополнительных ворот, создание рамп, пандусов, замена остекления, витражей капитальными стенами, модернизация покрытия пола, систем отопления и пожаротушения).

Шестой класс С- – это старые (30- 60-е гг.) и ветхие помещения советского периода (большинство овощехранилищ и продуктовых оптовых баз). Обычно они не соответствуют современным требованиям по нормам пожарной безопасности и возможностям грузооборота, нуждаются в значительных вложениях в капремонт и модернизацию.

Класс D – те непригодные под складские нужды помещения, которые с финансовой точки зрения было бы выгоднее снести, построив на их территории склады более высокого класса.

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – индустриальную (промышленную) недвижимость.

Индустриальная недвижимость находится в стадии развития. Чуть ли не в каждом городе страны можно наблюдать пустые корпуса заводов и фабрик в пяти - восьми этажей с обветшалыми и пришедшими в негодность инженерными сетями и выбитыми стеклами окон. Они стоят и не находят эффективного собственника, причин этому несколько:

1. Промышленная застройка 60 - 80 гг. не отвечает требованиям современных технологий, а реконструкция требует больших капитальных вложений.

2. В настоящее время основной потребитель промышленной недвижимости - малые предприятия, требующие для своего развития объекты недвижимости определенной специфики: высокие мощности, наличие железнодорожных подъездных путей, одноэтажные и желательны отдельно стоящие здания, имеющие автономные коммуникации.

3. Как правило, требования потенциальных арендаторов завышены и не соответствуют предлагаемым промышленным объектам.

4. Собственники промышленной недвижимости предлагают на рынок объекты, находящиеся в худшем состоянии, и при этом устанавливают завышенные цены.

5. Более-менее полная и точная информация о промышленной недвижимости, ее правовом статусе, размерах, состоянии отсутствует.

Все это придает рынку промышленной недвижимости стихийный и непредсказуемый характер.

Также классификация объектов производственной недвижимости делится: на недвижимость специализированная и неспециализированная. Такая классификация используется при необходимости оценки производственных объектов. Первый тип производственной недвижимости в этой классификации обычно используется после продажи объекта по тем же направлениям, что и до продажи. К примеру, какой-то завод или производство. Но и в этом случае недвижимость может быть приобретена с целью сноса, освобождения места под другое строительство. Подобные объекты недвижимости редко пользуются спросом. Зато неспециализированная недвижимость покупается и продается достаточно часто.

Таблица – Характеристика специализированной производственно-складской недвижимости

Специализация	Характеристики
Химическая промышленность	Преимущественно одноэтажные здания ограниченной ширины (не более двух пролетов). Используются также многоэтажные здания с провисающим оборудованием.
Машиностроение	Одноэтажные ж/б здания, удаленные от жилых районов города. Крупногабаритные цеха площадью не менее 3 тыс. кв.м. Наличие подъездных путей, ж/д ветка. Мощность электроснабжения не менее 400 кВт.

	Желательно наличие кран-балки. Наличие земельного участка площадью не менее 0,5 Га.
Легкая промышленность	Планировочная структура зданий принята на основе четкого зонирования площадей этажей с центральным расположением подсобных помещений и вертикальных коммуникационных устройств. Одно- и многоэтажные здания. Наличие всех коммуникаций. Электроэнергия – 220 Вт и более.
Пищевая промышленность	Высота потолков не менее 3м. Соответствие здания соответствующим технологическим процессам.
Деревообрабатывающая промышленность	Мощность электроэнергии не менее 380 кВт. Высота потолков не менее 4м.
АЗС	Наличие резервуаров для хранения горюче-смазочных предложений. Наличие земельного участка площадью не менее 0,1 Га.
Автосервис	Наличие смотровых ям. Высота потолков более 3м. Наличие всех коммуникаций.
Металлообрабатывающая промышленность	Ж/б сооружение. Мощность электроснабжения не менее 400 кВт. Наличие подъездных путей, ж/д ветка. Высота потолков – 4м и более.
Перерабатывающая промышленность	Кирпичное или ж/б сооружение высотой не менее 4м. Бывшее здание элеватора, газо-, нефтеперерабатывающего предприятия.
Сельское хозяйство	Наличие земельного участка площадью не менее 1 Га. Одноэтажные сооружения.
Издательская деятельность	Железобетонные перекрытия между этажами. Высота потолков не менее 3-4м.
Строительная промышленность	Мощность электроснабжения не менее 400 кВт. Желательно наличие кран-балки. Наличие земельного участка площадью не менее 0,5 Га.
Многофункциональные здания	Здания, обладающие наиболее универсальными характеристиками, достаточными для организации производства различных специализаций.

Индустриальный парк (ИП) – это комплекс производственных, складских и офисных помещений, расположенный, как правило, за пределами городской черты на крупном земельном участке, объединенный единым решением в части строительства инженерных сетей и транспортной инфраструктуры. ИП – не случайный набор соседствующих предприятий, нашедших общие технические решения при строительстве собственных объектов, а специально организованный объект с единой юридической, технической, транспортной инфраструктурой, получающий поддержку разного вида от правительств российских регионов и Правительства РФ.

Такие комплексы предназначены для компаний, которые нуждаются в размещении производства и складов в непосредственной близости друг от друга. Одним из обязательных условий успешности индустриального парка является близость крупной транспортной магистрали, желательно также наличие собственной железнодорожной ветки. Размещаемые на территории парка производства и логистические комплексы, как правило, очень энергоемки, поэтому особое внимание при строительстве ИП должно уделяться тому, чтобы все компании были обеспечены необходимыми мощностями по электричеству и газу.

Девелоперами индустриальных парков обычно выступают частные инвесторы. ИП могут быть организованы на основе арендных отношений, когда собственником участка и возведенных производственно-складских площадей остается сам девелопер, а площади сдаются в долгосрочную аренду (ИП «Шереметьево»), а также на принципе продажи земельных участков в собственность организаций — участников ИП и при обязательном заключении договора подряда на строительство инженерных сетей (Ногинский ИП). Третий вариант: когда строительство всей необходимой инфраструктуры осуществляется за счет бюджетных средств, после чего участки выставляются на продажу.

В индустриально развитых странах (США, Германии, Франции) широкое распространение получила такая структура, как технопарк.

Технопарк – это инженерно подготовленная территория, на которой имеются современные производственные здания и складские комплексы, большинство головных инженерных сооружений, имеются энергетические резервы, резервы для развития, зоны стоянок автомобилей, а также жилая зона для рабочих и инженерно-технических работников

(ИТР) в непосредственной близости. Управление инженерной инфраструктурой и (или) производственно-складскими комплексами в рамках указанной территории осуществляется профессиональной компанией.

В России глобальный проект технопарка – это проект «Сколково» (формально таковым не называется). На северо-западе страны реализуется единственный в своем роде бизнес-инкубатор и технопарк «Ингрия». В проекте большое количество специфических элементов, которые придают ему уникальность. Это и архитектурная концепция, близость к профилю для ИТ-парка университету имени Бонч-Бруевича, строительство на территории технопарка жилых объектов, предназначенных для сдачи в аренду сотрудникам резидентов, наличие на территории двух data-центров, высокий (достигающий 30-35%) уровень озеленения территории, наличие большого количества парковочных мест, торговых площадей и гостиницы для гостей технопарка. Бизнес-инкубатор «Ингрия» – это часть инновационной инфраструктуры Санкт-Петербурга, платформа для поддержки начинающих предпринимателей, цель которой — помочь стартапам развиваться до стадии получения финансирования и выхода на рынок. Бизнес-инкубатор оказывает широкий спектр услуг по привлечению экспертов и менторов, доступу к информационным базам, необходимым для подтверждения успешности проекта, по формированию команды, а также по представлению проектов инвесторам и клиентам. Бизнес-инкубатор «Ингрия» предлагает две программы: предынкубацию и инкубацию. Результатом первой является формирование модели бизнеса. В период инкубации предлагаются консультационная и организационная поддержка бизнеса; при необходимости привлекаются партнеры, которые оказывают юридические, бухгалтерские и другие услуги, необходимые для успешного роста.

В соответствии с результатами анализа НЭИ земельный участок в составе единого объекта недвижимости относятся к землям населенных пунктов, производственного назначения, вид права: собственность, с электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией на участке.

Нежилое здание относится к объектам коммерческой недвижимости производственно-складского использования.

9.1.4 Анализ рыночного уровня цен

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения;
- объекты недвижимости торгового назначения;
- помещения свободного назначения;
- объекты недвижимости производственно-складского назначения.

Объекты недвижимости офисного назначения. К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения. К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения. К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- производственно-складские базы

Возможности современного российского бизнеса редко позволяют иметь в своем распоряжении собственные объекты капитального строительства. Действующая практика показывает, что выгоднее использовать коммерческую недвижимость на условия аренды. Оптимизация расходов предприятий происходит за счет отсутствия необходимости доработки помещений под условия производства. Имеющийся фонд площадей располагает арсеналом объектов, которые всегда можно подобрать по целому ряду факторов, включая соответствие профилю компании соискателя. Учитывая цикличность отрасли, анализ рынка коммерческой недвижимости на 2019 год будет более сложным, чем кажется. Формирование прогноза инвестиционной привлекательности объектов капитального строительства следует разбирать по отдельным направлениям.

Начинать анализ рынка коммерческой недвижимости 2019 целесообразно с изучения инвестиционного потока прошлого периода. По объемам капиталовложений отрасль показала динамику, аналогичную темпам 2015 года, что ниже изучаемых показателей 2016 и 2017 годов. Не в пользу привлекательности рынка говорит и тот факт, согласно которому инвестиционный поток от зарубежных инвесторов уменьшился почти вдвое. Это говорит скорее о том, что западные капиталисты, хорошо изучив рынок, пришли к

выводу о насыщенности фонда готовых предложений.

Рынок коммерческой недвижимости в прогнозе на 2018 вел себя ожидаемо. Проводимый чемпионат мира по футболу внес свои коррективы – отрасль на некоторое время перешла в режим стагнации, поскольку интерес потребителя устремился в сторону жилого фонда. К осени динамика снова стала положительной, хотя и на рынке появились предложения со стоимостью выше конкурентоспособного уровня. Именно так происходило в двух северных столицах. В квартале четвертом началось выравнивание ситуации и для того чтобы исключить простои собственники стали корректировать цены на торговые и офисные площади.

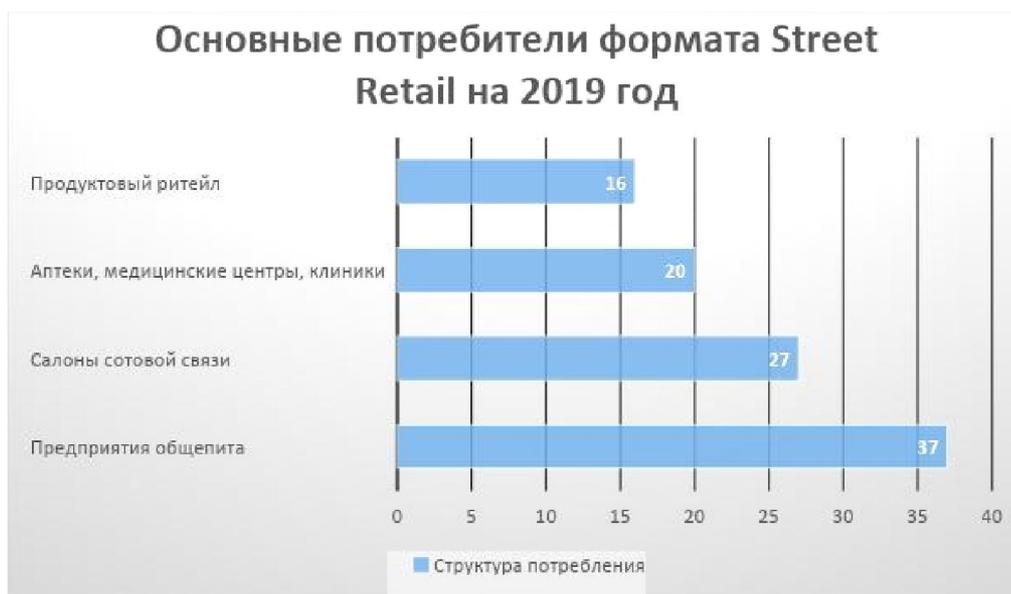
В исследовании состояния рынка коммерческой недвижимости в России 2018 году можно сформировать прогноз востребованности направлений. Лучше всего показывает себя динамика торговых площадей. К сожалению, производственные зоны все меньше запрашиваются заказчиками. Это скорее связано с тем, что серьезные предприятия в связи с большим объемом требований законодательства предпочитают строить профильные объекты с нуля.

Второе место за офисными площадями. Опять же требование законодателя вынуждает компании «выезжать» с мест массовой регистрации. К тому же ведение бизнеса из реального показательного представительства представляется более эффективным.

Закрывают рейтинг складские зоны. Их оснащенность является универсальной, поэтому ведущим фактором остается качество внутренней отделки и площадь.

В прогнозе рынка коммерческой недвижимости до 2020 года нельзя не учитывать потребности деловой среды. Самыми популярными из объектов выделяются небольшие офисные площади размером в диапазоне от 15 до 35 кв. м. Что примечательно, постоянный клиентский поток обеспечивает крупный бизнес, ротацию средний. Малое предпринимательство занимает коммерческие площади редко. Зачастую насправляясь с оплатой арендных платежей. Исследование рынка коммерческой недвижимости по крупным городам показывает, что собственникам крупных зон приходится испытывать затруднения в ожидании занятия больших по размерам площадей высокого качества.

В зоне особого интереса находятся коммерческие площади в жилых новостройках. Владельцы бизнеса вполне логично присматриваются к таким объектам, стремясь переехать с арендованных площадей. Причем приобретение такой недвижимости интересно еще на стадии строительства, поскольку к моменту сдачи такие помещения сильно вырастают в цене. Свои коррективы в этот процесс вносит меняющееся законодательство.



Меняет свои тренды и сетевой ритейл, постепенно переходя на популярный для столицы формат Street retail. Это площади в диапазоне от 80 до 50 м². Конечно, в цене от этого никто не выигрывает, зато с точки зрения рентабельности такие помещения превышают отдачу от размещения в гуще жилых кварталов. К примеру, сегодня такая тенденция перевода мощностей наблюдается в федеральной сети «Магнит».

Активно разбирают небольшие площади в жилых застройках представители фармацевтического бизнеса, пекарни и салоны сотовой связи. Осваивают новый привлекательный формат небольшие медицинские центры и клиники, поскольку средние по размерам площади удовлетворяют требованиям действующего законодательства.

Таблица – Экономические зоны Московской области

Экономическая зона	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы, которыми представлено направление
до =10 км от МКАД	Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
	Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г. Москва
	Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
	Запад	г.Красногорск; г.Москва
	Северо-запад	г.Химки; г.Москва
от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское;

		Ликино-Дулево
	Юго-восток	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск
	Юг	г. Чехов; г. Серпухов
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
	Запад	г. Истра; г. Руза
	Северо-запад	г. Солнечногорск; г. Клин
за пределами МБК (А-108)	Север	г. Дубна; г. Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г. Шатура; г. Рошаль
	Юго-восток	г. Коломна; г. Луховицы
	Юг	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	г. Можайск
	Запад	г. Волоколамск; пгт. Шаховская

Таблица – Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости за пределами МКАД

Экономическая зона	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до =10 км от МКАД	Север	до =10 км	49 600	85 700	70 400	65 100	140 000	99 700	40 000	142 900	92 400	19 500	63 000	39 600
	Северо-восток	до =10 км	46 000	123 300	80 000	40 000	224 900	98 900	35 700	145 000	88 400	18 200	75 000	40 300
	Восток	до =12 км	50 000	111 400	75 500	36 000	277 800	116 500	34 400	153 700	88 500	18 400	85 000	46 900
	Юго-восток	до =10 км	38 000	120 000	80 100	38 000	261 300	125 300	42 100	192 700	99 500	20 600	72 300	42 100
	Юг	до =10 км	41 700	98 000	80 200	52 000	274 800	136 900	51 900	156 800	101 500	19 900	55 000	40 100
	Юго-запад	до =15 км	56 000	140 700	92 900	53 600	250 000	123 500	49 600	161 500	96 100	26 800	96 000	56 100
	Запад	до =10 км	55 000	115 400	84 700	41 400	239 700	120 300	47 000	193 200	101 400	27 200	90 000	47 500
	Северо-запад	до =15 км	32 800	125 000	83 400	39 000	301 900	123 600	42 000	200 000	99 500	25 300	86 000	43 600
от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от =10 до =28 км.	23 900	80 300	59 300	36 900	117 200	67 900	23 900	90 000	63 400	10 800	45 200	27 200
	Северо-восток	от =10 до =30 км.	18 700	85 300	53 000	35 500	144 000	75 000	19 200	120 000	64 400	10 300	66 000	30 200
	Восток	от =12 до =38 км.	16 900	85 000	49 400	22 600	125 000	67 100	22 600	107 700	56 700	8 600	69 600	25 700
	Юго-восток	от =10 до =40 км.	27 000	100 000	64 100	32 300	151 000	86 600	31 000	107 600	73 000	10 000	59 000	31 700
	Юг	от =10 до =28 км.	24 000	96 200	60 300	30 500	141 000	80 700	32 000	119 100	77 400	15 100	55 900	33 200
	Юго-запад	от =15 до =28 км.	26 900	97 400	57 900	23 500	151 500	84 000	22 100	115 100	66 500	13 100	65 000	35 800
	Запад	от =10 до =32 км.	21 400	78 500	48 700	42 100	133 300	77 600	24 400	111 800	61 400	12 200	48 900	31 400
	Северо-запад	от =15 до =28 км.	37 000	109 600	81 400	40 000	204 100	113 900	19 100	105 000	75 500	17 500	70 000	37 700
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от =28 до =55 км.	25 000	84 000	45 300	29 600	115 300	57 700	27 200	88 700	46 100	6 000	37 500	20 900
	Северо-восток	от =30 до =63 км.	19 900	90 800	47 600	21 200	123 500	62 000	19 000	94 400	49 400	4 200	48 100	18 200
	Восток	от =38 до =68 км.	12 300	57 800	32 700	16 000	118 600	62 200	21 000	77 200	44 700	5 900	42 000	15 300
	Юго-восток	от =40 до =65 км.	18 100	75 500	42 000	23 000	133 300	60 400	25 400	102 000	56 400	3 600	38 200	13 600
	Юг	от =28 до =62 км.	20 100	75 000	42 000	20 100	136 800	63 400	20 100	111 100	48 800	5 300	42 000	19 100
	Юго-запад	от =28 до =67 км.	18 000	72 400	41 500	22 000	114 300	53 800	30 000	107 200	50 300	11 000	43 900	23 800
	Запад	от =32 до =66 км.	20 000	62 200	38 600	21 700	120 000	56 500	33 000	72 200	48 200	6 500	44 000	23 100
	Северо-запад	от =28 до =68 км.	24 400	87 900	48 100	18 500	120 000	61 700	18 500	91 700	52 900	3 800	41 700	20 700
за пределами МБК (А-108)	Север	от =55 до =125 км.	13 300	79 100	43 000	16 000	118 000	51 400	20 000	87 000	50 200	1 900	40 000	14 300
	Восток	от =68 до =143 км.	8 900	60 800	27 300	12 300	97 900	48 500	19 400	78 000	43 200	1 800	28 300	8 400
	Юго-восток	от =65 до =145 км.	11 700	70 200	41 500	17 600	117 200	55 500	20 000	89 600	53 300	1 900	30 000	9 700
	Юг	от =62 до =155 км.	14 900	83 000	36 400	20 000	125 000	54 900	17 600	109 000	50 100	2 000	31 300	10 800
	Юго-запад	от =67 до =137 км.	9 500	45 200	28 700	9 000	108 300	51 100	18 300	108 300	41 200	1 000	24 000	13 100
	Запад	от =66 до =140 км.	12 500	55 000	32 300	16 400	90 000	45 600	21 000	65 000	41 200	1 700	43 200	14 000

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

Экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	1 кв. 2017	4 кв. 2017	1 кв. 2018	4 кв. 2018	1 кв. 2019
до =10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	84 000	85 900	81 900	83 400	80 900
		Торгового назначения	123 700	124 500	122 100	117 300	118 100
		ПСН	104 300	100 300	100 200	96 200	95 900
		Производственно-складского назначения	47 500	47 200	45 000	45 200	44 500
от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	61 600	61 300	61 800	61 600	59 300
		Торгового назначения	82 500	78 600	80 000	81 800	81 600
		ПСН	73 300	67 400	68 900	68 100	67 300
		Производственно-складского назначения	34 800	32 000	30 200	32 700	31 600
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	43 600	41 800	40 900	41 500	42 200
		Торгового назначения	69 700	61 600	60 800	59 700	59 700
		ПСН	57 700	53 100	52 400	49 000	49 600
		Производственно-складского назначения	20 800	20 000	19 600	19 700	19 300
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	31 400	31 000	31 900	35 200	34 900
		Торгового назначения	51 400	50 500	51 000	49 700	51 200
		ПСН	43 100	44 000	43 900	44 900	46 500
		Производственно-складского назначения	12 800	12 400	12 200	11 800	11 700

Таблица – Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости за пределами МКАД

Экономическая зона	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв. м в год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до =10 км от МКАД	Север	до =10 км	6 500	14 400	10 100	6 000	38 100	16 600	6 000	18 000	10 800	2 900	7 400	5 200
	Северо-восток	до =10 км	5 400	14 400	9 500	6 000	60 000	19 700	5 700	24 000	12 300	2 400	7 800	5 000
	Восток	до =12 км	4 200	15 000	9 500	6 000	60 000	19 200	4 200	26 900	12 700	2 300	7 900	4 800
	Юго-восток	до =10 км	5 400	15 600	9 900	7 800	46 200	18 800	5 600	28 800	12 200	2 000	7 000	4 400
	Юг	до =10 км	5 800	15 600	10 800	5 900	54 000	19 400	6 400	24 000	12 000	2 600	7 500	4 700
	Юго-запад	до =15 км	6 000	22 800	12 800	6 000	50 200	21 100	5 100	32 400	15 000	2 400	8 200	5 100
	Запад	до =10 км	5 400	17 000	11 400	6 000	47 000	19 200	5 200	30 000	14 100	2 800	7 800	5 300
	Северо-запад	до =15 км	4 300	18 600	11 800	5 100	60 000	24 300	4 300	28 800	13 000	2 400	8 600	4 600
от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от =10 до =28 км.	3 700	13 500	9 600	4 600	30 000	13 700	6 000	17 300	10 100	2 300	6 200	4 000
	Северо-восток	от =10 до =30 км.	3 600	12 000	8 500	3 800	30 100	12 900	4 800	18 000	10 400	1 800	5 800	3 700
	Восток	от =12 до =38 км.	3 400	12 000	7 700	3 300	28 800	11 000	5 900	24 000	10 700	900	6 500	3 000
	Юго-восток	от =10 до =40 км.	3 600	12 000	8 700	4 700	30 000	12 100	4 800	18 000	10 400	1 700	6 000	3 400
	Юг	от =10 до =28 км.	3 600	12 200	8 500	4 600	34 300	14 800	4 900	24 000	10 700	1 700	6 000	3 900
	Юго-запад	от =15 до =28 км.	3 800	14 400	9 500	3 600	30 000	13 700	4 200	24 900	10 200	1 800	6 100	3 900
	Запад	от =10 до =32 км.	4 100	12 000	8 800	4 200	31 600	12 800	4 100	14 400	10 000	2 400	6 600	4 600
	Северо-запад	от =15 до =28 км.	5 000	16 200	10 100	5 000	38 900	19 600	6 000	22 000	12 700	2 400	8 400	4 500
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от =28 до =55 км.	2 400	11 500	6 400	4 200	21 000	9 500	3 800	11 500	7 400	1 100	5 400	3 000
	Северо-восток	от =30 до =63 км.	3 800	12 000	8 200	3 600	24 000	10 700	3 600	15 400	8 400	1 200	4 800	2 700
	Восток	от =38 до =68 км.	3 100	10 900	6 800	3 500	24 300	10 200	4 100	14 400	8 700	800	3 100	2 000
	Юго-восток	от =40 до =65 км.	3 000	10 800	6 900	3 800	24 000	9 400	3 600	14 400	8 900	1 000	4 800	2 200
	Юг	от =28 до =62 км.	3 500	12 000	7 900	3 600	29 100	10 200	3 800	16 200	8 500	600	4 200	2 200
	Юго-запад	от =28 до =67 км.	2 300	13 400	7 700	3 600	24 000	10 700	4 800	12 000	9 200	900	4 000	2 700
	Запад	от =32 до =66 км.	4 900	12 600	8 200	3 600	30 000	11 900	4 800	16 200	9 900	600	5 400	2 600
	Северо-запад	от =28 до =68 км.	4 000	12 000	7 900	4 000	32 000	12 300	4 800	17 600	10 100	800	6 000	2 800
за пределами МБК (А-108)	Север	от =55 до =125 км.	2 400	7 200	5 100	2 400	14 000	8 000	4 200	12 000	7 000	700	5 300	2 600
	Восток	от =68 до =143 км.	2 800	8 400	4 900	2 800	19 000	8 600	3 500	12 000	6 400	600	2 800	1 300
	Юго-восток	от =65 до =145 км.	3 000	12 000	6 600	3 200	20 000	9 300	3 700	14 400	7 900	600	4 800	2 000
	Юг	от =62 до =155 км.	2 400	12 900	7 500	2 400	28 800	9 900	2 400	16 100	8 300	600	4 200	2 400
	Юго-запад	от =67 до =137 км.	3 000	12 000	6 000	3 400	20 400	8 700	3 500	13 000	7 400	600	3 600	2 600
	Запад	от =66 до =140 км.	3 000	9 600	6 100	3 200	18 000	9 400	3 000	12 000	6 600	600	4 200	2 500

Таблица – Сводные данные средних значений аренды коммерческой недвижимости за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС)

Экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	1 кв. 2017	4 кв. 2017	1 кв. 2018	4 кв. 2018	1 кв. 2019
до =10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 400	10 700	10 600	10 700	10 700
		Торгового назначения	21 100	21 000	20 100	19 300	19 800
		ПСН	13 900	13 000	12 800	12 900	12 800
		Производственно-складского назначения	4 700	4 700	4 700	4 900	4 900
от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 200	8 500	8 700	8 900	8 900
		Торгового назначения	14 400	14 700	14 300	14 300	13 800
		ПСН	10 900	10 600	10 500	10 700	10 700
		Производственно-складского назначения	3 900	3 800	3 700	3 900	3 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 300	7 200	7 300	7 300	7 500
		Торгового назначения	11 000	11 400	11 700	11 200	10 600
		ПСН	9 400	9 000	9 000	8 700	8 900
		Производственно-складского назначения	2 800	2 700	2 700	2 600	2 500
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	5 800	5 700	5 800	5 900	6 000
		Торгового назначения	8 800	9 100	9 500	9 400	9 000
		ПСН	7 400	7 200	7 300	7 400	7 300
		Производственно-складского назначения	2 000	2 100	2 000	2 200	2 200

Выводы

Обилие влияющих макроэкономических факторов и самого спроса все равно оставляют прогнозные 8-10 процентов роста на 2019 год. Увеличению горизонта повышения будут мешать высокая конкуренция в сегменте застройщиков и вытекающий из этого демпинг. Свою лепту внесут банки, повысив процентные ставки по ипотеке. Еще одной проблемой ликвидности коммерческой недвижимости остается нарастающая бедность населения. Реальное сокращение доходов снижает потенциал прибыли, переводя имеющийся потенциал в сторону предметов первой необходимости.

Говоря о состоянии рынка коммерческой недвижимости следует отметить 90%-ю готовность арендуемого фонда к приемке потребителей. Заказчики тратят все меньше средств при заезде, разве что только на брендинг помещений. Единой нормой для всей коммерческой недвижимости становится оснащение площадей коммунальными ресурсами. Ключевыми факторами спроса являются площадь, готовность инженерных сетей, энергопотребность и адрес размещения.

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости 2019 оставляет перспективы роста стоимости при покупке или аренде помещений. Продолжающаяся стагнация выдает мощный потенциал для конкуренции с обновлением архитектурных решений и перевод.

Источники информации:

<https://alterainvest.ru/rus/blogi/analiz-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2019/>
http://pfagroup.ru/?page_id=148

9.1.5 Анализ основных ценообразующих факторов

К основным ценообразующим факторам на производственно-складскую недвижимость следует отнести нижеуказанные.

Местоположение и транспортная доступность. Удаленность от основных транспортных магистралей города, остановок общественного транспорта. Не менее важным фактором при оценке местоположения является окружение объекта (деловой центр, промышленная зона, спальный район).

В пределах региона можно выделить следующие типовые зоны в зависимости от статуса населенного пункта³:

Код / (номер типовой зоны)	Описание типовой зоны	Отношение цен (арендных ставок) производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району
Удельная цена		
I	Областной центр	1,00
II	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83
III	Райцентры с развитой промышленностью	0,74
IV	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61
V	Прочие населенные пункты	0,50
Удельная арендная ставка		
I	Областной центр	1,00
II	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83
III	Райцентры с развитой промышленностью	0,74
IV	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61
V	Прочие населенные пункты	0,49

Конструктивные особенности объекта, прежде всего, подразумевают площадь объекта и наличие отдельного входа. Влияние площади на стоимость коммерческой недвижимости характеризуется обратным значением: большие по площади объекты обладают меньшей удельной стоимостью и наоборот. Например, в Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018. на базе рыночной конъюнктуры сформированы группы площадей производственно-складских объектов:

Диапазон площадей объекта оценки, кв. м	Диапазон площадей объекта-аналога, кв. м					
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10 000
0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
>10 000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Группа капитальности зданий и сооружений. Корректировка учитывает разную группу капитальности и материал стен объектов недвижимости, которая влияет на срок службы

³ Типовое ценовое зонирование в пределах города и в зависимости от статуса населенного пункта в масштабах региона было сформировано согласно сборника Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018, стр. 146

объекта. Объекты недвижимости условно подразделяются на группы: «капитальные» (объекты с кирпичными и бетонными стенами), здания из сэндвич-панелей и здания и сооружения с металлическими стенами. По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018 стоимость объектов с металлическими стенами дешевле капитальных на 45%, со стенами из сэндвич-панелей – на 22%.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

203

Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление. В связи с этим наличие отопления складских и производственных помещений является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов. Наличие отопления повышает стоимость недвижимости производственно-складского назначения на 27-34%.

Наличие помещений разного функционального назначения. Очень часто на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные и бытовые помещения. При этом стоимость (арендная ставка) за указанные помещения существенно отличается. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018 стоимость административной части в 1,5 раза выше аналогичной складской или производственной части базы (комплекса).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

259

Инфраструктура объекта. Состояние и возможности систем телекоммуникаций, наличие/отсутствие объектов общественного питания, систем пожарной безопасности и видеонаблюдения.

Экологический фактор. Часть существующих офисных центров являются реконструированными корпусами заводов. Именно поэтому данный фактор имеет немаловажное значение при решении вопроса ценообразования.

Качество отделки. Это один из малозначимых ценообразующих факторов для производственной недвижимости, однако, его влияние нельзя исключать: например, объект, требующий косметического ремонта, стоит на 10-20% дешевле объекта с отделкой в среднем состоянии.

Основная масса объектов производственной недвижимости – это объекты вторичного рынка. Новые производственные помещения, как правило, сооружаются собственными силами предприятий и не выходят на открытый рынок.

Оставшиеся до сих пор невостребованными заброшенные советские предприятия настолько морально устарели и обветшали, что их реконструкция обходится дороже, чем постройка нового здания, и потому не пользуются особым спросом. И все же в определенных случаях покупка или аренда уже имеющегося производственного помещения может оказаться более выгодной, чем его строительство.

Индустриальные площади большого масштаба арендовать не принято, так как велик риск серьезных убытков в случае необходимости перебазировать крупное производство в короткие сроки, если вдруг возникнет конфликт с собственником площадей. Однако под малое и среднее производство можно найти на рынке немало подходящих объектов производственной недвижимости.

Довольно распространена аренда пустующих производственных помещений на территории либо закрытых, либо сильно сокративших объемы производства фабрик и заводов. Они могут быть оборудованы под какое-либо производство, но, как правило, это голые стены.

Спрос на производственные площади в помещениях советской и дореволюционной постройки формируется небольшими компаниями, которые не могут себе позволить строительство помещений для собственных нужд, да и не нуждаются в нем. Он формируется за счет мелких и средних компаний, развивающих следующие производства:

– пищевое производство;

- производство из пластика и резины, начиная с посуды, упаковки, игрушек и заканчивая трубами и пластиковыми листами;
- выпуск различных стройматериалов;
- деревообрабатывающее производство и т. д.

На территориях промзон города после неглубокого ремонта корпусов и реконструкции инженерных коммуникаций размещаются небольшие, реже средние производственные предприятия самых различных профилей: рядом с предприятиями пищевой промышленности могут располагаться производители металлоконструкций, мебели, производители упаковки и т. д.

Спрос на производственные и складские помещения – лакмусовая бумажка уровня развития производящего предпринимательства. Судя по превышению предложений над спросом, предпринимателей-производственников в городе немного.

Производственные площади в таком бывшем промышленном городе, как Орел, найти довольно трудно. Основное требование покупателей и арендаторов – наличие необходимой инфраструктуры. То, что предлагают предприятия на своих территориях, чаще всего уже не соответствует названию «производственные площади»: коммуникации изношены, оборудование отсутствует.

Поэтому найти подходящее помещение для небольшого производства, особенно если необходимо наличие погрузо-разгрузочных механизмов, довольно сложно.

Потенциальные арендаторы и покупатели производственных помещений ищут достаточно небольшие цеха – от 200 до 1000 кв. м и если в аренде еще можно найти подобные площади, то продавцы стремятся отдавать большие площади – от 2000 кв. м.

Небольшой размер запрашиваемых площадей связан с тем, что для размещения мелких и средних производств обычно подходят помещения площадью как раз от 200 до 500 кв. м. Маленькие площади наиболее актуальны в аренде, так как мелкие производители редко могут позволить себе купить помещение под производство. Основной объем предлагаемых на рынке производственных помещений не удовлетворяет требованиям потенциальных покупателей и арендаторов. Они отвечают запросам средних и небольших компаний, не имеющих финансовых возможностей для строительства. Спрос в основном удовлетворяется за счет старых производственных помещений.

Основные требования арендаторов к производственным помещениям:

- хорошее техническое состояние;
- высокие потолки;
- желательно первый этаж, при этажах выше – надежные перекрытия;
- необходимая под производство электрическая мощность;
- наличие удобных подъездных путей;
- инженерные коммуникации (отопление, водоснабжение).

9.2. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость достаточно невелик.

Таблица – Ликвидность имущества

Показатель ликвидности*	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Не более 270	270-365	365-545

* Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» (п. 6.3.1)

На ликвидность также влияют следующие факторы.

Эластичность спроса на данный вид имущества. Например, жилые помещения: При отсутствии дефицита и достаточно большом, предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение Цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Аналогичный вывод можно сделать в отношении товара, например металлопроката или нефтепродуктов.

Состояние имущества. Это в большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

Соответствие современным используемым технологиям. Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий и банальный пример - компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы; замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными.

Масштабность. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Наиболее яркий пример – металлорежущие станки. Несколько станков могут быть легко проданы, а несколько сотен станков одновременно продать невозможно.

Местоположение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Для определения степени рыночной привлекательности для потенциального покупателя объекта оценки (недвижимое имущество в виде комплекса зданий на земельных участках) необходимо проанализировать информацию о роли оцениваемого имущества в производственном процессе.

Таблица – Анализ рыночной привлекательности объектов недвижимости

Назначение объекта	Нежилое здание производственно-складского назначения с наличием офисных (административных) и бытовых помещений
Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов	Средний
Существующее предложение на рынке аналогичных объектов	Малое
Развитость инженерной инфраструктуры объекта	Имеются все предусмотренные инженерные коммуникации.
Наличие правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов	Правовая и техническая документация в наличии
Наиболее вероятные покупатели	Юридические лица

Ликвидность является важной характеристикой объекта оценки как предмета залога и объекта оценки и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

В зависимости от того, в какой сегмент рынка недвижимости попадает объект, срок его реализации может быть различным.

Так, типичный срок реализации квартир и комнат при условии адекватной оценки на развитом рынке при условии наличия платежеспособного спроса может составлять около 3 мес., офисной и торговой недвижимости – около 6 мес., складской и производственной – до 1 года и выше. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене.

Необходимо отметить, что при проведении оценки в целях залога ликвидность является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются: местоположение, физические характеристики объекта (износ, состояние инженерных коммуникаций), размер объекта, состояние рынка недвижимости в данном регионе и населенном пункте.

В качестве показателей ликвидности использую среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018. Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости. / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018, средний срок экспозиции универсальных производственно-складских объектов составляет 15 месяцев.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

**Справочник оценщика
недвижимости-2018**

Характеристики рынка недвижимости
для расчета ликвидационной стоимости

Методика расчета
ликвидационной стоимости
Типичные сроки экспозиции
Коэффициенты ликвидности

Типичные сроки экспозиции по данным оценщиков

Таблица 79

Класс объектов	Типичный срок экспозиции, мес.		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8	7	8
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8	7	9
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	8	8	9
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11	10	12
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	7	7	8
Неактивный рынок			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15	14	16
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16	14	17
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15	14	17
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	20	18	21
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13	12	14

Также анализировались данные Ассоциации развития рынка недвижимости «Стат Риэлт» (режим доступа: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1908-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda>).

Статистика на 01.01.2019г. | Сроки ликвидности объектов | Прибыльность инвестиций в н. | +

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1908-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommerche...

Приложения | Avito - Орловская | Автостат - Статисти... | Банк-Оценщик | Орловский област... | Документы / Инжи... | Индивидуальный пр... | Комиссия росреестр

Ассоциация развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | **База недвижимости** | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка
Компании на рынке | Отзывы и предложения

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2019 г.)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.
- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
Объекты производственного назначения				
1	Производственные здания и помещения	5	18	11
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	9	6
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	9	6
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	8	5
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	6	13	9
8	Нефтебазы	9	27	17
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	17	10
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	8
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	22	13
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	11	25	17
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	10	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	4	13	8
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	10	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	7
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	12	8
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	6
20	Базы отдыха, санатории	5	12	8
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	9	7
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5
Вспомогательные здания				
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотностроенных и/или особоченных землях), меньшей площади, лучшего качества
** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

12:12
19.09.2019

Средний срок экспозиции производственных зданий и помещений составляет 11 месяцев.

Среднее время экспозиции производственно-складских объектов по данным Сборника рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. Составляет до 10 месяцев.

УДК 657.92:[332.62+658.27](035)
ББК 65

СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 168 с.

В сборнике представлены расчетные параметры, полученные с помощью анализа рынков купли-продажи и аренды недвижимости, машин и оборудования, НМА, параметров предприятий для использования Оценщиками и Консультантами. Приведены отдельные отрывки из практических отчетов по оценке.

- Сборник преследует, в основном, три цели:
- представить в едином сборнике последние данные по исследованиям рынков и обоснованием рыночных корректировок стоимости для отдельных объектов;
 - ознакомить заинтересованных лиц со значениями расчетных корректировок в формульном и табулированном виде;
 - ознакомить практикующих специалистов с примерами практического применения расчетных корректировок.

Сборник может представлять интерес для практикующих оценщиков, специалистов экономического профиля, студентов и аспирантов соответствующих специальностей.

1.11. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ.

Под временем ликвидности Актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Недвижимость относится к низколиквидным Активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, трудореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли – продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Методика определения времени ликвидности приведена в работе [12].

Источниками информации служили как периодические издания (Из рук в руки и т.п.), так и сайты сети Интернет (www.nielkzna.ru, www.a-km.ru, www.ukrfc.ru, www.rosteal.ru, www.sovetirelt.ru, www.anfeodal.ru, www.tulapressa.ru и т.д.)

В обобщающей таблице приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными стоимостями offer.

Таблица 64. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по offerтам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2018 март	2017 март	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
Квартиры								
1 1-комнатные квартиры								
	Москва	3..5	3..4	3..5	3..6	15..30	1..32	03..11
	Смол-Петербург	2..6	3..6	4..6	4,5..6	18..35	13..28	05..12
	Екатеринбург	3..5	3..4	3..4	3..4,5			
2 2-комнатные квартиры								
	Москва	3..5	3..5	4..6	4,5..7	3..5	2,5..4,5	0,5..1,5
	Смол-Петербург	3..6	3..6	4..7	5..7		18..5	
	Екатеринбург	3..5	4..6	4..6	4,5..7		3..6	
3 3 и более-комнатные квартиры								
	Москва	6..9	5..6	6..7	6..8	4..7,5	4..6,9	
	Смол-Петербург	5..8	4..6	4..8	5..10	3..9	3..8	
	Екатеринбург	3..7	3..5	4..6	5..8			
Земельные участки								
1 Под дачное строительство								
	Московская область	4..6	3..5	4..6	4..9		3..7	1,5..4,5
	Тульская область	6..7			5..11			5..9
2 Под офисные и торговые пещ								
	Москва	2..5	2..4	2..4	2..5			1..3
	Московская область (торговые пещ)	4..5	5..6	6..8	6..9			4..8
3 Под производственно-складские пещ								
	Москва	4..6	4..7	4..6	4..8			2..5
	Московская область	5..8	6..10	7..10	8..12			6..10
Производственные (заводы)								
1 Производственные								
	Иркутск	5..8	6..8		5..9			3..9
	Ейров	6..9			4,5..5,5			6,1..10,8
	Москва	5..7	6..9	6..9	6..12	6..10	5..11	0,8..5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7..10	6..9	8..10	8..12	5..10	6..12	0,9..4,4
	Смол-Петербург	4..8	5..9	5..8	6..10			
2 Торговые								
	Иркутск	4..5	3..5	4..6	4..8	2..3		0,7..1,7
	Ейров	3..6	4..5	4..5	4..7			2..4
	Москва	3..6	3..7	4..8	4,5..9	3,5..8	2..7	0,3..4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..8	4..7	5..8	5..9	2..8	1..6	0,9..2,8
3 Офисные								
	Москва	4..7	4..6	4..8	6..10	5..12	5..10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7..9	7..11	8..10	8..11		6..12	
	Иркутск	-	-	3..5	4..6			
	Смол-Петербург	4..8	4..7	5..8	7..10			
4 Гостиницы								
	Москва	7..9	7..8	7..8	7..8			9..14
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8..10	-	9..11	9..12			8..16

ISBN 978-5-9909276-1-2

© ООО «Научно-практический Центр
Профессиональной Оценки», 2018

Средний период экспозиции по трем вышеуказанным источникам составит: $(15 + 11 + 10) / 3 = 12$ месяцев.

Учитывая тип недвижимости, ее характеристики, расположение, соответствие техническим требованиям, оценщик пришел к выводу, что объект оценки характеризуется низким уровнем ликвидности со сроком рыночной экспозиции равным не менее 365 дней.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

На основании п. 24 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При определении стоимости имущества используют три подхода:

- 1) затратный подход;
- 2) сравнительный подход;
- 3) доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

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 (п. 18 ФСО №1).

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

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по затратному подходу можно представить следующей формулой (общий вид):

$$C = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right) + C_{3у},$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

C_Н – затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;

I_Н – величина накопленного износа, %.

C_{3у} – рыночная стоимость прав на земельный участок, ден. ед.

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

Таким образом, затратный подход основывается на изучении возможности приобретения инвестором конкретного объекта и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (строительство, изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

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

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{A_i}^{CKOP} \times d_i) = \sum_{i=1}^n ([C_{A_i} \times k_1 \times \dots \times k_j + k^1 + \dots + k^m] \times d_i),$$

где:

C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$C_{A_i}^{CKOP}$ - скорректированная цена i-го объекта-аналога, ден. ед.;

C_{A_i} цена предложения (сделки) i-го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - вес i-го аналога, доли ед.;

k_1, \dots, k_i - относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед.;

k^1, \dots, k^m - абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

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).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость или оборудование в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^{t_j}} + \frac{CF_R}{R} \times \frac{1}{(1+i)^{t_R}},$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

CF_j – денежный поток в период времени j, ден. ед.;

i – ставка дисконтирования, доли ед./период времени;

t_j – период времени с даты оценки до даты возникновения j-го денежного потока,

период времени;

CF_R – денежный поток в первый год постпрогнозного периода, ден. ед.;

R – коэффициент капитализации, доли ед.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО)

10.2.1 Затратный подход

Этапы затратного подхода:

- Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (C_z).
- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости ($C_{вс}$ или $C_{зам}$).
- Расчет накопленного износа (всех видов) ($C_{изн}$):
 - физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;
 - функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
 - внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.
- Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: $C_{он} = C_{вс} - C_{изн}$.
- Определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{ит} = C_z + C_{он}$.

Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 кв. м, то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_m^2 * S_o * K_n * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс}$$

где:

- C_o - стоимость оцениваемого объекта;
- C_m^2 - стоимость 1 м² типичного сооружения на базовую дату;
- S_o - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);
- K_n - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади (1,1-1,2);
- K_n - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);
- K_m - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;
- K_v - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;
- $K_{пз}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);
- $K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из

суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{эд} = \sum V_j * C_j$$

где:

$C_{эд}$ – стоимость строительства здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен предыдущему и основан на расчете затрат на наем различных специалистов.

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки разных компонент здания, после чего эти оценки суммируются.

Метод количественного обследования

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Расчет стоимости строительства

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования (монтажные работы);
- затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- прочие затраты.

Методы расчета затрат. При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы расчета затрат:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- базисно-компенсационный;
- на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

Ресурсный метод - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в

том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

Ресурсно-индексный метод - это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Индексы стоимости (цен, затрат) - относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

Базисно-индексный метод - перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

Базисно-компенсационный метод - суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства. Необходимо учитывать, что до наступления стабилизации экономической ситуации и формирования соответствующих рыночных структур наиболее приоритетными методами расчета сметной стоимости являются ресурсный и ресурсно-индексный. В практической деятельности экспертов большей популярностью пользуется базисно-индексный метод расчета сметной стоимости.

Определение износа объекта недвижимости

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О).

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

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

Выявление всех возможных видов износа - это накопленный износ объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель.

Физическая жизнь здания (ФЖ) - период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей

эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания - период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ - один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

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

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$I_{\phi} = \left[\sum_1^n I_i \cdot L_i \right] : 100$$

где:

I_{ϕ} - физический износ здания, %;

I_i - физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n - количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости.

Данная методика применяется исключительно в отечественной практике. При всей наглядности и убедительности ей присущи следующие недостатки:

- по причине своей «нормативности» она изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта;
- трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания;
- невозможность измерения функционального и внешнего износа;
- субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.

В основе **стоимостного метода** определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных

фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Определение физического износа зданий **методом срока жизни**. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \cdot 100 = \left[\frac{\text{ЭВ}}{(\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})} \right] \cdot 100,$$

где

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$И = \frac{XB}{\text{ФЖ}} \cdot 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов. Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$O = BC \cdot \frac{И}{100}$$

На практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустрашимый физический износ, делят на «долгоживущие» и «короткоживущие».

«Короткоживущие элементы» - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.).

«Долгоживущие элементы» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Неустрашимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на

соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Неустрашимый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустрашимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустрашимый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустрашимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустрашимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустрашимого функционального износа может определяться двумя способами:

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;
- 2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым

аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустранимого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустранимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

Расчет рыночной стоимости произведен методом сравнительных единиц на основании укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС), так как имеется типовой аналог. В качестве источника информации о восстановительной стоимости послужили данные сборников Ко-Инвест, составленные в ценах по состоянию на 01.01.2016.

Расчет полной восстановительной стоимости объекта недвижимости представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет полной восстановительной стоимости объектов недвижимости

Наименование объекта	Наименование сборника и № таблицы справочника КО-Инвест	Расчетный показатель (объем), куб. м	Стоимость замещения 1 куб. м здания в ценах на 01.01.2016., руб.	Корректировка на несоответствие объемов, ед.	Корректировка на несоответствие класса конструктивной системы (группы капитальности), ед.	Корректировка на несоответствие конструктивных элементов и инженерных систем, ед.	Региональный коэффициент стоимости строительства	Коэффициент удорожания цен на дату оценки по отношению к ценам на 01.01.2016., ед.	Корректировка на НДС, ед.	Восстановительная стоимость, руб.
Здание лабораторного корпуса), назначение: нежилое здание, общая площадь 6 625,7 кв. м, этажность: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский, Пролетарская, д. 49	Сборник "Промышленные здания 2016", таблица guПЗ.07.000.009 8, стр. 346	28 303,0	6 250,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,216	1,20	258 123 360

Информация об источниках стоимости строительства в ценах на 01.01.2016 представлена в Приложении к отчету об оценке.

Описание поправочных коэффициентов

Корректировка на несоответствие объемов (площадей) рассчитывается по методическим рекомендациям Ко-Инвест как отношение объема оцениваемого здания к объему объекта-аналога из справочника, и сопоставляется с данными корректировочной таблицы.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Пример.

Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м², выбранный в справочнике объект имеет диапазон от 2500 до 4000 м², коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом:

Корректирующий коэффициент доначислений (K_m) к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_m = \frac{P_o}{P_{спр}}$$

где:

$P_{спр}$ — усредненная величина доначислений, охарактеризованная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочниках. Численное значение $P_{спр}$ приведено в разделе «Особенности применения справочника».

P_o — сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс неподвижные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль. Форма для расчета этого показателя приведена ниже:

Рекомендации по использованию



Поправка на класс конструктивной системы и группу капитальности определялась по данным Приложения 5.4 книги Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011, стр. 432 (Нормативные поправки приводятся на базе «Общей части к УПВС» и отдельных сборников УПВС).

П.5.4. Корректировки на физические характеристики

Поправки к расценкам УПВС

Нормативные поправки приводятся на базе «Общей части к УПВС» и отдельных сборников УПВС (№9).

Данные поправки могут использоваться для зданий старой и «советской» постройки при использовании расценок УПВС, УПСС.

Капитальность зданий

Коэффициенты перехода по группам капитальности для производственных зданий

Группа капитальности по сборникам УПВС	Группы				
	I	II	III	IV	V
I	1,0	0,98	0,92	0,77	0,71
II	1,02	1,00	0,94	0,78	0,73
III	1,09	1,06	1,00	0,84	0,78
IV	1,30	1,27	1,19	1,00	0,93
V	1,40	1,37	1,29	1,10	1,00

Коэффициенты перехода по группам капитальности для гражданских зданий

Группа капитальности по сборникам УПВС	Группы					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Региональный коэффициент в данном расчете не учитывался, поскольку сборники составлены для региона Московская область.

Коэффициент удорожания цен на дату оценки по отношению к ценам на 01.01.2016 установлен по данным Федеральной службы государственной статистики.

The screenshot shows the website of the Federal Service of State Statistics (Rosstat). The main navigation bar includes links for 'Главная', 'О Росстате', 'Новости', 'Официальная статистика', 'Информация для респондентов', 'Госзакупки', 'Сообщество', 'СМИ', and 'Журнал "Вопросы статистики"'. The page title is 'Цены' (Prices). A sidebar on the right contains a search bar and a 'Содержание' (Content) menu with various categories like 'Национальные счета', 'Население', 'Рынок труда', etc. The main content area lists various price indices, including 'Потребительские цены', 'Цены на рынке жилья', 'Цены производителей', and 'Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения'.

The screenshot shows the 'Центральная База Статистических Данных' (Central Statistical Data Bank) interface. It features a search bar and several filters: 'Выборите формат документа' (Excel, Выполнить), 'Период' (2016, по 2016, Выполнить), 'Показать график', and 'Показать карту'.

Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2005 по 2016 гг., процент, Московская область, Строительство, в % к предыдущему месяцу

	2016
январь	99,87
февраль	100,32
март	98,62
апрель	100,09
май	101,64
июнь	100,75
июль	101,3
август	101,54
сентябрь	101,22
октябрь	100,54
ноябрь	100,52
декабрь	100,06

Центральная База Статистических Данных
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

Выберите формат документа Период 2017 по 2019

Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2017 г., процент, Московская область, К предыдущему месяцу, СТРОИТЕЛЬСТВО

	2017	2018	2019	
январь	101,41	99,94	97,65	
февраль	100,26	100,05	100,38	
март	100,42	100,36	101,95	
апрель	100,26	99,66	100,46	
май	100,15	102,1	100,32	
июнь	100,38	100,11	100,15	
июль	100,19	99,84	100,22	
август	100,25	99,31	101,24	
сентябрь	100,41	100,09	100,33	
октябрь	100,28	100,2354		
ноябрь	100,35	100,62		
декабрь	100,38	103,55		

Copyright © Федеральная служба государственной статистики

Таблица – Индекс цен в строительстве за 2016-2019 годы

Период	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	Итоговый цепной индекс за период с 01.01.2016, ед.
январь	0,9987	1,0141	0,9994	0,9765	1,216
февраль	1,0032	1,0026	1,0005	1,0038	
март	0,9862	1,0042	1,0036	1,0195	
апрель	1,0009	1,0026	0,9966	1,0046	
май	1,0164	1,0015	1,0210	1,0032	
июнь	1,0075	1,0038	1,0011	1,0015	
июль	1,0130	1,0019	0,9984	1,0022	
август	1,0154	1,0025	0,9931	1,0124	
сентябрь	1,0122	1,0041	1,0009	1,0033	
октябрь	1,0054	1,0028	1,0024		
ноябрь	1,0052	1,0035	1,0062		
декабрь	1,0006	1,0038	1,0355		

Корректировка на несоответствие конструктивных элементов и инженерных систем определялась на основе наличия или отсутствия конструктивного элемента здания в соответствии с расшифровкой, указанной в справочнике Ко-Инвест.

Ввиду того, что в сборниках Ко-Инвест стоимость строительства указана без учета налога на добавленную стоимость, дополнительно введена повышающая **корректировка на НДС**, составляющая 20%.

Оценка величины накопленного износа

В настоящем отчете накопленный износ для объекта оценки определялся методом разбивки. При этом в общем случае рассматриваются все виды износа, к которым относят:

- исправимый физический износ;
- неисправимый физический износ;
- исправимый функциональный износ;
- неисправимый функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ вызывается разрушением строительных конструкций, материалов и элементов зданий в результате естественного старения или неправильной эксплуатации

зданий.

Функциональный износ вызывается несоответствием устройства здания (его планировки, отделки, инженерного оборудования и т.п.) современным рыночным требованиям.

Внешний износ вызывается изменениями ситуации на рынке, изменением финансовых, законодательных условий и т.п.

Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость здания.

Под исправимым физическим износом понимается потеря стоимости недвижимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явные повреждения или дефекты. При этом предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

По результатам технического освидетельствования объекта установлено, что некоторые элементы здания имеют незначительные повреждения, затраты на устранение которых могут быть отнесены к позициям исправимого физического износа.

Степень износа, определяем в процентном отношении от восстановительной стоимости элемента, затраты на устранение повреждения, определялись по правилам оценки физического износа ВСН 53 - 86. Доли конструктивных элементов в общих стоимостях определялись по данным сборника «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений». Доли поврежденных конструктивных элементов определялись визуально в присутствии Заказчика.

Таблица – Оценочная шкала для ориентировочной оценки физического износа зданий⁴

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от восстановительной стоимости
0 - 20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке.	0-11
21 - 40	Повреждений и дефектов, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.	12-36
41 - 60	Имеется много следов ремонтов, 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 отклонением от горизонтали. В потолках много трещин ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней.	39-90
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 и 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.	93-120

⁴ И.А. Синянский, Н.И. Манешина, «Типология зданий и сооружений», АКАДЕМА, Москва, 2004, стр.240, табл. 8.1.

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. Она и двери с гнилью в узлах и брусях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.	-
----------	--	--	---

Нормативный срок службы зданий установлен по данным учебно-практического пособия: Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В.Д. Арdziнов, В.Т. Александров – СПб.: Питер, 2013, стр. 29

Таблица 1.4. Группы капитальности общественных зданий

Группа капитальности	Характеристика здания	Срок службы	Степень долговечности
I	Каркасные здания: с железобетонным или металлическим каркасом или с заполнением каменными материалами	175	I
II	Здания каменные, особо капитальные: стены каменные из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150	I
III	Здания каменные обыкновенные: стены каменные из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125	I
IV	Здания каменные облегченные: стены облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	100	I и II
V	Здания каменные облегченные: стены облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные; перекрытия деревянные	80	II
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами	50	II и III
VII	Деревянные каркасные, щитовые, глинобитные, саманные	25	III и IV
VIII	Камышитовые, фибролитовые и прочие облегченные	15	IV
IX	Облегченные конструкции с заполнением эффективными теплоизоляционными материалами; палатки, павильоны, ларьки и другие здания торговли	10	IV

Также анализировались данные И.А. Синянский, Н.И. Манешина, «Типология зданий и сооружений», АКАДЕМА, Москва, 2014, стр.16, табл. 1.6.

Таблица 1.6. Основные требования к зданиям в соответствии с классом

Класс здания	Тип здания и его характеристика	Срок службы, лет	Степень долговечности	Группа капитальности	Степень огнестойкости
I	Крупные промышленные, общественные и жилые здания и сооружения высотой более 9 этажей с повышенными архитектурными, градостроительными и эксплуатационными качествами	Не менее 100	I	I	I
II	Небольшие промышленные здания, общественные здания для массового обслуживания населения, жилые дома до 9 этажей, животноводческие и птицеводческие фермы	Не менее 50	II	II и III	II и III
III	Здания со средними архитектурными и эксплуатационными качествами, жилые здания высотой до 5 этажей	Не менее 20	III и IV	IV и V	III и IV
IV	Здания с минимальными эксплуатационными и архитектурными качествами, в том числе и временные	До 20	Не нормируется	V и VI	Не нормируется

Среднее значение срока службы по двум источникам составит: $(150 + 100) / 2 = 125$ лет.

Таблица – Соответствие класса конструктивной системы и группы капитальности⁵

Класс конструктивной системы	Соответствующая группа капитальности
КС-1	I
КС-2	II, III, IV, V
КС-3	I
КС-4	I
КС-5	I
КС-6	V
КС-7	IV

Неисправимый физический износ здания вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования. Данный вид износа рассчитывается от остаточной восстановительной стоимости (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы конструкций и элементов.

Фактические сроки эксплуатации определены с даты ввода здания или с даты проведения ремонта (замены).

Нормативные сроки эксплуатации учтены для всех типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих.

⁵ А.В. Белых. Определение соответствия класса конструктивной системы и группы капитальности зданий для целей кадастровой оценки. Журнал правовых и экономических исследований, 2013, 1:196-199

К долгоживущим элементам относятся строительные конструкции, образующие несущий остов здания: фундаменты, каркас, наружные стены, железобетонные перекрытия, металлоконструкции. Нормативный срок их эксплуатации совпадает со сроком эксплуатации здания в целом, устанавливаемым, исходя из группы капитальности, на основании данных приведенных выше. Остальные конструкции и элементы объекта оценки отнесены к короткоживущим, которые за срок общей эксплуатации здания должны неоднократно заменяться. Нормативные сроки их эксплуатации назначены на основании данных, приведенных ниже.

Устранимый функциональный износ определяется исходя из несоответствия оборудования оцениваемого объекта современным рыночным требованиям

Устранимый функциональный износ объекта оценки отсутствует, так как оборудование данного объекта недвижимости, соответствует современным рыночным требованиям.

Функциональный износ оцениваемых объектов недвижимости отсутствует, так как все здания имеют минимальный возраст и соответствуют конструктивно-планировочным требованиям.

Неустрашимый функциональный износ объекта оценки определен исходя из снижения стоимости, связанной с: несоответствием примененных при строительстве конструктивных решений и материалов несущих и ограждающих конструкций современным требованиям и, нерациональным объемно-планировочным решением в соответствии с установленным для него наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешнее устаревание, можно измерять путем капитализации потерь в арендной плате, вызванных этими видами износа. Потери определяются сравнением арендной платы по объекту оценки и объектам-аналогам, расположенным в том же районе.

Суммарный коэффициент износа определяется по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_{\text{физ}})(1 - I_{\text{фун}})(1 - I_{\text{внеш}})$$

Расчет износа и итоговой стоимости объектов недвижимости затратным подходом представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица – Расчет стоимости улучшений земельного участка затратным подходом (без учета стоимости прав на земельный участок)

Наименование объекта	Восстановительная стоимость, руб.	Год постройки	Возраст, годы	Нормативный срок службы, годы	Физический износ (по сроку службы)	Функциональный износ	Внешний износ	Совокупный износ.	Восстановительная стоимость за вычетом износа, руб.
Здание (здание лабораторного корпуса), назначение: нежилое здание, общая площадь 6 625,7 кв. м, этажность: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49	258 123 360	1967	52,00	125,00	41,60%	0,00%	0,00%	41,60%	150 744 000

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

10.2.2 Оценка стоимости прав на земельные участки

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, на выбор оценщика предлагается к использованию при оценке земельных участков (с полным правом собственности) 6 методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты), четыре метода - косвенных.

Если рассматривать методы с точки зрения трех известных подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

1) элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения;

2) на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;

3) на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.



Сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (незастроенных земельных участков). Условие применения

метода – наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков – аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность расчета рыночной стоимости земельного участка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении. В случае если оцениваемый объект имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот. По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Расчет сравнительным подходом рыночной стоимости права собственности на земельные участки представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица – Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Описание объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Источник информации		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_oktyabrskiy_zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1669466882	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot_promnaznacheniya_985117996	https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot_promnaznacheniya_1472152719	https://www.avito.ru/ostrovtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot_promnaznacheniya_1429803259
Цена предложения, руб.		29 000 000	9 250 000	21 400 000	19 900 000
Общая площадь, кв. м	8 143	10 000	3 711	9 300	8 400
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		2 900	2 493	2 301	2 369
<i>Корректировки</i>					
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 900	2 493	2 301	2 369
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 900	2 493	2 301	2 369
<i>Условия продажи</i>		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 900	2 493	2 301	2 369
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		сентябрь 2019 г.	август 2019 г.	январь 2019 г.	сентябрь 2019 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 900	2 493	2 301	2 369
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,82	0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена, руб.		2 378	2 044	1 887	1 943
<i>Вид использования</i>	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 378	2 044	1 887	1 943
<i>Местоположение</i>	Московская обл., Раменский р-н, рп. Ильинский	Московская обл., Раменский р-н, рп. Октябрьский	Московская обл., Раменский р-н, го. Раменское	Московская обл., Раменский р-н, д. Островцы	Московская обл., Раменский р-н, д. Островцы
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 378	2 044	1 887	1 943

<i>Площадь, кв. м</i>	8 143	10 000	3 711	9 300	8 400
Корректирующий коэффициент		1,04	0,89	1,03	1,01
Скорректированная цена, руб.		2 473	1 819	1 944	1 962
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 473	1 819	1 944	1 962
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 473	1 819	1 944	1 962
<i>Назначение</i>	размещение промышленных объектов (индустриальная застройка)				
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 473	1 819	1 944	1 962
<i>Наличие улучшений земельного участка</i>	условно свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 473	1 819	1 944	1 962
<i>Форма и рельеф</i>	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 473	1 819	1 944	1 962
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 473	1 819	1 944	1 962
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед.		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля объекта-аналога, руб.		618	455	486	491
Скорректированная цена продажи (средне арифметическое объектов-аналогов), руб./кв. м		2 050			
Стоимость земельного участка, руб.		16 693 000			

Информация об объектах-аналогах

Аналог №1

Продавец ООО «СЭРК» ОГРН 5067746785882, Москва, Новинский бульвар, д.31, пом.1.2.

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленные

Участок 100 сот. (промназначения) ▼ 29 000 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 26 октября в 00:14

8 925 507-73-06

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Участки от собственника
Агентство
На Avito с января 2012

Контактное лицо
Александр Солодилов

№ 1669466882, @ 1384 (+5)

Новые ямобуры DELTA! New 2019
Мощный. Надежный. Гидробур DELTA. Побойдите сажи! Не повредитесь – вырвите дачный!

Купим промучасток земли 10-15 га.
В Московской области. Без посредников.

Площадь: 100 сот.; Расстояние до города: 11 км

Московская область, городской округ Люберцы, рабочий поселок Октябрьский
Новорязанское шоссе, 11 км [Показать карту](#)

Продам промышленный участок в 12 км от Москвы по Новорязанскому шоссе в п. Октябрьский. Участок прямоугольной формы. По периметру огорожен забором. Подъезд асфальтированный. Электричество и газ по границе.

12:20 31.10.2019

Аналог №2

https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot_promnaznacheniya_985117996

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленные

Участок 37 сот. (промназначения) ▼ 9 250 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 17 октября в 17:45

8 915 324-11-18

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Роман
Частное лицо
На Avito с ноября 2014
Завершено 6 объявлений

7 объявлений пользователя

№ 985117996, @ 5760 (+5)

Ангар из металлоконструкций. Цены

ПОДРОБНЕЕ ANDROMETA.RU

Бумага А4 ОПТОМ -

Площадь: 37 сот.; Расстояние до города: в черте города

второй км Дюнинское шоссе
Егорьевское шоссе [Показать карту](#)

Земля коммерческого назначения (37.11 соток и доля в подъездной дороге в подарок) в черте города Раменское с большим трафиком автотранспорта в окружении интенсивной застройки жильем в продажу. Эл-во, вода, канализация, газ по границе участка/получены предварительные ТУ. Получено ГТЗУ. Начато строительство подъезда к участку.
Варианты (продажа/топ): обмен/инвестирование)

12:25 31.10.2019

Аналог №3

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленность

Участок 93 сот. (промназначения) 21 400 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 20 октября в 11:36

8 929 659-84-93

Написать сообщение

МосПромЗемля
Агентство
Контактное лицо: Дмитрий
№ 1472152719, ☎ 2147 (+6)

МосПромЗемля
Интернет портал компании «МосПромЗемля», созданный с целью упростить покупателям подбор вариантов земельных участков и объектов промышленной.

90 обязательных агентств

Площадь: 93 сот.; Расстояние до города: 14 км

Московская область, Раменский г.о., сельское поселение Островское
Новорязанское шоссе, 14 км [Показать карту](#)

Проект "Острова М5"
В продаже участки промышленного назначения от 0,6 га, расположенные в 15 км от МКАД по Новорязанскому шоссе, д.Острова. Отличная транспортная доступность, точки подключения газа и электричества. Все участки размежеваны, стоят на кадастровом учете.

Есть разработанный и согласованный проект планировки территории (ППТ), что значительно упрощает процесс получения разрешительной документации на строительство.

Собственность, прямой договор купли-продажи, быстрый выход на сделку.

12:36 31.10.2019

Аналог №4

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленность

Участок 84 сот. (промназначения) 19 900 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 9 октября в 11:49

8 925 507-73-06

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Участки от собственника
Агентство
На Avito с января 2012
Контактное лицо: Александр Солодков
№ 1429803259, ☎ 1579 (+6)

Площадь: 84 сот.; Расстояние до города: 15 км

Московская область, Раменский г.о., сельское поселение Островское [Показать карту](#)

Продам участок промышленного назначения (под склад, базу, производство и т.д.), площадь 84 сотки. Расположен в 15 км от МКАД по Новорязанскому шоссе в Островцах. Участок квадратной формы, ровный и сухой. Грунт песчаный. По границе проходит электричество, газ и канализация. Возможна рассрочка. Собственник!

Показать все объявления по этому критерию

12:39 31.10.2019

Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на состав передаваемых прав. Правовой статус объекта оценки и объектов-аналогов идентичен (собственность). В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Так как рассматриваемые объекты-аналоги представлены на открытом рынке в течение периода, соответствующего типичному сроку экспозиции, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть II / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниж. Новгород, 2018. Среднее значение скидки на торг составит 18%.

12.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

12.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0% - 19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8% - 16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5% - 23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0% - 17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5% - 15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4% - 20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8% - 18,3%

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

**Справочник оценщика
недвижимости-2018**

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ЧАСТЬ II

Физические характеристики объекта
Характеристики, отражающие
функциональное назначение объекта
Передаваемые имущественные права
Скидки на торг
Коэффициенты капитализации

Нижний Новгород 2018

279

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. В данном расчете корректировка не применялась.

Корректировка на площадь земельного участка. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть II / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниж. Новгород, 2018.

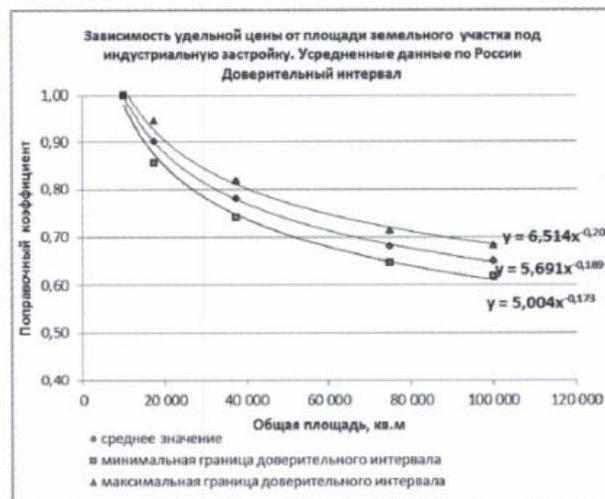


Таблица – Расчет корректировки на площадь земельного участка

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь	8 143	10 000	3 711	9 300	8 400
Стоимость 1 кв. м рассчитанная по уравнению, руб.	1,04	1,00	1,20	1,01	1,03
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,04	0,89	1,03	1,01

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход к автодороге (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на назначение и использование. Поправка учитывает категорию земель и разрешенное использование. Рассматриваемые объекты-аналоги и объект оценки имеют идентичное назначение и текущее использование. Корректировка не применялась.

Корректировки на наличие коммуникаций. Корректировка не применялась в связи с одинаковым составом доступных коммуникаций у объекта оценки и у объектов-аналогов.

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Оценщик отмечает, что, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является застроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, в связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли-продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и земельные участки. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод выделения (распределения) для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего расчета.

Затратный подход.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в

методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

Доходный подход.

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли) и, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения методов доходного подхода для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего расчета.

10.2.3 Сравнительный подход

Данный подход основан на принципе замещения – покупатель не примет решение о приобретении объекта недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

В данном отчете в рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнения продаж как позволяющий получить наиболее точные результаты для объектов с развитым (или относительно развитым) рынком.

Подход прямого сравнительного анализа продаж (далее – рыночный подход) заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении сопоставимых объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом недвижимости. Сопоставимость – это мера соответствия проданного и оцениваемого объекта. Они должны быть похожи в отношении даты продажи, экономических условий, физических характеристик и конкурентоспособности на одном и том же рынке. После такого анализа делаются поправки к ценам продаж сопоставимых объектов на различия между ними и оцениваемым объектом.

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Модель рыночного подхода:

$$MV = S + \Delta V,$$

где:

MV – расчетная величина рыночной стоимости,

S – цена продажи сопоставимого объекта,

ΔV – денежное выражение совокупной поправки к цене продажи, отражающей количественные и качественные различия между характеристиками оцениваемого объекта и его аналога.

Этапы реализации рыночного подхода:

1. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем секторе рынка;
2. Проверка достоверности информации о сделках;
3. Внесение поправки к цене сопоставимых объектов с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов;
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для выведения показателя стоимости оцениваемого объекта.

Источниками информации о недавних продажах сопоставимых объектов служили архив оценщика; банки данных риэлтерских фирм; банки данных нотариальных контор и регистрационного комитета, материалы всемирной сети Интернет.

В цену сопоставимого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого для определения цены, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. В процессе корректировки фактических продажных цен сравниваемых объектов поправки делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

Особенность внесения поправок состоит в том, что различия в характеристиках объектов оцениваются с точки зрения типичного покупателя. Поэтому поправка по какой-либо характеристике стоит не обязательно столько, сколько было затрачено на ее создание (или ликвидацию).

Для определения величины поправок используют следующие методы: анализ парных продаж, регрессионный и корреляционный анализ, расчет стоимости элемента, для которого

необходима поправка. В процессе подготовки настоящего отчета для определения величин поправок использовались методы анализа парных продаж и корреляционного анализа.

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в рублях, поправки в процентах, поправки в виде коэффициентов, поправки в форме общей группировки и кумулятивные процентные поправки.

Долларовые или рублевые поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта недвижимости.

Процентные поправки применяются, когда затруднительно определить точные абсолютные величины поправок. Обычно процентные выражения используются при поправках на время (между датой оценки и датой продажи), на особенности финансирования сделки и на местоположение. При необходимости процентные поправки легко преобразуются в долларовые.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем произведения всех индивидуальных процентных поправок.

Общая группировка используется на развитом рынке недвижимости с большим количеством продаж. Большое количество сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен, не производить отдельные поправки, а сравнивать оцениваемый объект недвижимости в целом и производить совокупную корректировку в рамках выделенной группы.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Единицы сравнения – это единицы измерения сопоставимого и оцениваемого объектов недвижимости. Например, единицами измерения могут быть 1 кв. м. общей или жилой площади, 1 куб. м. строительного объема, 1 квартира, 1 га, 1 сотка и т. д.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в оцениваемом объекте, то берется корректирующий коэффициент меньше единицы. Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется корректирующий коэффициент больше единицы.

Последним этапом рыночного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых продаж. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж.

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом анализировались объекты-аналоги аналогичного назначения и текущего использования.

В качестве единицы сравнения выбран 1 квадратный метр площади зданий и помещений. Объекты аналоги соответствуют объекту оценки по назначению, текущему использованию, соотношению основных и вспомогательных площадей и т.д.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам произведено умножением изначальной цены аналога на все обоснованные корректирующие коэффициенты. Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу определена как среднее значение скорректированных цен аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	Объект недвижимости (здание, земельный участок)	Объект недвижимости (здание, земельный участок)	Объект недвижимости (здание, земельный участок)	Объект недвижимости (здание, земельный участок)	Объект недвижимости (здание, земельный участок)	Объект недвижимости (здание, земельный участок)
Источник информации		https://www.avito.ru/fryazin/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3400_m_829148112	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2200_m_1596758312	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/146318625/	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/220276300/	https://www.cian.ru/sale/commercial/219795816/
Цена предложения, руб.		99 999 000	65 000 000	90 000 000	45 000 000	125 000 000
Общая площадь помещений, кв. м	6 552	3 400,0	2 190,0	4 352,0	2 200,0	4 256,9
Площадь земельного участка, кв. м	8 143	16 000	1 800	10 000	12 500	5 190
Цена предложения за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		29 411	29 680	20 680	20 455	29 364
<i>Корректировки</i>						
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 411	29 680	20 680	20 455	29 364
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 411	29 680	20 680	20 455	29 364
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 411	29 680	20 680	20 455	29 364
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		29 411	29 680	20 680	20 455	29 364
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,826	0,826	0,826	0,826	0,826
Скорректированная цена, руб.		24 293	24 516	17 082	16 896	24 255
<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		24 293	24 516	17 082	16 896	24 255
<i>Местоположение</i>	Московская обл., Раменский р-н, рп. Ильинский	Московская обл., г. Фрязино	Московская обл., г. Электросталь	Московская обл., г. Орехово-Зуево	Московская обл., г. Чехов	Московская обл., Люберецкий го.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		24 293	24 516	17 082	16 896	24 255

<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное, некапитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,11	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		24 293	24 516	17 082	18 755	24 255
<i>Площадь, кв. м</i>	6 551,6	3 400,0	2 190,0	4 352,0	2 200,0	4 256,9
Корректирующий коэффициент		0,94	0,89	0,96	0,88	0,96
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 835	21 819	16 399	16 504	23 285
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 835	21 819	16 399	16 504	23 285
<i>Используемость площадей</i>	все	все	все	все	все	все
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 835	21 819	16 399	16 504	23 285
<i>Физическое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	0,997	1,00	0,997	0,997
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 835	21 754	16 399	16 454	23 215
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Корректирующий коэффициент		1,00	1,01	1,00	1,06	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 835	21 972	16 399	17 441	23 215
<i>Использование (назначение строений)</i>	производственно- складское, административное	производственно- складское, административное	производственно- складское, административное	производственно- складское, административное	производственно- складское, административное	производственно- складское, административное
Корректирующий коэффициент		0,95	0,99	1,04	0,97	0,81
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 693	21 752	17 055	16 918	18 804
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		4 339	4 350	3 411	3 384	3 761
Стоимость объекта оценки, руб./кв. м		19 245				
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.		126 086 000				
Стоимость прав на земельный участок, руб.*		16 693 000				
Стоимость объектов недвижимости (здания и сооружения), руб.		109 393 000				

* Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок представлен в разделе 10.2.2 отчета об оценке

Информация об объектах-аналогах

Аналог №1

Все объявления / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 3400 М² 99 999 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 7 октября в 11:40

8 903 742-97-78

Написать сообщение

Сергей
Агентство
На Avito с декабря 2011
Завершено 15 объявлений
18 объявлений пользователя

Контактное лицо
Сергей

№ 829148112, 4180 (+12)

Площадь: 3400 м²

Заводской проезд [Показать карту](#)

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ 3400 м² в г. Фрязино, Заводской проезд. 2700 м² 3-этажная офисно-производственная часть с высотой потолков 6 метров и 700 м² производственная часть с высотой потолков 11 метров. Внутреннее состояние - удовлетворительное. Земля промышленного назначения 1,6 Га в собственности, территория огорожена, отдельный вход через КПП. На участок завезден газ высокого давления, понижающая ГРП, газ низкого давления. Электричество - 750 кВт, центральная канализация и вода. Система отопления и кондиционирования в рабочем состоянии. ПСН в 10 минутах пешком от жд станции Фрязино-Пассажирская, асфальтированный подъезд, парковка для сотрудников на 20 машин.

Аналог №2

Нервная система: x Производствен: x Задание (С), 3 0: x Продам произ: x Продаю произ: x Производствен: x Производствен: x

Производственное помещение, 2200 м² 65 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 25 октября в 08:35

8 929 659-84-93

Написать сообщение

МосПромЗемли
Агентство
Контактное лицо
Дмитрий

№ 1566758312, 2034 (+11)

МосПромЗемли
Интернет-портал компании «МосПромЗемли», созданный с целью упростить покупателям подбор вариантов земельных участков и объектов промышленного назначения.

79 объявлений пользователя

Площадь: 2200 м²

Московская область, Электросталь, ул. Горького [Показать карту](#)

В продаже производственно-складское помещение общей площадью 2200 м² на земельном участке 18 соток. Помещение под производство мебели расположено в 50 м от МКАД по Горьковскому шоссе в промышленной зоне г. Электросталь. Земельный участок и все здания в собственности. Находятся на кадастровом учете. Производственно-офисное здание 2050 м². Складское помещение 140 м². В здании проведен капитальный ремонт. Есть отдельные кабинеты для офиса. Здание занято под производство мебели. В здании находится станочное и прочее оборудование для производства мебели, стоимость оборудования рассматривается отдельно. Все оборудование в идеальном рабочем состоянии. Оформлен сервитут на проезд к территории. Проведены телефония и интернет.

Коммуникации:

- электроэнергия в собственности, мощность 150 кВт
- собственная котельная, работа которой полностью автоматизирована. Котельная работает на сжиженном газе.

Аналог №3

Здание (A+), 4 352 м²
 Московская область, Орехово-Зуево, ул. Дзержинского, 1 [На карте](#)
 Новогириево · 30 мин. на транспорте
 Горьковское шоссе, 50 км от МКАД

90 000 000 Р
 20 681 Р за м²

ID 10484194
+7 926 390-00-62
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

4 352 м² **3 этажа** **A+** **1987**
 Площадь Этажность Класс Год постройки

Продается здание в центре города Орехово-Зуево и участок 1Га
 Здание и участок полностью в собственности ООО. Документы готовы.
 В здании размещалась книжная типография.
 Свободный подъезд и загрузка разгрузка фур.
 Состояние здание: отличное
 Высота потолков: 4,60 до подвесного потолка, 5,85 до перекрытия
 Год постройки: 1983

основная 3546 + 206 гараж + технический этаж 300 + подвал 300
 ай, 2+тех.этаж

90 000 000 Р
 20 681 Р за м²

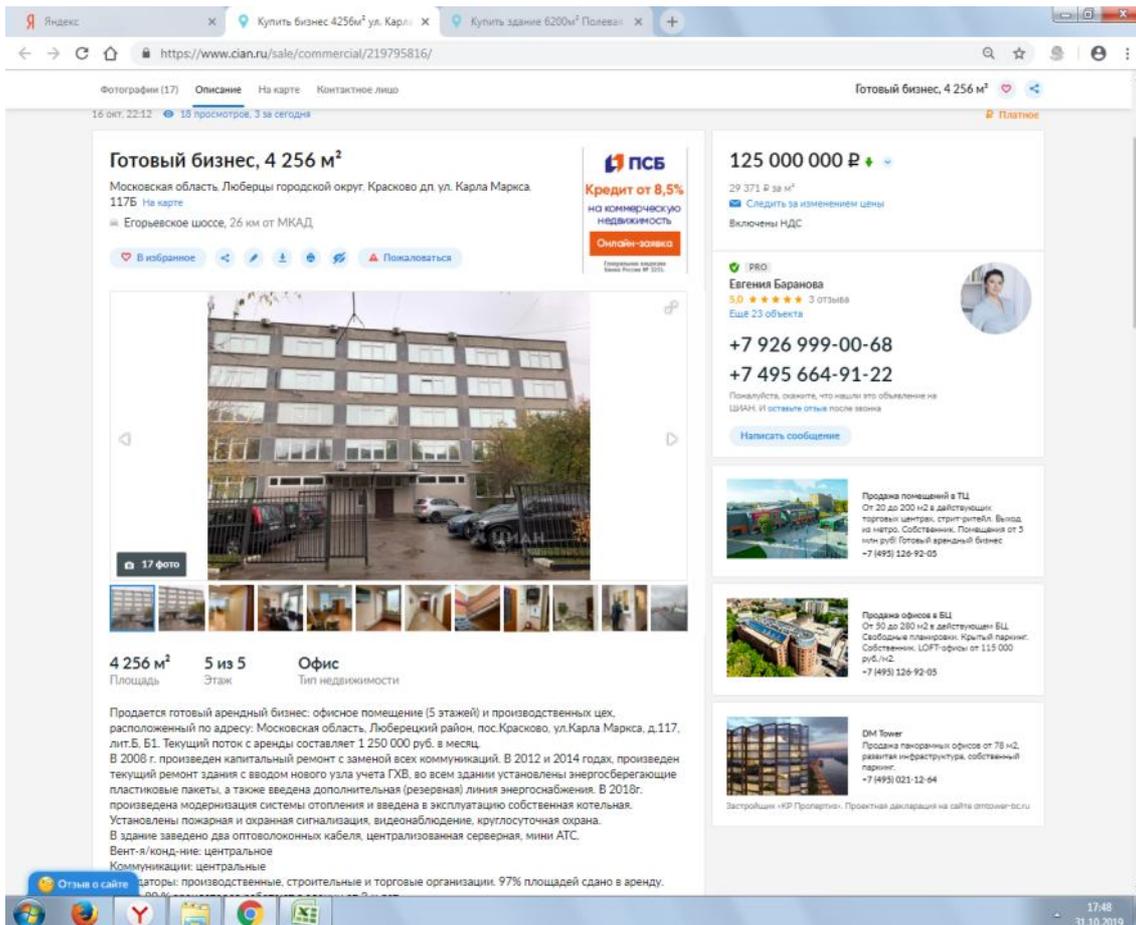
ID 10484194
+7 926 390-00-62
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

4 352 м² **3 этажа** **A+** **1987**
 Площадь Этажность Класс Год постройки

Продается здание в центре города Орехово-Зуево и участок 1Га
 Здание и участок полностью в собственности ООО. Документы готовы.
 В здании размещалась книжная типография.
 Свободный подъезд и загрузка разгрузка фур.
 Состояние здание: отличное
 Высота потолков: 4,60 до подвесного потолка, 5,85 до перекрытия
 Год постройки: 1983
 Общая площадь: основная 3546 + 206 гараж + технический этаж 300 + подвал 300
 Количество этажей: 2+тех.этаж.
 Гараж 206 кв.м. - одноэтажный, отд.стоящий, отапливаемый, кирпичный
 1. э/мощность 500 квт.
 Действует договор с "Электросетями", по которому оплачены и проведены все необходимые работы (заменены трансформаторы 2х400 квт. проложены и заведены в здание кабели, установлены щиты).
 Осталось оплатить 1,8 для подключения дополнительно 530 квт
 заменены все коммуникации и светильники
 2. подведена выделенная безлимитная оптоволоконная линия интернет
 3. городские телефоны
 4. установлена система автоматического учета расхода тепловой энергии
 5. работающая вентиляция помещений (тех.этаж с разводкой по помещениям)
 6. огороженная территория со сквозным проездом, транспортные проемы с рольворотами на этажах
 7. городское водоснабжение
 8. два работающих лифта
 9. комм.платежи (с НДС): тепло 650000/год вода 15000/мес лифт 9000/мес э/э (освещение) 20000/мес
 проведена в 2012 году экспертиза перекрытий и фундамента
 проведена в 2013 году экспертиза для надстройки над складом офисных помещений площадью 380 кв.м.
 склад и гараж - отапливаемые
 Участок под зданием также в собственности.
 Площадь участка 1 гектар
 Если не отвечаю на мобильный - пришлите sms или напишите в ватсап. очень много спама.
 При обращении вышло ссылку на видео экскурсию по зданию. можно добавить сверху НДС если нужно

Узнайте больше
 Отзыв о сайте ющие вас вопросы владельцу объявления.

Аналог №5



Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на имущественные права. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право собственности) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги представлены на открытом рынке в течение периода, соответствующего стандартному сроку экспозиции, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018. Среднее значение скидки на торг составляет 17,4%.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

Справочник оценщика недвижимости-2018

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода

301

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Корректировка на вид использования. Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования – нежилые помещения.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, о привлекательности окружающей застройки и т.д. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировка на капитальность строений. Корректировка учитывает разную группу капитальности и материал стен объектов недвижимости, которая влияет на срок службы объекта. Объекты недвижимости условно подразделяются на группы: «капитальные» (объекты с кирпичными и бетонными стенами), здания из сэндвич-панелей и здания и сооружения с металлическими стенами. Корректировка рассчитывалась на базе данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 96

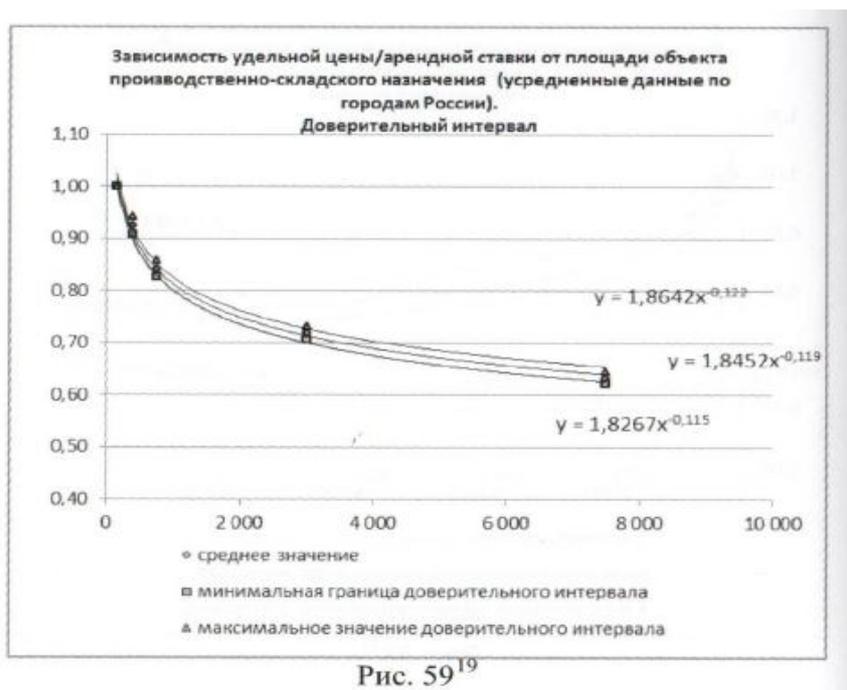
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

203

Таблица – Расчет корректировки на капитальность (материал стен)

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Общая площадь, кв. м	6 551,6	3 400,0	2 190,0	4 352,0	2 200,0	4 256,9
2	Площадь капитальных помещений, кв. м	6 551,6	3 400,0	2 190,0	4 352,0	1 700,0	4 256,9
3	Площадь некапитальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	500,0	0,0
4	Доля капитальных помещений, ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	0,77	1,00
5	Доля некапитальных помещений, ед.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,23	0,00
6	Отношение удельной цены капитальных и некапитальных помещений, ед.	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
7	Удельная стоимость объекта, ед. (п. 4 + п. 5 х п. 6)	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00
8	Корректирующий коэффициент на соотношение типа помещений, ед.		1,00	1,00	1,00	1,11	1,00

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. Зависимость стоимости объекта недвижимости от площади описывается формулой, представленной в Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018.



На основании приведенной зависимости рассчитаны корректировки.

Таблица – Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь	6 551,6	3 400,0	2 190,0	4 352,0	2 200,0	4 256,9
Стоимость 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	0,65	0,70	0,74	0,68	0,74	0,68
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,94	0,89	0,96	0,88	0,96

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автодорогу (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на техническое состояние. Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. Здесь очевидна обратная зависимость – чем больше будет процент физического износа у объекта-аналога, тем меньше будет его стоимость на рынке по сравнению с менее изношенными объектами. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировки на наличие инженерных коммуникаций. Поправка учитывает наличие инженерных коммуникаций объекта производственно-складского назначения. Наиболее важным видом инженерного обеспечения является наличие отопления. Поправка на соотношение отапливаемых и неотапливаемых производственных площадей рассчитывалась с учетом корректирующего коэффициента, представленного в Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 87

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

198

Таблица – Расчет корректировки на инженерные коммуникации

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Площадь административных помещений, кв. м	818,2	700,0	300,0	150,0	400,0	2 656,9
2	Площадь производственно-складских помещений, кв. м	5 733,4	2 700,0	1 890,0	4 202,0	1 800,0	1 600,0
3	Площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	5 733,4	2 700,0	1 750,0	4 202,0	1 300,0	1 600,0
4	Площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	0,00	0,00	140,00	0,0	500,00	0,00
5	Доля административных помещений, ед.	0,12	0,21	0,14	0,03	0,18	0,62
6	Доля отапливаемых производственно-складских помещений, ед.	0,88	0,79	0,80	0,97	0,59	0,38
7	Доля неотапливаемых производственно-складских помещений, ед.	0,00	0,00	0,06	0,00	0,23	0,00
8	Корректирующий коэффициент на наличие отопления, ед.	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76
9	Удельная стоимость объекта из условия отапливаемости всех площадей (п. 5 + п. 6 + п. 7 х п. 8), ед.	1,00	1,00	0,99	1,00	0,94	1,00
10	Корректирующий коэффициент на назначение площадей		1,00	1,01	1,00	1,06	1,00

Корректировка на текущее использование (назначение) площадей. Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. Поправка на соотношение стоимости административной (торгово-офисной) и

производственной площади определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

259

Таблица – Расчет корректировки на назначение площадей.

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Общая площадь, кв. м	6 551,6	3 400,0	2 190,0	4 352,0	2 200,0	4 256,9
2	Площадь административных помещений, кв. м	818,2	700,0	300,0	150,0	400,0	2 656,9
3	Площадь производственно-складских помещений, кв. м	5 733,4	2 700,0	1 890,0	4 202,0	1 800,0	1 600,0
4	Доля административных помещений, ед.	0,12	0,21	0,14	0,03	0,18	0,62
5	Доля производственно-складских помещений, ед.	0,88	0,79	0,86	0,97	0,82	0,38
6	Отношение удельной цены административной части к производственно-складской, ед.	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
7	Удельная стоимость объекта (доля административных x 1,50 + доля производственно-складских), ед.	1,06	1,11	1,07	1,02	1,09	1,31
8	Корректирующий коэффициент на назначение площадей, ед. (удельная стоимость объекта оценки / удельная стоимость объекта-аналога), ед.		0,95	0,99	1,04	0,97	0,81

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

10.2.4 Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$$

где:

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации

ЧОД – чистый операционный доход

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Оценка недвижимости предполагает следующие уровни дохода:

– ПВД (потенциальный валовой доход);

– ДВД (действительный валовой доход);

– ЧОД (чистый операционный доход);

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при стопроцентном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м

C_a – арендная ставка, руб./кв. м

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду). Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя.

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери от недозагрузки} + \text{Прочие доходы.}$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствие таковой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) анализируется ретроспективная и текущая информация по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования объекта недвижимости.

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей необходимо учесть прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях обслуживания, в частности, арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.д.), и не включаемые в арендную плату.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условнопостоянные;
- условнопеременные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условнопостоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условнопеременным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$R_{\text{кап}} = R + n$$

где:

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

r_a – риск вложений в объект;

r_l – риск за низкую ликвидность объекта;

r_u – риск инвестиционного менеджмента.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими, так и западными показателями по безрисковым операциям. Безрисковой ставкой по западной методике считается ставка доходности по долгосрочным (20 лет) правительственным облигациям на мировом рынке (США, Германия, Япония и т.д.). При использовании данной безрисковой ставки к ней необходимо прибавить премию за риск инвестирования в Россию (страновой риск). Такой расчет безрисковой ставки принят в современной практике оценки, но нарушает принцип доступности инвесторов к высоколиквидным активам, поскольку

российские предприятия не могут серьезно рассматривать в качестве альтернативы вложение капитала в долгосрочные правительственные облигации мирового рынка. Данная безрисковая ставка активно использовалась в нашей стране на первых этапах становления оценки, так как этот период характеризовался некритичным тиражированием западного опыта без учета российской специфики. Сейчас в качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по ОФЗ-ГКО

Расчет премий за риски:

– надбавка за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектов на рынке;

– надбавка за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности;

– надбавка за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала. Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам прогнозируется потеря этих средств (полностью или частично) в период владения недвижимостью. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения для рекапитализации.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

– прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);

– возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);

– возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

В качестве безрисковой ставки использована доходность по облигациям Государственного займа, как наиболее надежного инструмента получения гарантированного дохода. Значение ставки доходности на дату оценки составило 7,06% годовых. Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/.

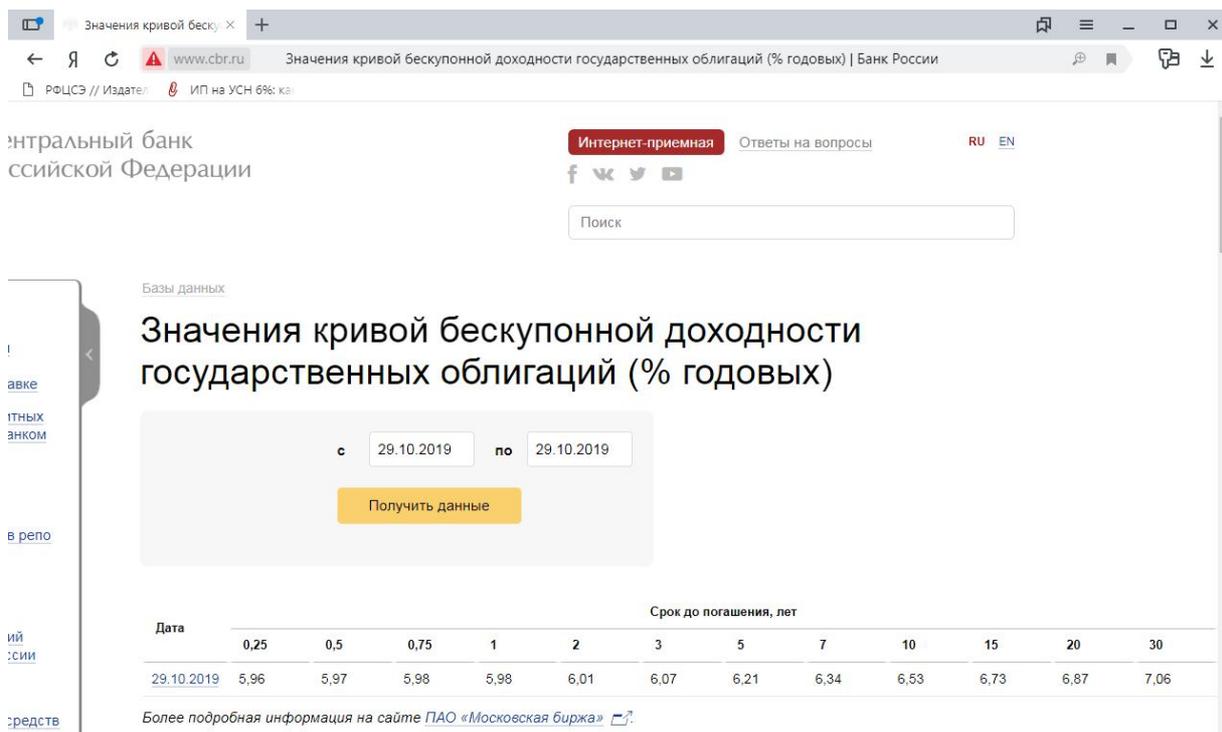


Таблица – Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный	1									
Изменение федерального и местного законодательства	Динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный	1									
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	Динамичный	1									
Криминогенные факторы	Динамичный	1									
Финансовые проверки	Динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1									
		9	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		11									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		1,1									

Таким образом, поправка на риск вложения в объект недвижимости составит 1,1%.

Премия за низкую ликвидность есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = \frac{R_b \times L}{Q}$$

где:

Π – премия за низкую ликвидность;

R_b – безрисковая ставка;

L – период экспозиции;

Q – общее количество месяцев в году.

$$\Pi = 7,06 \times 12 / 12 = 7,06\%$$

Таблица – Компенсация за управление инвестициями (величина надбавки за инвестиционный менеджмент)*

Управление объектом	Премия за инвестиционный менеджмент
Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности.	Низкое значение (1%)
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника.	Значение ниже среднего (2%)
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере	Среднее значение (3%)
Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление.	Значение выше среднего (4%)
Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена	Высокое значение (5%)

*Источник информации: Шкала премий за инвестиционный менеджмент (Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.:2008, стр. 166)

В рамках настоящего расчет норма возврата капитала рассчитывалась по методу Ринга. Данный метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива.

Срок службы зданий, построенных по аналогичным технологиям, составляет при условии своевременного проведения ремонта 125 лет (анализ представлен в разделе 10.2.1 отчета об оценке).

Год постройки здания – 1967, следовательно, оставшийся срок службы на дату оценки составит 73 года, а норма возврата капитала, рассчитанная по методу Ринга, составит:

$$1 / 73 \times 100\% = 1,37\%$$

Таблица – Расчет ставки дисконтирования

Наименование	Значение, %
Безрисковая ставка	7,06
Поправка за вложения в объекты недвижимости	1,10
Премия за низкую ликвидность	7,06
Компенсация за инвестиционный менеджмент	3,00
Норма возврата капитала	1,37
Ставка дисконтирования	19,59

Ставка капитализации для определения стоимости в постпрогнозный период определяется по следующему соотношению:

$$R = i \mp g$$

где:

R – коэффициент капитализации, %;

i – ставка дисконтирования, %;

g – темп роста (-) или снижения (+) денежного потока в постпрогнозный период, %.

Темп роста денежного потока (темп роста цен) составляет 4,5% для аналогичных объектов (источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018).

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

Справочник оценщика
недвижимости-2018

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ

Текущие и прогнозные характеристики
рынка для доходного подхода

Границы расширенного интервала значений
ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных
ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.)

Таблица 114

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	4,5%	1,2%	7,7%
2. Специализированные высокочлассные складские объекты	4,8%	1,5%	8,2%
3. Объекты, предназначенные для лицевого производства	4,1%	1,0%	7,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,5%	0,4%	6,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	5,1%	1,6%	8,6%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	4,2%	1,0%	7,4%
2. Специализированные высокочлассные складские объекты	4,7%	1,2%	8,2%
3. Объекты, предназначенные для лицевого производства	4,0%	0,8%	7,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,5%	0,3%	6,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	5,0%	1,4%	8,6%

191

Таблица – Расчет ставки капитализации

Наименование	Значение, %
Ставка дисконтирования	19,59
Ожидаемый среднегодовой рост цен	4,50
Ставка капитализации	15,09

Таблица – Расчет арендной ставки объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_oktyabrskiy_kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_440_m_1796639121	https://www.avito.ru/mytischiki_kommercheskaya_nedvizhimost/otaplivayemoe_pomeschenie_500_m_kv_1004_064495	https://www.avito.ru/balashiha_kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_406.4_m_1797775827	https://www.avito.ru/lytkarino_kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5152.1_m_1838390506	https://www.avito.ru/reutov_kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_300_m_1491345771
Арендопригодная площадь, кв. м	5 830,5	440,0	500,0	406,4	5 152,1	300,0
Ежемесячная арендная плата, руб.		199 000	230 000	182 880	2 017 923	125 000
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		452	460	450	392	417
<i>Корректировки</i>						
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		452	460	450	392	417
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		452	460	450	392	417
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		452	460	450	392	417
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>						
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		452	460	450	392	417
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,857	0,857	0,857	0,857	0,857
Скорректированная цена, руб.		387	394	386	336	357
<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		387	394	386	336	357
<i>Местоположение</i>	Московская обл., Раменский р-н, рп. Ильинский	Московская обл., го. Люберцы	Московская обл., г. Мытищи	Московская обл., г. Балашиха	Московская обл., г. Лыткарино	Московская обл., г. Реутов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		387	394	386	336	357
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		387	394	386	336	357
<i>Площадь, кв. м</i>	5 830,5	440,0	500,0	406,4	5 152,1	300,0
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		387	394	386	336	357
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		387	394	386	336	357
<i>Физическое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		387	394	386	336	357
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		387	394	386	336	357
<i>Использование (назначение строений)</i>	производственно-складское, административное	производственно-складское	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское	производственно-складское
Корректирующий коэффициент		1,07	0,93	1,07	0,93	1,07
Скорректированная цена, руб./кв. м		414	366	413	312	382
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		83	73	83	62	76
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		377				

Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The URL is https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_olyabrynskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_440_m_1796639121. The listing is for a "Производственное помещение, 440 м²" (Industrial building, 440 m²) for rent at 199,000 rubles per month. The contact number is 8 929 670-00-18. The advertiser is Александр, an agent, with a profile showing he has been on Avito since February 2013 and has completed 29 listings. The location is Moscow region, Lyubertsy, working settlement of Olyabrynskiy, Dorozhnaya ul., 10A. The description states the building is suitable for food production, has a 150 kW power, central ventilation, and a two-story layout.

Аналог №2

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The URL is https://www.avito.ru/mytishi/kommercheskaya_nedvizhimost/otaplivаемое_pomeschenie_500_m_kv_1004064495. The listing is for a "Отопляемое помещение 500 м. кв" (Heated building 500 sq. m) for rent at 230,000 rubles per month. The contact number is 8 968 855-55-41. The advertiser is Александр, a landlord, with a profile showing he has been on Avito since February 2017 and has completed 52 listings. The location is Moscow region, Mytishi, Cheposinskiy Kar'yer, 2. The description provides detailed technical specifications: 3rd floor, 3x3 story building, wide stairs, 0.5 T lift, central heating, two restrooms, and central water supply. It also mentions a 70 sq. m. territory, separate entrance, and various equipment like KAMAZ trucks and lighting.

Аналог №3

Аренда коммерческой недвиж... Помещение свободного назна... Помещение свободного назна...

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznachenija_406.4_m_179775827

Коммерческая недвижка Помещения по объявлениям Московская область Метро Найти

Все объявления в Московской области / ... / Коммерческая недвижимость / Снять / Помещение свободного назначения Назад Следующие

Помещение свободного назначения, 406.4 М² 215 392 Р в месяц залог 215 392 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 28 октября в 16:17

8 917 581-10-23

Написать сообщение

ЕХПТ
Агентство
На Avito с февраля 2016
Завершено 5 объявлений

Контактное лицо
Эльвира

№ 179775827, ☎ 113 (+6)

Площадь: 406.4 м²

Московская область, Балашиха, Советская ул., 36к2 Показать карту

Сдается помещения свободного назначения в г. Балашиха ул. Советская д.36. Площадь 406.4 кв.м. Интернет, телефон. Помещения со свободным доступом. На территории развитая инфраструктура, магазин, несколько кафе и ресторанов. Рядом фитнес-клуб "Фабрика Фитнес". Хорошая транспортная доступность для сотрудников и клиентов. Стоимость аренды 450 рублей за 1 кв. м в месяц(- коммунальные платежи: ТО- 80.0 руб за кв.м и тепло в отопительный сезон 110.0 руб.) Требуется ремонт. На время проведения ремонта предоставляются арендные канцелулы и сидки.

Показалось

15:25 01.11.2019

Аналог №4

Аренда коммерческой недвиж... Производственное помещени...

https://www.avito.ru/lytkarino/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvennoe_pomeschenie_5152.1_m_1838390506

Коммерческая недвижка Помещения по объявлениям Московская область Метро Найти

Все объявления в Московской области / ... / Коммерческая недвижимость / Снять / Производственное помещение Назад Следующие

Производственное помещение, 5152.1 м² 2 017 923 Р в месяц залог 2 017 923 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 28 октября в 15:09

8 926 541-39-77

Написать сообщение

АО "НИИП"
Агентство
На Avito с апреля 2019
Завершено 4 объявления

4 объявления пользователя

Контактное лицо
Екатерина

№ 1838390506, ☎ 94 (+6)

Площадь: 5152.1 м²

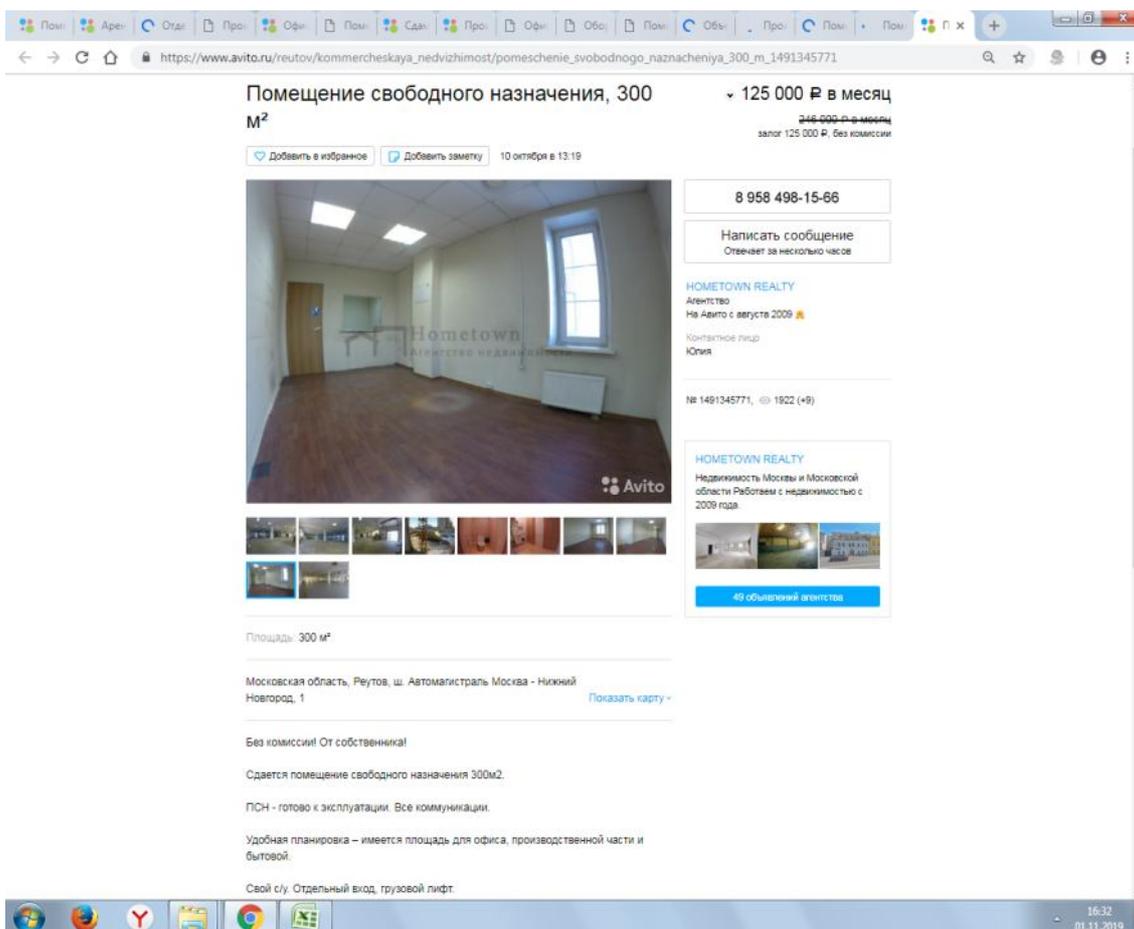
Московская область, Лыткарино, промзона Тураево Показать карту

Нежилые помещения общей площадью 5152,1 кв.м. расположенные на 1-5 этажах нежилого помещения здания корпуса 103, находящегося по адресу: Московская область, г.Лыткарино, промзона Тураево, строение 8, пом.2. Назначение: производственное. Техническое состояние нежилых помещений удовлетворительное, здание оборудовано тепло-водо-энерго коммуникациями. Минимальный размер арендной платы за 1 кв.м. в месяц – 391,67 руб. за 1 кв.м. (включая НДС 20%). В арендную плату не включены коммунальные услуги, услуги телефонной связи и Интернет.

Показалось

15:43 01.11.2019

Аналог №5



Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на имущественные права. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право собственности) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги представлены на открытом рынке в течение периода, соответствующего стандартному сроку экспозиции, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018. Среднее значение скидки на торг составляет 14,3%.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

Справочник оценщика недвижимости-2018

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода

Таблица 187 (продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	13,2%	15,4%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	14,8%	13,6%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	14,6%	16,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	17,8%	20,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	14,1%	16,1%

302

Корректировка на вид использования. Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования – нежилые помещения.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, о привлекательности окружающей застройки и т.д. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировка на капитальность строений. Корректировка учитывает разную группу капитальности и материал стен объектов недвижимости, которая влияет на срок службы объекта. Объекты недвижимости условно подразделяются на группы: «капитальные» (объекты с кирпичными и бетонными стенами), здания из сэндвич-панелей и здания и сооружения с металлическими стенами. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. По данному элементу сравнения корректировка не применялась ввиду возможности сдачи площадей частями.

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автодорогу (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на физическое состояние. Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. Здесь очевидна обратная зависимость – чем больше будет процент физического износа у объекта-

аналога, тем меньше будет его стоимость на рынке по сравнению с менее изношенными объектами. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировки на наличие инженерных коммуникаций. Поправка учитывает наличие инженерных коммуникаций объекта производственно-складского назначения. Наиболее важным видом инженерного обеспечения является наличие отопления. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировка на текущее использование (назначение) площадей. Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. Поправка на соотношение стоимости административной (торгово-офисной) и производственной площади определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

259

Таблица – Расчет корректировки на назначение площадей

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Общая площадь, кв. м	5 830,5	440,0	500,0	406,4	5 152,1	300,0
2	Площадь административных помещений, кв. м	818,2	0,0	150,0	0,0	1 500,0	0,0
3	Площадь производственно-складских помещений, кв. м	5 012,3	440,0	350,0	406,4	3 652,1	300,0
4	Доля административных помещений, ед.	0,14	0,00	0,30	0,00	0,29	0,00
5	Доля производственно-складских помещений, ед.	0,86	1,00	0,70	1,00	0,71	1,00
6	Отношение удельной цены административной части к производственно-складской, ед.	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
7	Удельная стоимость объекта (доля	1,07	1,00	1,15	1,00	1,15	1,00

	административных x 1,51 + доля производственно-складских), ед.						
8	Корректирующий коэффициент на назначение площадей (удельная стоимость объекта оценки / удельная стоимость объекта-аналога), ед.	1,07	0,93	1,07	0,93	1,07	

Согласно Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018 процент недозагрузки при сдаче в аренду универсальных производственно-складских объектов недвижимости составляет 21,5%.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

**Справочник оценщика
недвижимости-2018**

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ

Текущие и прогнозные характеристики
рынка для доходного подхода

**2.2. Процент недозагрузки на неактивном
рынке**

2.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 16

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,5%	19,8%	23,2%
2. Специализированные высокочассные складские объекты	20,5%	18,8%	22,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,8%	19,6%	22,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	26,0%	24,1%	27,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5%	18,0%	21,0%

При расчете рыночной арендной ставки проанализированы аналоги с чистой арендой (потенциальный арендатор оплачивает часть операционных расходов, прежде всего, коммунальных платежей). Операционные расходы включают в себя среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плату за землю, страхование, расходы на замещение. Согласно Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018 операционные расходы составляют 15,3% от потенциального валового дохода.

3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

73

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование показателей	Значение показателей
Общая арендопригодная площадь, кв. м	5 830,50
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	377
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	4 524
Потенциальный валовый доход, руб.	26 377 182
Потери от недозагрузки, руб.	5 671 094
Эффективный доход, руб.	20 706 088
Операционные расходы, руб.	4 035 709
Чистый операционный доход, руб.	16 670 379
Коэффициент капитализации, ед.	0,1509
Стоимость объекта (с НДС), руб.	110 473 000
Стоимость прав на земельный участок в составе единого объекта недвижимости, руб.*	16 693 000
Рыночная стоимость здания (без учета стоимости прав на земельный участок) в рамках доходного подхода к оценке, руб.	93 780 000

* Расчет удельной стоимости права собственности на земельный участок представлен в разделе 10.2.2 отчета об оценке

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

10.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО)

10.3.1 Затратный подход

Оценка затратным подходом рыночной стоимости движимого имущества

Оценка по данному подходу представляет собой расчет стоимости в текущих ценах объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но изготовленного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Основные этапы процедуры оценки:

1. Расчет восстановительной стоимости аналогичного объекта.
2. Определение величины износа.
3. Общая величина накопленного износа.
4. Определение рыночной стоимости имущества.

Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения).

При определении восстановительной стоимости оцениваемого имущества использовались справочные данные периодической литературы, данные Заказчика, данные прайс-листов производителей аналогичного оборудования, информация, полученная из источников компьютерной сети Интернет. А также использовался метод индексации затрат с учетом затрат на модернизацию.

Анализ износа

Основная проблема оценки износа заключается в том, чтобы найти стоимостной эквивалент потери потребительских качеств оборудования, обусловленных всеми перечисленными выше причинами. Это сложная задача и решается она поэтапно. Предполагается, что все три группы причин, вызывающих обесценивание оборудования, действуют независимо друг от друга, и каждая из них последовательно приводит к понижению стоимости объекта. Независимо друг от друга могут быть рассчитаны и все три вида износа: физический $I_{ф}$, моральный $I_{м}$ и внешний $I_{вн}$. Считается, что суммарный износ (иногда его называют общий износ, или совокупный износ) I_c может быть рассчитан по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_{ф})(1 - I_{м})(1 - I_{вн})$$

Как указывалось выше, расчет износа является составляющей частью оценки машин, оборудования и транспортных средств при использовании затратного и сравнительного подходов. Если рассчитан коэффициент износа объекта оценки I_c и его полная стоимость воспроизводства или замещения C_o , то стоимость объекта в рамках затратного подхода определяется как остаточная стоимость и рассчитывается по формуле:

$$C = C_o(1 - I_c)$$

Если известна стоимость аналога объекта оценки $C_{ан}$, коэффициенты износа аналога $I_{ан}$ и объекта оценки $I_{об}$, то стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода определяется формулой:

$$C_{об} = C_{ан}(1 - I_{об}) / (1 - I_{ан})$$

Общая картина износа оборудования осложняется тем, что на ее составную часть - физический износ заметное влияние оказывает система технического обслуживания машин и оборудования. Регламентированное заводом изготовителем техническое обслуживание оборудования может включать: периодические смазки, промывки, замену рабочих жидкостей, фильтров, сальников, отдельных не основных деталей. Регламентные работы

выполняются с целью поддержания оборудования в рабочем состоянии и способствуют обеспечению срока службы объекта, предусмотренного заводом изготовителем. Нарушение регламента технического обслуживания сокращает срок службы объекта и тем самым повышает его физический износ. Зависимость стоимости оборудования от времени с проведением регламентных работ и без них можно условно проиллюстрировать рис. 1, где T_1 и T_2 – срок службы объекта при выполнении требований регламента и при их нарушениях.

В результате обесценивания оборудования с возрастом его стоимость непрерывно уменьшается. При этом, если не проводятся технические мероприятия, предусмотренные регламентом по техническому обслуживанию, увеличивается износ и в результате срок службы объекта сокращается.

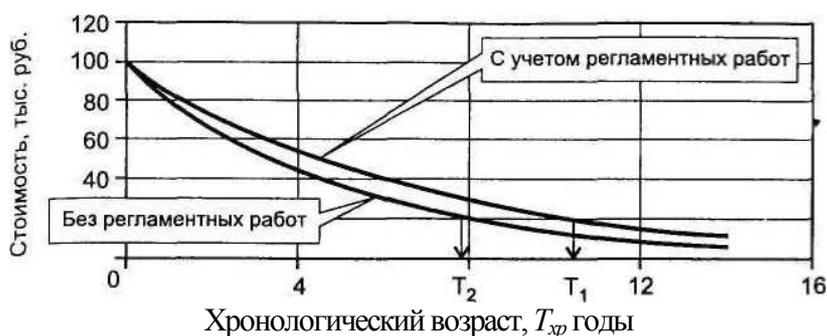


Рисунок. Зависимость стоимости оборудования от времени

Если физический износ объекта достигает такой степени, что его эксплуатация мало эффективна, то может быть проведен капитальный ремонт объекта. Капитальный ремонт предусматривает замену основных, наиболее дорогостоящих узлов и агрегатов оборудования, его перенастройку. Капитальный ремонт требует достаточно больших по сравнению с плановым ремонтом вложений, увеличивает оставшийся срок эксплуатации объекта и соответственно его стоимость. На рис. 2 показана зависимость стоимости оборудования от времени при проведении капитального ремонта.

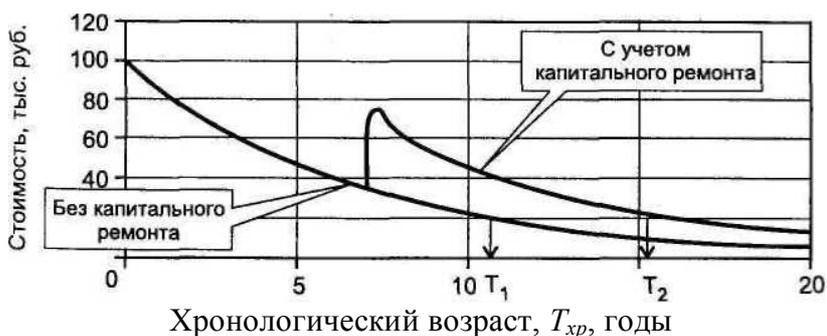


Рисунок. Зависимость стоимости оборудования от времени с учетом капитального ремонта

Необходимо, однако, иметь в виду, что независимо от объема капитальных вложений рыночная стоимость объекта после капитального ремонта, как правило, всегда ниже рыночной стоимости нового объекта.

Как физический, так и моральный износ подразделяют на устранимый износ и неустранимый. Устранимый износ – это та часть физического или функционального (морального) износа, которая может быть устранена путем проведения ремонта (текущего или капитального). Неустранимый износ – часть общего износа, которая не поддается устранению в силу технической неосуществимости или экономической нецелесообразности. На рис. 2 неустранимым физическим износом будет являться разность между стоимостью нового оборудования и оборудования после капитального ремонта.

Всегда, неустранимым является внешний или экономический износ. Повлиять на факторы, определяющие внешний износ, не в силах собственника оборудования, и никакими ремонтными работами его устранить нельзя.

Методы оценки физического износа

Метод экспертизы технического состояния

Это наиболее распространенный метод оценки физического износа. Метод предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов. Предполагается, что шкала состояний (таблица) сформирована на основе большого статистического материала по обесцениванию оборудования. Примеры таких таблиц с небольшими вариациями встречаются практически во всех книгах по оценке машин и оборудования.

Таблица – Экспертная шкала определения физического износа⁶

Оценка состояния	Характеристика состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	До 5
Очень хорошее	Практически новое, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, другие ответственные узлы	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Не пригодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100

Таблица – Экспертная шкала определения физического износа⁷

Характеристика технического состояния оборудования	Износ, %
Новое оборудование, в отличном состоянии, возможны лишь приработочные отказы	до 5
Безотказно работающее оборудование, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	5—20
Оборудование с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность, оборудование после капремонта, в хорошем состоянии	20—35
Оборудование в удовлетворительном состоянии, могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	35—50
При работе оборудования наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты, есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки	50—75
Оборудование, работающее с частыми отказами, требующее капитального ремонта основных узлов, в плохом состоянии	75—90
Оборудование, негодное к применению по основному назначению	свыше 90

⁶ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008, стр. 153, Таблица 2.6

⁷ А.П. Ковалев и др. «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», Москва, «Интерреклама», 2003, стр.76, Таблица 3.2.1

Метод хронологического возраста

Этот метод также широко используется в практике оценки машин и оборудования. В основе метода лежит предположение, что величина физического износа пропорциональна сроку жизни Объекта. Срок жизни объекта или хронологический возраст T_{xp} отсчитывается от даты изготовления объекта до текущей даты, на которую проводится оценка. При достижении некоторого предельного возраста - нормативного срока службы - T_{cc} считается, что объект настолько изнашивается, что не пригоден для дальнейшей эксплуатации, и он полностью обесценивается.

Метод практически идентичен методу начисления амортизации, принятому в бухгалтерском учете основных средств, так как предполагается, что стоимость объекта обесценивается по линейному закону. Расчет коэффициента износа объекта проводят по формуле:

$$I_{\phi} = T_{xp} / T_{cc}$$

Нормативный срок службы, как правило, устанавливается заводом изготовителем на основании имеющегося у завода опыта по обслуживанию и проведению ремонтных работ подобных объектов. Отметка о нормативном сроке службы делается в техническом паспорте или другом техническом документе (технических условиях, стандарте, инструкции по эксплуатации). Нормативный срок службы характеризует некоторый срок, в течение которого оборудование может эксплуатироваться без капитального ремонта при соблюдении технических регламентов и условий эксплуатации, предписанных заводом изготовителем.

Иногда используется другой вид формулы, где объекту с нормативным сроком службы T_{cc} приписывается некий коэффициент износа $I_{cc} < 1$ (например, износ объекта, требующего капитального ремонта, замены основных агрегатов, или износ, соответствующий остаточной утилизационной стоимости):

$$I_{\phi} = I_{cc} T_{xp} / T_{cc}$$

В течение хронологического возраста объект мог эксплуатироваться с разной нагрузкой, не соответствующей предписанной регламентом завода изготовителя. Например, объект мог работать в три смены, в течение смен иметь разную степень загрузки. В этом случае в формулу рекомендуются вводить корректирующие коэффициенты, учитывающие отличие условий эксплуатации от установленных заводским регламентом. Однако воспользоваться на практике такими формулами достаточно сложно, так как в большинстве случаев восстановить историю эксплуатации объекта в течение достаточно длительного срока не представляется возможным.

Метод эффективного возраста

Метод эффективного возраста по технике исполнения практически не отличается от предыдущего метода. Разница заключается в том, что в формулу вместо хронологического возраста подставляется значение эффективного возраста. Эффективный возраст T_{ϕ} - это возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий фактическую наработку машины за срок ее эксплуатации. Эффективный возраст может быть как больше хронологического, так и меньше. Введение эффективного возраста позволяет обойти трудности оценки износа для объектов, имеющих хронологический возраст, превышающий срок службы: достаточно назначить величину эффективного возраста ниже нормативного срока службы.

В литературе описаны два подхода к определению величины эффективного возраста. Согласно первому предполагается, что в случае выработки объектом нормативного ресурса создается экспертная комиссия, состоящая из технических экспертов, которая по результатам диагностики объекта может назначить оставшийся (разрешенный) срок эксплуатации объекта $-T_{ост}$. В этом случае эффективный возраст может быть рассчитан как:

$$T_{эф} = T_{сс} - T_{ост}$$

Возможен иной подход к определению эффективного возраста, заключающийся в том, что величина хронологического возраста корректируется на условия эксплуатации объекта. Эффективный возраст объекта рассчитывается по формуле:

$$T_{эф} = T_{xp} K_{см} K_{хп} K_{ур}$$

где $K_{см}$ – коэффициент сменности, определяемый как отношение средней фактической сменности к нормативной;

$K_{хп}$ – коэффициент типа производства, характеризующий загрузку объекта в течение смены (может изменяться от 0,5 до 1);

$K_{ур}$ – коэффициент условий работы машины, характеризующий степень вредности (загрязненности помещения) (может изменяться от 0,6 до 5).

Четких рекомендаций по определению коэффициентов $K_{см}$, $K_{хп}$, $K_{ур}$ нет, и, как видно из рекомендованного диапазона значений, величину эффективного возраста, вообще говоря, можно варьировать в очень широких пределах.

Реализовать на практике оба подхода к оценке эффективного возраста достаточно проблематично. Вряд ли в каждом случае для оценки объекта удастся создать достаточно представительную комиссию или получить документально подтвержденную информацию об эксплуатации и загрузке объекта в течение хронологического возраста. В большинстве случаев определение эффективного возраста сводится к экспертному назначению величины самим оценщиком по результатам осмотра объекта. При этом наиболее весомой аргументацией является тот факт, что это - профессиональное мнение оценщика. Несмотря на всю свою простоту и привлекательность, «Метод эффективного возраста» характеризуется высокой степенью субъективности.

Метод ухудшения главного параметра

Метод основан на предположении, что физический износ приводит к ухудшению одного из технических параметров объекта, являющегося ценообразующим параметром. Это может быть, например, снижение производительности машины, точности обработки деталей или увеличение расхода топлива, количества потребляемой электроэнергии, затрат на техническое обслуживание. Если известны значения параметра для нового объекта (X_o) и для объекта с хронологическим возрастом $T_{xp}(X_{xp})$, то коэффициент физического износа предлагается рассчитывать по формуле

$$И_{ф} = 1 - (X_{xp} / X_o)^b$$

где b - показатель степени, характеризующий силу влияния параметра на стоимость объекта, коэффициент торможения.

$$b = \frac{\lg\left(\frac{Ц_{ан1}}{Ц_{ан2}}\right)}{\lg\left(\frac{X_{ан1}}{X_{ан2}}\right)}$$

$Ц_{ан1,2}$ – цена аналога 1,2

$X_{ан1,2}$ – значение ценообразующего параметра аналога 1,2

Этот метод не нашел практического применения для оценки величины физического износа.

Методы оценки функционального (морального) и внешнего износа

Функциональный (моральный) износ вызван появлением на рынке более совершенных, конкурентных образцов техники, падением спроса на «старые» образцы и соответственно их обесцениванием. Внешний, или экономический, износ связан с потерей стоимости в результате внешних причин, таких, как изменения действующего законодательства, приоритетов на рынке, социальных или экологических факторов. Если рассмотренный выше физический износ индивидуален для каждого объекта, то функциональный износ и внешний износ - это групповые виды износа, под действием которых в одинаковой степени обесцениваются все объекты, которые могут быть объединены в одну группу.

Как правило, рынок сам реагирует на появление новых, совершенных образцов техники и обесценивает устаревшие модели. Причем эта тенденция характерна как для первичного рынка оборудования, т. е. рынка нового, не бывшего в эксплуатации оборудования, так и для вторичного рынка - рынка оборудования, бывшего в употреблении. Поэтому если имеется возможность оценить стоимость воспроизводства объекта и использовать рыночные цены на идентичные объекты, то необходимость в определении указанных видов износа отпадает. Эти виды износа уже «учтены» рынком в рыночных ценах.

Например, в результате появления на рынке компьютеров (системных блоков), оснащенных более мощными и совершенными процессорами, цены на устаревшие модели снизились. Разница цен на современные модели и устаревшие представляет собой величину функционального (морального) износа. Однако эта величина уже учтена в рыночных ценах компьютеров, предлагающихся на рынке, и потребность в расчете функционального (морального) износа в данном случае отпадает. Величина внешнего износа учтена рынком в ценах конкретных объектов, и необходимость расчета внешнего износа не требуется.

Предлагаемые в литературе методы расчета функционального износа основаны на оценке полной стоимости замещения, при этом в качестве аналога объекта используется объект новой техники, который отличается от объекта оценки или более высоким уровнем ценообразующего параметра или более низкими издержками на эксплуатацию, а иногда и тем и другим. Расчетные формулы могут иметь вид:

$$ПЗС_{об} = C_{ан} (X_{об} / X_{ан})^b$$

где $ПЗС_{об}$ - искомая, полная стоимость замещения объекта оценки;

$C_{ан}$ - стоимость аналога (новой, более совершенной модели);

$X_{ан}$ - ценообразующий параметр аналога;

$X_{об}$ - ценообразующий параметр объекта оценки;

b - коэффициент торможения.

В данном случае используются не текущие значения ценообразующих параметров, а их номинальные значения, предусмотренные паспортными данными. Аналогичные формулы могут быть использованы и для оценки внешнего износа, если изменение ценообразующих параметров или издержек на эксплуатацию вызвано внешними экономическими причинами. Проблема использования подобных формул на практике обсуждалась выше и заключается в определении коэффициента торможения, адекватного рыночным условиям.

На практике наиболее часто пользуются экспертными методами оценки. В качестве экспертов могут выступить представители завода изготовителя, фирм, торгующих оборудованием, сервисных центров, т. е. специалисты по конкретному виду оборудования. Их профессиональное мнение поможет сориентироваться относительно величины скидки, учитывающей функциональный или внешний износ. Достаточно распространена практика, когда в качестве экспертов выступают сами оценщики. Естественно, что, как и при любой экспертной оценке, в этих методах велика роль субъективного фактора, возможны непреднамеренные ошибки.

Методы оценки общего (совокупного) износа⁸

Как указывалось выше, если рассчитаны или определены все три вида износа: физический I_{ϕ} , функциональный (моральный) I_m и внешний I_e , то общий, совокупный износ объекта рассчитывается по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_{\phi})(1 - I_m)(1 - I_e)$$

Существуют прямые методы расчета совокупного износа, без деления его на отдельные виды. К таким методам относятся «Методы корреляционно-регрессионного анализа». В их основе лежит предположение о существовании функциональной зависимости между стоимостью объекта или удельной стоимостью главного ценообразующего параметра объекта и хронологическим возрастом. Теоретические основы методов базируются на статистическом анализе цен объектов, выставляемых на рынке. Рынок обесценивает оборудование, не дифференцируя износ на отдельные виды. Поэтому износ, рассчитываемый на основе анализа статистических данных, представляет собой совокупный износ объектов.

Метод реализуется в несколько этапов. На первом этапе проводят анализ рынка или сегмента рынка, к которому относится объект, собирают информация о рыночных ценах продаж или предложений к продаже новых объектов и объектов, бывших в употреблении, разных годов выпуска. При этом из выборки исключают объекты, прошедшие капитальный ремонт, объекты, находящиеся на консервации или в нерабочем состоянии.

На втором этапе строят точечный график зависимости цены от хронологического возраста объектов и подбирают уравнение регрессии (уравнение линии, аппроксимирующей статистические данные с наибольшей степенью достоверности).

На третьем этапе определяют собственно функцию зависимости износа от хронологического возраста, как разность между стоимостью новых объектов и объектов, бывших в употреблении.

Статистические методы определения износа дают наиболее адекватную и объективную оценку, соответствующую рыночной стоимости. Эти методы нашли широкое применение в оценке видов оборудования, для которых вторичный рынок достаточно развит и информация о ценах доступна для широкого использования.

Определение величины естественного физического износа МОДИФИЦИРОВАННЫЙ МЕТОД СРОКОВ ЖИЗНИ ДЛЯ РАСЧЕТА ИЗНОСА ОБОРУДОВАНИЯ

Мышанов А.И., к. т.н., Рослов В.Ю., к.т.н.

Наиболее объективными и приближенными к рынку методами расчета износа являются статистические методы, основанные на применении корреляционных моделей зависимости стоимости оборудования от года изготовления или хронологического возраста. Возможность использовать на практике статистические методы, ограничена степенью развитости сегмента рынка, к которому относятся оцениваемые объекты, его открытостью, доступностью информации. Поэтому не всегда и не для всех сегментов рынка можно воспользоваться этими методами расчета.

Несмотря на технические и функциональные различия между объектами, относящимися к разным сегментам рынка, можно предполагать существование общих для разных сегментов рынка экономических закономерностей, лежащих в основе обесценивания оборудование с возрастом. Эти общие черты, характерные для разных сегментов рынка могут быть использованы при создании простых приближенных методов

⁸ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. - М.: Финансы и статистика, 2008-384с.

расчета износа. Поэтому был разработан и обоснован модернизированный метод сроков жизни для расчета износа оборудования с учетом рыночных механизмов формирования стоимости.

Был проведен сравнительный анализ статистических данных обесценивания с возрастом различных групп оборудования, отличающихся друг от друга функциональным назначением, конструктивным исполнением, областью применения, габаритами, материалами и т.д. Были исследованы семь различных примеров машин, оборудования и транспортных средств из независимых, не связанных сегментов рынка.

На основании эмпирических исследований было выявлено, что зависимость стоимости или удельной стоимости от хронологического возраста (Таблица 1) для указанных групп оборудования с достаточной степенью достоверности описывается уравнениями экспоненциального типа:

$$C = C_0 * e^{-\alpha * T_{xp}}$$

где C_0 и α численные коэффициенты, различные для разных сегментов рынка, e - основание натурального логарифма, равное $e = 2,718...$ Соответственно формулы для расчета величины износа также будут представлять собой экспоненциальные зависимости:

$$И = \frac{(C_0 - C)}{C_0} = 1 - e^{-\alpha * T_{xp}}$$

Разные группы оборудования теряют стоимость с течением времени разными темпами. Степень обесценивания оборудования с возрастом зависит от коэффициента α , который, как показывает анализ, обратно пропорционален сроку службы объектов данной группы.

Таблица – Динамика обесценивания с возрастом разных групп машин оборудования и транспортных средств.

№ п/п	Вид оборудования	Уравнение экспоненциального тренда	Размерность [С]	Степень достоверности R2	Срок службы, Тсс (лет)
1	Сухогрузные теплоходы	$C = 1825,1 * e^{-0,074 * T_{xp}}$	дол. США/ тонну	0,75	25
2	Термопластавтоматы	$C = 540,41 * e^{-0,105 * T_{xp}}$	ЕВРО/тонну	0,74	15
3	Печатные машины	$C = 95621 * e^{-0,082 * T_{xp}}$	ЕВРО	0,76	20
4	Автомобили ГАЗ 3302	$C = 272249 * e^{-0,174 * T_{xp}}$	рубли	0,80	10
5	Кривошипные прессы	$C = 10000 * e^{-0,080 * T_{xp}}$	рубли/тонну	0,85	20
6	Автобусы «BOVA»	$C = 189000 * e^{-0,107 * T_{xp}}$	ЕВРО	0,88	15
7	Свеклоуборочные комбайны HOLMER	$C = 300000 * e^{-0,160 * T_{xp}}$	ЕВРО	0,81	10

Статистические данные, разных групп оборудования достаточно трудно сравнивать между собой, так как они имеют разный масштаб не только по величине, но и по номенклатуре стоимости - доллары, рубли, ЕВРО, доллары за тонну, ЕВРО за тонну. Кроме того, разные группы оборудования имеют также разный временной масштаб, который можно характеризовать сроком службы того или иного вида оборудования. Для корректного сопоставления динамики обесценивания оборудования разными сегментами рынка статистические данные, в работе /4/ были приведены к безразмерному виду. Авторами предложено сравнивать статистические данные в безразмерных координатах $C/C_0 = F(T_{xp}/T_{сс})$, где C_0 - коэффициент при экспоненциальной зависимости стоимости от возраста, $T_{сс}$ - срок службы объектов оборудования, относящихся к тому или иному сегменту рынка, T_{xp} - хронологический возраст объектов.

В качестве срока службы объектов $T_{сс}$ принимался такой возраст, при котором среднестатистическая величина износа объектов составляла 80%. Основанием, для выбора износа, являлась шкала технического состояния, согласно которой оборудование с износом 80% и более требует капитального ремонта, замены рабочих органов, основных

агрегатов. Отметим, что введение срока службы Тсс не означает, что в том случае если хронологический возраст конкретного объекта превышает этот срок, то объект должен быть выведен из эксплуатации и подлежит утилизации. На практике достаточно часто встречаются объекты, которые выработали свой нормативный срок службы, но продолжают использоваться по назначению. Рынок оценивает такие объекты с учетом всех тех недостатков, которые присущи их возрасту.

Результаты обработки статистических данных, представлены на рис.1. В безразмерных координатах $C/Co = (1-I)$ и $(T_{xp}/T_{сс})$ цены предложений к продаже объектов, относящихся к разным сегментам рынка группируются в единую обобщенную зависимость. С достаточно высокой степенью достоверности, $R^2 = 0,83$ обобщенную зависимость можно аппроксимировать экспоненциальным трендом.

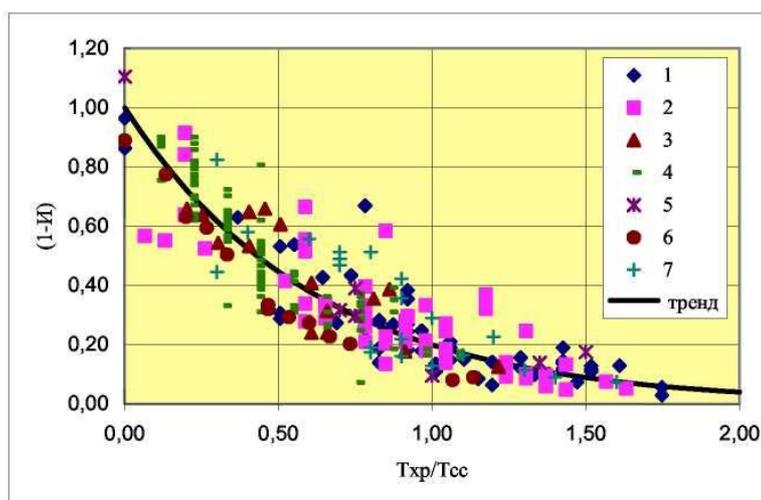


Рис. 1. Обобщенная зависимость обесценивания оборудования с возрастом.
1 – сухогрузные теплоходы; 2 – термопластавтоматы; 3 – печатные машины Shinohara;
4 – ГАЗ 3302; 5 – кривошипные прессы; 6- автобусы «BOVA»; 7- свеклоуборочные комбайны «Тетра Dos». б/н – линия тренда.

Формулу для расчета износа можно окончательно представить в виде:

$$I = 1 - e^{-1,6*(T_{xp}/T_{сс})}$$

Часть оборудования, являющегося объектом оценки, произведена до 2000 года на территории СССР или европейских государств. В большинстве случаев производство данных машин и оборудования прекращено, также практически отсутствует вторичный рынок, что не позволяет произвести расчеты стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода. В связи с этим Оценщик принял решение использовать в расчетах информацию о стоимости машин и оборудование с наиболее приближенными техническими характеристиками к объектам оценки, произведенных в других странах. Применение индексации балансовой стоимости в данном случае затруднительно, что связано с значительным возрастом машин и оборудования и может привести к более значимым искажениям результатов стоимости.

Для оборудования, точные качественные и количественные характеристики которого нет возможности определить (в том числе пожарная сигнализация, система видеонаблюдения), или не имеющего наиболее приближенных по техническим характеристикам аналогов, при определении восстановительной стоимости применялась индексация балансовой стоимости.

Расчет стоимости объектов оценки (движимое имущество) затратным подходом представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица – Определение восстановительной стоимости движимого имущества

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Восстановительная стоимость, руб	Источник информации
1	IP видекамера TCM-5611	3784	16 200	http://www.ipvs.ru/catalogue/product-details/667-ip-kamera-videonablyudeniya-acti-tcm-5601-tcm-5611.html
2	Видеодом. С замком, монит.в-камерой Commax DPV-4MEN	3333	4 868	https://www.telecamera.ru/catalog/Domofony/Videodomofony/Monitory/COMMAX/APV_4CME_2.htm
3	Ворота (4 кв.м. + калитка автоматические (2 кв.м.))	3124	73 860	https://stroy-57.ru/files/kovany-zabor-vorota-i-kalitki.docx
4	Грузовые ворота с ограждением	3469	28 400	https://stroy-57.ru/files/2019/garazhnye-vorota-metall.docx
5	Забор (дл.2,5м 125 шт, 331, 25 кв.м.)	3404	1 285 625	https://stroy-57.ru/files/kovany-zabor-vorota-i-kalitki.docx
6	Металлические витые решетки на окна на 2 эт. лаб.кор. 2 шт	3126	10 500	https://stroy-57.ru/files/reshetki-na-okna.docx
7	Мульти-сплит система Gree KFR-20x2w/A12	3785	23 750	https://mircli.ru/Gree-GWH09AAA-K3NNA2A/?utm_source=market.yandex.ru&utm_medium=cpc&utm_campaign=5470822&utm_content=nastennye-kondicionery_-holod-2,7-kvt-25-m2&utm_term=35253&frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fproduct--nastennaia-sp&ymclid=15725087644047298283800001
8	Ограждение д/трансформаторной будки (цех №1)	3600	24 400	https://stroy-57.ru/files/kovany-zabor-vorota-i-kalitki.docx
9	Пандус внутри в здании лабораторного корпуса	3739	81 000	http://pandus.su/pandusy/pandusy-dlya-invalidnyh-kolyasok/
10	Перила в здании Администрации	3116	65 208	https://bleskmet.ru/product/perila-ograzhdeniya-iz-nerzhaveyushchey-stal-sekciyami-no20/
11	Подвесная волоконнооптическая линия связи	03766	4 706	https://cabeus.ru/product/6880/
12	Подъемник 1 т	00000156	370 000	https://www.podemniki-arkon.ru/gruzovye-shahtnye/
13	Подъемник ТЭНГУ-1500-90-8,05/10,7-1,75*1,5	3740	415 000	https://www.podemniki-arkon.ru/gruzovye-shahtnye/
14	Пожарная сигнализация на 1 этаже лабораторного здания	2952	175 545	http://blogsб.ru/kalkulyatory-cen/kalkulyator-stoimosti-proekta-pozharnoj-signalizacii
15	Пожарная сигнализация на 2 этаже лабораторного здания	2951	175 545	http://blogsб.ru/kalkulyatory-cen/kalkulyator-stoimosti-proekta-pozharnoj-signalizacii
16	Пожарная сигнализация на 3 этаже лабораторного здания	2729	175 545	http://blogsб.ru/kalkulyatory-cen/kalkulyator-stoimosti-proekta-pozharnoj-signalizacii
17	Поручень на главной проходной	3331	8 151	https://bleskmet.ru/product/perila-ograzhdeniya-iz-nerzhaveyushchey-stal-sekciyami-no20/
18	Система видеонаблюдения №1	2915	136 040	http://blogsб.ru/kalkulyatory-cen/kalkulyator-stoimosti-ip-videonablyudeniya
19	Система видеонаблюдения №2	2916	136 040	http://blogsб.ru/kalkulyatory-cen/kalkulyator-stoimosti-ip-videonablyudeniya
20	Система видеонаблюдения №3 (монитор+11 в-камер)	3463	243 070	http://blogsб.ru/kalkulyatory-cen/kalkulyator-stoimosti-ip-videonablyudeniya
21	Тепловодосчетчик	3611	5 500	https://nn.pulscen.ru/products/schetchik_teplo_ste_21_berill_takhometrichesk_i_47033951

Таблица – Определение затратным подходом рыночной стоимости движимого имущества

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Восстановительная стоимость, руб	Накопленный износ (модифицированный метод срока жизни)	Рыночная стоимость, руб.
1	IP видекамера TCM-5611	3784	16 200	79,81%	3 000
2	Видеодом. С замком, монит.в-камерой Commax DPV-4MEN	3333	4 868	79,81%	1 000
3	Ворота (4 кв.м. + калитка автоматические (2 кв.м.)	3124	73 860	79,81%	15 000
4	Грузовые ворота с ограждением	3469	28 400	79,81%	6 000
5	Забор (дл.2,5м 125 шт, 331, 25 кв.м.)	3404	1 285 625	79,81%	260 000
6	Металлические витые решетки на окна на 2 эт. лаб.кор. 2 шт	3126	10 500	79,81%	2 000
7	Мульти-сплит система Gree KFR-20x2w/A12	3785	23 750	79,81%	5 000
8	Ограждение д/трансформаторной будки (цех №1)	3600	24 400	79,81%	5 000
9	Пандус внутри в здании лабораторного корпуса	3739	81 000	79,81%	16 000
10	Перила в здании Администрации	3116	65 208	79,81%	13 000
11	Подвесная волоконнооптическая линия связи	03766	4 706	79,81%	1 000
12	Подъемник 1 т	00000156	370 000	79,81%	75 000
13	Подъемник ТЭНГУ-1500-90-8,05/10,7-1,75*1,5	3740	415 000	79,81%	84 000
14	Пожарная сигнализация на 1 этаже лабораторного здания	2952	175 545	79,81%	35 000
15	Пожарная сигнализация на 2 этаже лабораторного здания	2951	175 545	79,81%	35 000
16	Пожарная сигнализация на 3 этаже лабораторного здания	2729	175 545	79,81%	35 000
17	Поручень на главной проходной	3331	8 151	79,81%	2 000
18	Система видеонаблюдения №1	2915	136 040	79,81%	27 000
19	Система видеонаблюдения №2	2916	136 040	79,81%	27 000
20	Система видеонаблюдения №3 (монитор+11 в-камер)	3463	243 070	79,81%	49 000
21	Тепловодосчетчик	3611	5 500	79,81%	1 000
	ИТОГО		3 458 953		697 000

Информация о восстановительной стоимости объектов оценки представлена в Приложении к Отчету.

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

10.3.2 Сравнительный подход

Подход прямого сравнительного анализа продаж основан на принципе, согласно которому, осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Сравнительный подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитой вторичный рынок: автомобили, некоторые виды станков, суда, самолеты и т.д. Подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии. Основной используемый принцип – сопоставление, которое должно проводиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке,
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога,
- с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Такой подход требует существенных объемов рыночной информации и применения адекватных методов сопоставления объектов (зачастую с использованием математических и статистических факторных моделей).

Сравнительный подход к оценке стоимости машин и оборудования представлен, прежде всего, методом прямого сравнения объектов - аналогов. Объект – аналог должен иметь тоже функциональное назначение, полное квалификационное подобие и конструкторско-технологическое сходство. При этом в случае расхождения по какому-либо существенному ценообразующему фактору показателей объекта оценки и аналога в цену аналога вносится соответствующая корректировка.

К объектам оценки сравнительный подход не применялся. Сравнительный подход отражает ту стоимость (цену), которую объект будет иметь на рынке в случае его реализации. Одна для отдельных объектов сложно определить рыночную стоимость путем сравнения с аналогами. Это связано, в первую очередь, с отсутствием на открытом рынке объектов, аналогичных оцениваемому, а во-вторых, при наличии объектов-аналогов возникает сложность корректировки разницы с технических особенностях и параметрах, что может привести к существенному искажению рыночной стоимости оцениваемого объекта. В связи с этим для объектов сравнительный подход к оценке не применялся.

10.3.3 Доходный подход

Для реализации доходного подхода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемого оборудования.

При этом при использовании данного метода необходимо учесть тот факт, что в общем случае доход создается всем производственно-имущественным комплексом предприятия (бизнесом), в который кроме машин и оборудования входят объекты недвижимости, прочие основные фонды, земля, предпринимательские способности. Следовательно, из денежного потока, генерируемого всем предприятием (который формируется за счет вкладов со стороны всех производственных факторов предприятия: земля, капитал, в том числе недвижимость, предпринимательские способности менеджмента и владельцев, трудовые навыки работников) необходимо вычленить ту часть дохода, которая приходится непосредственно на оцениваемое оборудование (т. е. отсечь денежный поток, связанный с остальными факторами).

Доходный подход в основном используется для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. В связи с тем, что понятие дохода связывается с конкретным производством или оказанием услуг, то доходный подход малоэффективен при оценке отдельных видов средств труда, включая машины и оборудование, которые, как правило, являются элементами системы, приносящей доход. Очевидно, что для серийно выпускаемых объектов оценки, включая производственные механизмы, оборудование и их комплектующие, широко представленные на рынке, степень эффективности использования таких объектов не отражается на их рыночной стоимости. В связи с этим доходный подход в расчетах не применялся.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Итоговая оценка стоимости имущества может быть определена с помощью следующего выражения:

$$V = V_3 \cdot \frac{d_3}{d_3 + d_C + d_D} + V_C \cdot \frac{d_C}{d_3 + d_C + d_D} + V_D \cdot \frac{d_D}{d_3 + d_C + d_D};$$

где:

V_3 – стоимость, полученная затратным подходом;

V_C – стоимость, полученная сравнительным подходом;

V_D – стоимость, полученная доходным подходом;

d_3 – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки затратным подходом;

d_C – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки сравнительным подходом;

d_D – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки доходным подходом.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества оценщиком использовались затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Затратный подход применялся оценщиком индикативно, поскольку применение сборников Ко-Инвест при расчете восстановительной стоимости может привести к искажению стоимости ввиду значительного временного интервала, а также сложностью расчета внешнего устаревания объектов недвижимости. Результаты расчета стоимости в рамках затратного подхода к оценке использовались в сравнительном подходе при распределении стоимости единого объекта (логистический складской комплекс) между отдельными зданиями и сооружениями.

Расчет весовых коэффициентов

Для определения итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами оценки). Существует несколько видов иерархий, самые простые - доминантные, похожие на «перевернутое» дерево с основой на вершине. Холлархии - доминантные иерархии с обратной связью. Модулярные иерархии «растут» в размерах от нижних (внутренних уровней) к внешним (более крупным совокупностям). Дальнейшее рассмотрение ограничено доминантными иерархиями.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи

сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$(BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i)$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})^{n-1})^{1/n}$	$(BEC(A_n) = X_n / \sum X_i)$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения подходов оценки выделим следующие параметры:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора (покупателя) (А);
- тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ (Б);
- способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания рынка (В);
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность и т.д.) (Г).

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Расчет весовых коэффициентов подходов к оценке представлен ниже.

Таблица – Расчет значений приоритетов критериев

Критерии	А	Б	В	Г	Среднее геометрическое	Вес критерия
А	1,00	1,33	2,00	4,00	1,81	0,44
Б	0,75	1,00	1,50	0,75	0,96	0,23
В	0,50	0,67	1,00	2,00	0,90	0,22
Г	0,25	0,33	0,50	1,00	0,45	0,11
Сумма					4,12	1,00

Сравним влияние на величину рыночной стоимости каждого из критериев согласования:

Таблица – Расчет по критерию согласования А

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Б

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования В

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	3,00	1,73	0,75
Сравнительный	0,33	1,00	0,58	0,25
Сумма			2,31	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Г

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	3,00	1,73	0,75
Сравнительный	0,33	1,00	0,58	0,25
Сумма			2,31	1,00

Вычислим итоговые значения весовых коэффициентов для каждого подхода:

Таблица – Расчет значений весовых коэффициентов

Подходы	А	Б	В	Г	Весы
Вес критерия	0,44	0,23	0,22	0,11	
Доходный	0,50	0,50	0,75	0,75	0,60
Сравнительный	0,50	0,50	0,25	0,25	0,40
Сумма					1,00

Итак, по результатам проведенных расчетов удельный вес результата, полученного доходным подходом, составляет 0,60; сравнительным подходом – 0,40 ед.

Таблица – Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки (недвижимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.
				Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Здание (здание лабораторного корпуса), назначение: нежилое здание, общая площадь 6 625,7 кв. м, этажность: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49	50:23:002 0106:5949	00000002	165 715 000	109 565 000	93 080 000	индикативно	0,4	0,6	99 674 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность, общая площадь 8 143 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский	50:23:009 0183:63	03796	не применялся	16 514 000	не применялся	–	1,0	-	16 514 000
ИТОГО										116 188 000

Таблица – Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки (движимое имущество)

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Рыночная стоимость (с НДС), руб.
			Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	IP видекамера TCM-5611	3784	3 000	не применялся	не применялся	3 000	–	–	3 000
2	Видеодом. С замком, монит.в-камерой Commax DPV-4MEN	3333	1 000			1 000			1 000
3	Ворота (4 кв.м. + калитка автоматические (2 кв.м.)	3124	15 000			15 000			
4	Грузовые ворота с ограждением	3469	6 000			6 000			
5	Забор (дл.2,5м 125 шт, 331, 25 кв.м.)	3404	260 000			260 000			
6	Металлические витые решетки на окна на 2 эт. лаб.кор. 2 шт	3126	2 000			2 000			
7	Мульти-сплит система Gree KFR-20x2w/A12	3785	5 000			5 000			
8	Ограждение д/трансформаторной будки (цех №1)	3600	5 000			5 000			
9	Пандус внутри в здании лабораторного корпуса	3739	16 000			16 000			
10	Перила в здании Администрации	3116	13 000			13 000			

11	Подвесная волоконнооптическая линия связи	03766	1 000			1 000			1 000
12	Подъемник 1 т	00000156	75 000			75 000			75 000
13	Подъемник ТЭНГУ-1500-90-8,05/10,7-1,75*1,5	3740	84 000			84 000			84 000
14	Пожарная сигнализация на 1 этаже лабораторного здания	2952	35 000			35 000			35 000
15	Пожарная сигнализация на 2 этаже лабораторного здания	2951	35 000			35 000			35 000
16	Пожарная сигнализация на 3 этаже лабораторного здания	2729	35 000			35 000			35 000
17	Поручень на главной проходной	3331	2 000			2 000			2 000
18	Система видеонаблюдения №1	2915	27 000			27 000			27 000
19	Система видеонаблюдения №2	2916	27 000			27 000			27 000
20	Система видеонаблюдения №3 (монитор+11 в-камер)	3463	49 000			49 000			49 000
21	Тепловодосчетчик	3611	1 000			1 000			1 000
	ИТОГО								697 000

Сведем результаты расчетов в нижеследующие таблицы.

Таблица – Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки (недвижимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Здание (здание лабораторного корпуса), назначение: нежилое здание, общая площадь 6 625,7 кв. м, этажность: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49	50:23:0020106:5949	100 025 000	16 670 833	83 354 167
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность, общая площадь 8 143 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский	50:23:0090183:63	16 693 000	НДС не облагается	16 693 000
ИТОГО			116 718 000	16 670 833	100 047 167

Таблица – Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки (движимое имущество)

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	IP видекамера TCM-5611	3784	3 000	500	2 500
2	Видеодом. С замком, монит.в-камерой Commax DPV-4MEN	3333	1 000	167	833
3	Ворота (4 кв.м. + калитка автоматические (2 кв.м.))	3124	15 000	2 500	12 500
4	Грузовые ворота с ограждением	3469	6 000	1 000	5 000
5	Забор (дл.2,5м 125 шт, 331, 25 кв.м.)	3404	260 000	43 333	216 667
6	Металлические витые решетки на окна на 2 эт. лаб.кор. 2 шт	3126	2 000	333	1 667
7	Мульти-сплит система Gree KFR-20x2w/A12	3785	5 000	833	4 167
8	Ограждение д/трансформаторной будки (цех №1)	3600	5 000	833	4 167
9	Пандус внутри в здании лабораторного корпуса	3739	16 000	2 667	13 333
10	Перила в здании Администрации	3116	13 000	2 167	10 833
11	Подвесная волоконнооптическая линия связи	03766	1 000	167	833
12	Подъемник 1 т	00000156	75 000	12 500	62 500
13	Подъемник ТЭНГУ-1500-90-8,05/10,7-1,75*1,5	3740	84 000	14 000	70 000
14	Пожарная сигнализация на 1 этаже лабораторного здания	2952	35 000	5 833	29 167
15	Пожарная сигнализация на 2 этаже лабораторного здания	2951	35 000	5 833	29 167
16	Пожарная сигнализация на 3 этаже лабораторного здания	2729	35 000	5 833	29 167
17	Поручень на главной проходной	3331	2 000	333	1 667
18	Система видеонаблюдения №1	2915	27 000	4 500	22 500
19	Система видеонаблюдения №2	2916	27 000	4 500	22 500
20	Система видеонаблюдения №3 (монитор+11 в-камер)	3463	49 000	8 167	40 833
21	Тепловодосчетчик	3611	1 000	167	833
ИТОГО			697 000	116 166	580 834

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 11 настоящего отчета, принадлежащего ООО «БЭЗ» на праве собственности, по состоянию на

29 октября 2019 года составляет с учетом округления:

100 628 001 руб. 00 коп.

Сто миллионов шестьсот двадцать восемь тысяч один рубль 00 коп.

** Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.*

12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выступая залоговым обеспечением кредита, оцениваемое имущество в целях минимизации кредитных рисков банка должно быть дополнительно оценено по стандарту ликвидационной стоимости.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (п. 8 ФСО №2)

В данном случае определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является закладываемое имущество.

Ликвидационная стоимость объекта оценки связана с его рыночной стоимостью, причем всегда ниже последней. Различие значений этих величин обусловлено, в основном, двумя факторами:

- фактором времени – различием периодов экспозиции объекта на рынке, соответствующих его рыночной и ликвидационной стоимости;
- фактором ликвидности, учитывающим текущую конъюнктуру рынка и уровень полезности объекта.

Для учета фактора времени рассчитывается понижающий коэффициент на время экспозиции:

$$K_{\text{экс}} = \frac{I}{\left[I + \left(\frac{i}{m} \right) \right]^{n \times m}}$$

где:

n – разница между сроками экспозиции при продаже по рыночной и ликвидационной стоимости;

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая процентная ставка доходности;

В качестве ставки доходности i принимается ключевая ставка Центробанка РФ, составившая на дату оценки 6,0%. Начисление процентов – ежемесячное, по формуле сложных процентов.

Сроки реализации оцениваемых объектов по рыночной стоимости ($t_{\text{рын}}$) и ликвидационной стоимости ($t_{\text{ликв}}$) принимаются в соответствии с рыночными данными по продажам имущества и стандартными требованиями продавцов при вынужденной ликвидации имущества.

Определение ликвидационной стоимости в настоящем Отчете осуществляется исходя из срока экспозиции объекта в условиях вынужденной продажи, который не должен превышать 270 (двести семьдесят) дней.

Для учета фактора ликвидности коэффициент определяется в зависимости от назначения оцениваемых объектов в размере от 0,7 до 0,9:

Таблица – Интервальные значения коэффициента ликвидности по типам имущества

Группа ликвидности	Тип оборудования	Коэффициент ликвидности
1	Электронная техника	0,95 – 0,90
2	Электрическая бытовая техника	0,95 – 0,85
3	Предметы интерьера, мебель	0,90 – 0,80
4	Строительные материалы	0,90 – 0,70
5	Автотранспорт	0,95 – 0,70
6	Объекты недвижимости	0,95 – 0,70
7	Предметы производства	0,95 – 0,70

Расчет совокупного понижающего коэффициента с учетом времени экспозиции, а также коэффициента ликвидности, соответствующего оцениваемому имуществу, представлен в следующей таблице.

Таблица – Расчет совокупного понижающего коэффициента

Тип имущества	Время экспозиции по рыночной стоимости, дни	Время экспозиции по ликвидационной стоимости, дни	Понижающий коэффициент на время экспозиции	Коэффициент ликвидности по типу имущества	Совокупный понижающий коэффициент
Объекты недвижимости:					
- жилые	270	270	1,00	0,92	0,92
- специального назначения	365	270	0,98	0,65	0,64
- производственно-складского назначения	365	270	0,98	0,65	0,64
- торгово-административного	365	270	0,98	0,65	0,64
-земельные участки	365	270	0,98	0,65	0,64
Предметы производства (технологическое оборудование)	365	270	0,98	0,70	0,69
Предметы производства (станки, торговое оборудование)	365	270	0,98	0,70	0,69
Автотранспорт:					
- с/х техника	270	270	1,00	0,70	0,70
- грузовой, автобусы	270	270	1,00	0,70	0,70
- легковой	270	270	1,00	0,90	0,90

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки (недвижимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.	Совокупный понижающий коэффициент	Ликвидационная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Ликвидационная стоимость (без НДС), руб.
1	Здание (здание лабораторного корпуса), назначение: нежилое здание, общая площадь 6 625,7 кв. м, этажность: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49	50:23:0020106:594 9	100 025 000	0,64	64 016 000	10 669 333	53 346 667
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность, общая площадь 8 143 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский	50:23:0090183:63	16 693 000	0,64	10 684 000	НДС не облагается	10 684 000
ИТОГО			116 718 000		74 700 000	10 669 333	64 030 667

Таблица – Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки (движимое имущество)

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.	Совокупный понижающий коэффициент	Ликвидационная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Ликвидационная стоимость (без НДС), руб.
1	IP видекамера TSM-5611	3784	3 000	0,69	2 000	333	1 667
2	Видеодом. С замком, монит.в-камерой Commax DPV-4MEN	3333	1 000	0,69	1 000	167	833
3	Ворота (4 кв.м. + калитка автоматические (2 кв.м.))	3124	15 000	0,69	10 000	1 667	8 333
4	Грузовые ворота с ограждением	3469	6 000	0,69	4 000	667	3 333
5	Забор (дл.2,5м 125 шт, 331, 25 кв.м.)	3404	260 000	0,69	179 000	29 833	149 167
6	Металлические витые решетки на окна на 2 эт. лаб.кор. 2 шт	3126	2 000	0,69	1 000	167	833
7	Мульти-сплит система Gree KFR-20x2w/A12	3785	5 000	0,69	3 000	500	2 500
8	Ограждение д/трансформаторной будки (цех №1)	3600	5 000	0,69	3 000	500	2 500
9	Пандус внутри в здании лабораторного корпуса	3739	16 000	0,69	11 000	1 833	9 167
10	Перила в здании Администрации	3116	13 000	0,69	9 000	1 500	7 500
11	Подвесная волоконнооптическая линия связи	03766	1 000	0,69	1 000	167	833
12	Подъемник 1 т	00000156	75 000	0,69	52 000	8 667	43 333
13	Подъемник ТЭНГУ-1500-90-8,05/10,7-1,75*1,5	3740	84 000	0,69	58 000	9 667	48 333
14	Пожарная сигнализация на 1 этаже лабораторного здания	2952	35 000	0,69	24 000	4 000	20 000
15	Пожарная сигнализация на 2 этаже лабораторного здания	2951	35 000	0,69	24 000	4 000	20 000
16	Пожарная сигнализация на 3 этаже лабораторного здания	2729	35 000	0,69	24 000	4 000	20 000
17	Поручень на главной проходной	3331	2 000	0,69	1 000	167	833

18	Система видеонаблюдения №1	2915	27 000	0,69	19 000	3 167	15 833
19	Система видеонаблюдения №2	2916	27 000	0,69	19 000	3 167	15 833
20	Система видеонаблюдения №3 (монитор+11 в-камер)	3463	49 000	0,69	34 000	5 667	28 333
21	Тепловодосчетчик	3611	1 000	0,69	1 000	167	833
	ИТОГО		697 000		480 000	80 003	399 997

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества составляет с учетом округления:

64 430 664 руб. 00 коп.

Шестьдесят четыре миллиона четыреста тридцать тысяч шестьсот шестьдесят четыре рубля 00 коп.*

* Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше ликвидационная стоимость оцениваемого имущества **не включает** в себя сумму НДС

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик пришел к следующему заключению:

рыночная стоимость объекта оценки, представленного в п. 2.1. на стр. 11 настоящего отчета об оценке по состоянию на 29 октября 2019 года составляет с учетом округления:

100 628 001 руб. 00 коп.

Сто миллионов шестьсот двадцать восемь тысяч один рубль 00 коп*

* Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества **не включает** в себя сумму НДС.

в том числе:

Недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Здание (здание лабораторного корпуса), назначение: нежилое здание, общая площадь 6 625,7 кв. м, этажность: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский, ул. Пролетарская, д. 49	50:23:0020106:5949	100 025 000	16 670 833	83 354 167
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность, общая площадь 8 143 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский р-н, рп. Ильинский	50:23:0090183:63	16 693 000	НДС не облагается	16 693 000
ИТОГО			116 718 000	16 670 833	100 047 167

Движимое имущество:

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	IP видекамера TCM-5611	3784	3 000	500	2 500
2	Видеодом. С замком, монит.в-камерой Commax DPV-4MEN	3333	1 000	167	833
3	Ворота (4 кв.м. + калитка автоматические (2 кв.м.)	3124	15 000	2 500	12 500
4	Грузовые ворота с ограждением	3469	6 000	1 000	5 000
5	Забор (дл.2,5м 125 шт, 331, 25 кв.м.)	3404	260 000	43 333	216 667
6	Металлические витые решетки на окна на 2 эт. лаб.кор. 2 шт	3126	2 000	333	1 667
7	Мульти-сплит система Gree KFR-20x2w/A12	3785	5 000	833	4 167
8	Ограждение д/трансформаторной будки (цех №1)	3600	5 000	833	4 167
9	Пандус внутри в здании лабораторного корпуса	3739	16 000	2 667	13 333
10	Перила в здании Администрации	3116	13 000	2 167	10 833

11	Подвесная волоконнооптическая линия связи	03766	1 000	167	833
12	Подъемник 1 т	00000156	75 000	12 500	62 500
13	Подъемник ТЭНГУ-1500-90-8,05/10,7-1,75*1,5	3740	84 000	14 000	70 000
14	Пожарная сигнализация на 1 этаже лабораторного здания	2952	35 000	5 833	29 167
15	Пожарная сигнализация на 2 этаже лабораторного здания	2951	35 000	5 833	29 167
16	Пожарная сигнализация на 3 этаже лабораторного здания	2729	35 000	5 833	29 167
17	Поручень на главной проходной	3331	2 000	333	1 667
18	Система видеонаблюдения №1	2915	27 000	4 500	22 500
19	Система видеонаблюдения №2	2916	27 000	4 500	22 500
20	Система видеонаблюдения №3 (монитор+11 в-камер)	3463	49 000	8 167	40 833
21	Тепловодосчетчик	3611	1 000	167	833
ИТОГО			697 000	116 166	580 834

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,

Специалист-оценщик, к.т.н

А.Н. Волчков

Специалист-оценщик

А.В. Струков



14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 29 октября 1998 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.
7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
8. Свод стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р.
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных решением Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (протокол № 36/2017 от 24 мая 2017 г.).
10. Антонов В.П. Практика оценки стоимости машин и оборудования. – М.: Русская оценка, 2005. – 254 с.
11. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Бездудная А.Г., Старовойтов М.К. Оценка собственности. Оценка машин, оборудования и транспортных средств / под ред. Асаула А.Н. – М.: АНО «ИПЭВ», 2011. – 288 с.
12. Артеменков И.Л. Оценка недвижимости. – 11-е изд. / Пер. с англ. Под общ. Ред. И.Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М. ОО «РОО», 2007. – 944 с.
13. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
14. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 334с.
15. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
16. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. – М.: 2008. – 560 с.
17. Драпиковский А.И. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / под ред. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-е – Б.: «Ега-Басма», 2007. – 480 с.
18. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. Пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.
19. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Теория и практика оценки машин и оборудования. – М.: Феникс.2009. – 592 с.
20. Ковалев А.П. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. – М: Интерреклама, 2003. – 488 с.
21. Оценка машин и оборудования / Комитет по машинам и специальному

техническому оборудованию Американского общества оценщиков; пер. с англ. Бюро переводов РОЙД. – М.: ИД «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2010. – 432 с.

22. Петров В.И. Оценка земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров, под ред. доктора экономических наук профессора М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.

23. Федотова М.А. Оценка машин и оборудования: учебник / М.А. Федотова, А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. – М.: Альфа-М; ИНФРА-М, 2011. – 333с.

24. Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.

25. Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования / под ред. Лейфера Л.А. изд. первое. Ниж. Новгород – 2019г.

26. Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие / Н.А. Щербакова. – М.: Изд-во «Омега-Л», 2011. – 269 с.

27. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

28. Иная нормативная и методическая литература

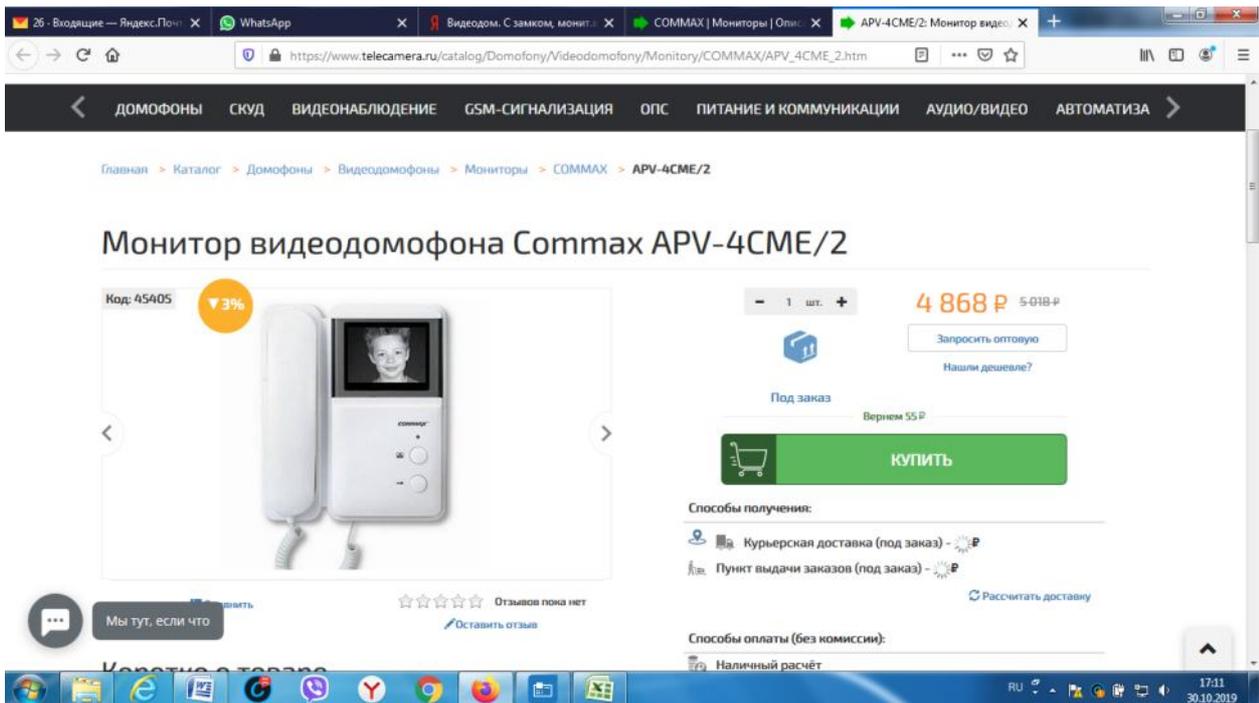
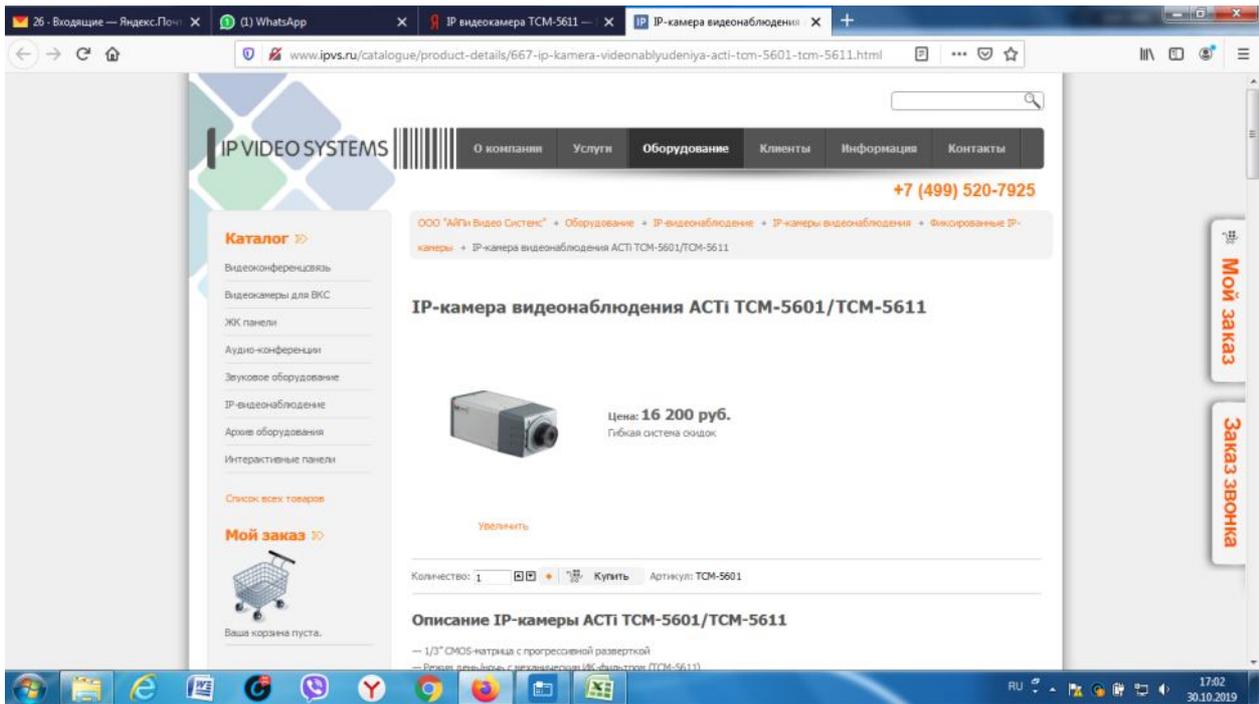
15. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 1. Информация, используемая в расчетах.**
- 2. Фотографии объекта оценки.**
- 3. Копии документов, предоставленные Заказчиком.**
- 4. Копии документов, позволяющих осуществлять оценочную деятельность.**

ИНФОРМАЦИЯ О ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

КОРПУС ОЧИСТКИ СЕРОСОДЕРЖАЩИХ СТОЧНЫХ ВОД													Высота, м: 7,75	КС-1			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные				
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий Ю-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.07.000.0094													15800		Балки	руб. на 1 м³	5 216
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЦЕНТРАЛЬНУЮ ЧАСТЬ	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВУШНО-ПОВЕРХНОСТНЫЕ	СТЕНЫ ВНУТРИШНИЕ ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ВНЕШНИЕ БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРИБОРА	ТОПЛИ	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ СИСТЕМЫ НАРУЖНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ	ОТДЕЛКА ВНУТРИШНЯЯ ИЗОЛЯЦИОННО-ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЕ	ИЗОЛЯЦИОННО-ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЕ	ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ И СИСТЕМЫ	СТАНДАРТНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦИАЛЬНЫЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.07.000.0094	1199,60 23,00%	886,60 17,00%	521,54 10,00%	782,41 15,00%	308,55 4,00%		52,13 1,00%	312,00 6,00%	365,13 7,00%	204,55 4,00%		271,18 5,20%	303,37 6,00%	160,58 3,25%	33,08 0,65%		5215,70 100,00%
КОРПУС ПАС-НАТРИЯ													Высота, м: 7,75	КС-1			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные				
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий Ю-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.07.000.0095													80180		Балки	руб. на 1 м³	5 778
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЦЕНТРАЛЬНУЮ ЧАСТЬ	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВУШНО-ПОВЕРХНОСТНЫЕ	СТЕНЫ ВНУТРИШНИЕ ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ВНЕШНИЕ БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРИБОРА	ТОПЛИ	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ СИСТЕМЫ НАРУЖНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ	ОТДЕЛКА ВНУТРИШНЯЯ ИЗОЛЯЦИОННО-ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЕ	ИЗОЛЯЦИОННО-ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЕ	ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ И СИСТЕМЫ	СТАНДАРТНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦИАЛЬНЫЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.07.000.0095	426,41 16,00%	677,77 10,00%	761,60 13,00%	42,82 1,00%	866,76 15,00%	114,76 2,00%	241,14 4,00%	477,77 10,00%	321,14 4,00%	172,23 3,00%		408,28 8,80%	241,28 6,60%	217,80 5,50%	43,62 1,10%		6777,73 100,00%
КОРПУС ПОЛУПРОДУКТОВ													Высота, м: 7,75	КС-1			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные				
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий Ю-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.07.000.0096													114900		Балки	руб. на 1 м³	4 142
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЦЕНТРАЛЬНУЮ ЧАСТЬ	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВУШНО-ПОВЕРХНОСТНЫЕ	СТЕНЫ ВНУТРИШНИЕ ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ВНЕШНИЕ БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРИБОРА	ТОПЛИ	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ СИСТЕМЫ НАРУЖНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ	ОТДЕЛКА ВНУТРИШНЯЯ ИЗОЛЯЦИОННО-ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЕ	ИЗОЛЯЦИОННО-ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЕ	ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ И СИСТЕМЫ	СТАНДАРТНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦИАЛЬНЫЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.07.000.0096	563,54 13,60%	410,51 9,91%	615,67 14,86%	656,79 15,86%	246,27 3,95%		241,29 5,82%	764,61 18,46%	120,63 2,91%	40,21 0,97%		193,24 4,66%	144,84 3,50%	120,63 2,91%	24,20 0,58%		4142,44 100,00%
КОРПУС ФОТО-ЖЕЛАТИНОВОГО ПРОИЗВОДСТВА													Высота, м: 7,75	КС-1			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные				
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий Ю-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.07.000.0097													248800		Балки	руб. на 1 м³	3 147
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЦЕНТРАЛЬНУЮ ЧАСТЬ	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВУШНО-ПОВЕРХНОСТНЫЕ	СТЕНЫ ВНУТРИШНИЕ ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ВНЕШНИЕ БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРИБОРА	ТОПЛИ	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ СИСТЕМЫ НАРУЖНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ	ОТДЕЛКА ВНУТРИШНЯЯ ИЗОЛЯЦИОННО-ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЕ	ИЗОЛЯЦИОННО-ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЕ	ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ И СИСТЕМЫ	СТАНДАРТНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦИАЛЬНЫЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.07.000.0097	157,29 5,00%	220,29 7,00%	125,80 4,00%	409,09 13,00%	188,79 6,00%		62,98 2,00%	125,00 4,00%	314,78 10,00%	566,57 18,00%	723,87 23,00%	100,70 3,20%	75,44 2,40%	62,98 2,00%	12,63 0,40%		3147,00 100,00%
ЛАБОРАТОРНЫЙ КОРПУС													Высота, м: 7,75	КС-1			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные				
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий Ю-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.07.000.0098													25420		Балки	руб. на 1 м³	6 250
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЦЕНТРАЛЬНУЮ ЧАСТЬ	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВУШНО-ПОВЕРХНОСТНЫЕ	СТЕНЫ ВНУТРИШНИЕ ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ВНЕШНИЕ БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРИБОРА	ТОПЛИ	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ СИСТЕМЫ НАРУЖНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ	ОТДЕЛКА ВНУТРИШНЯЯ ИЗОЛЯЦИОННО-ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЕ	ИЗОЛЯЦИОННО-ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЕ	ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ И СИСТЕМЫ	СТАНДАРТНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦИАЛЬНЫЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.07.000.0098	687,50 17,00%	374,92 6,00%	812,50 13,00%	1187,41 19,00%	187,54 3,00%		437,55 7,00%	687,56 11,00%	500,01 8,00%	124,91 2,00%		300,01 6,00%	374,92 6,00%	312,46 5,00%	62,45 1,00%		6249,80 100,00%

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ



kovany-zabor-vorota-i-kalitki (только чтение) - Microsoft Word

Работа с таблицами

Главная Вставка Разметка страницы Ссылки Рассылки Рецензирование Вид Конструктор Макет

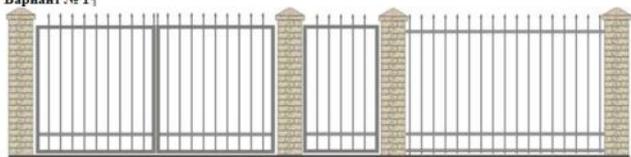
Вырезать Вставить Вырезать Копировать Копировать Формат по образцу Буфер обмена

Times New Roman 12

Шрифт Абзац Стили

В изготовлении сварных секций используются следующие материалы:
 Рамка - труба профильная 40*20*1,5. Заполнение: труба профильная 15*15*1,5, 20*20*1,5, квадрат 10*10, 12*12, полоса 20x4, 40x4.
 Шаг: 120мм - 150мм.
 Материал ворот:
 Рамка - труба профильная 40*40*1,5. Заполнение: труба профильная 15*15*1,5, 20*20*1,5, квадрат 10*10, 12*12, полоса 20x4, 40x4. Ушки для навесного замка.
 Шаг: 120мм - 150мм.
 Материал калитки:
 Рамка - труба профильная 40*20*1,5, 40*40*1,5. Заполнение: труба профильная 15*15*1,5, 20*20*1,5, квадрат 10*10, 12*12, полоса 20x4, 40x4. Ушки для навесного замка.
 Шаг: 120мм - 150мм.

Вариант №1



Наименование	Цена за квадратный метр
Секция	1 300
Ворота	2 100
Калитка	2 300

Страница: 1 из 35 Число слов: 1 948 Русский (Россия) 9:47 31.10.2019

Работа с таблицами Прайс Забор -ворота [Режим ограниченной функциональности] - Microsoft ...

Главная Вставка Разметка страницы Ссылки Рассылки Рецензирование Вид Конструктор Макет

Вырезать Вставить Вырезать Копировать Копировать Формат по образцу Буфер обмена

Times New Roman 12

Шрифт Абзац Стили

Дополнительные комплектующие:

Наименование	Цена
Столб 60*40*2,0	200 руб./п. м.
Столб 60*60*2,0	240 руб./п. м.
Столб 60*60*3,0	370 руб./п. м.
Столб 80*80*3,0	460 руб./п. м.
Столб 100*100*4,0	750 руб./п. м.
Столб 100*100*5,0	950 руб./п. м.
Столб 100*100*6,0	1 150 руб./п. м.
Столб 120*120*6,0	1 400 руб./п. м.
Заглушка на столб 60*40	25 руб.
Заглушка на столб 60*60	30 руб.
Заглушка на столб 80*80	60 руб.
Заглушка на столб 100*100	80 руб.
Заглушка на столб 120*120	200 руб.
Обшивка сотовым поликарбонатом 6 мм	600 руб./кв. м.
Обшивка сотовым поликарбонатом 8 мм	750 руб./кв. м.
Покрытие листом х.к. толщиной 1,0 мм	850 руб./кв. м.

Страница: 35 из 36 Число слов: 1 948 Русский (Россия) 9:53 31.10.2019

Дополнительные услуги:

Наименование	Цена
Монтаж забора	От 10% от общей стоимости
Монтаж ворот	От 4000 руб.
Монтаж калитки	От 2000 руб.
Доставка по городу (включая погрузку и разгрузку)	От 700 руб.
Доставка за городом	20 руб./км (рейс)
Покраска грунт-эмалью по ржавчине Belcolor	Включено в стоимость
Покраска грунт-эмалью по ржавчине с гарантией 1 год	1 000 руб./кв. м.
Покраска патиной	2 000 руб./кв. м.
Срочное изготовление	Дополнительно от 10% к общей стоимости
Изготовление изделия по эскизам заказчика нестандартных размеров	Дополнительно от 10% к общей стоимости
Врезка замка (включая сам замок)	От 1 800 руб.

При заказе свыше 100 000 рублей - скидка 3 %
 При заказе свыше 300 000 рублей - скидка 5 %
 При заказе свыше 500 000 рублей - скидка 7 %
 При заказе свыше 1 000 000 рублей - скидка 10 %
 При заказе меньше 10 000 рублей - наценка 20 %

Перечень		Базовый РОЗНИЧНЫЙ прайс-лист	Базовый РОЗНИЧНЫЙ прайс-лист	Базовый РОЗНИЧНЫЙ прайс-лист	Комментарии			
Код	Артикул	Наименование	Цвет	Ед. изм.	RUB	RUB	RUB	
14	499503700	LGR-3600B	Рейка зубчатая ременная	- шт.	3 900,00	3 900,00	#ССЫЛКА!	
15	499503800	LGR-4200B	Рейка зубчатая ременная	- шт.	4 980,00	4 980,00	#ССЫЛКА!	
16	494801000	RTO-500KIT	Комплект для автоматизации откатных ворот	- шт.	15 560,00	15 560,00	#ССЫЛКА!	
17	494801100	RTO-1000KIT	Комплект для автоматизации откатных ворот	- шт.	18 040,00	18 040,00	#ССЫЛКА!	
18	494801200	RTO-2000KIT	Комплект для автоматизации откатных ворот	- шт.	22 000,00	22 000,00	#ССЫЛКА!	
19	652000001	AM-5000KIT	Комплект для автоматизации распашных ворот	- шт.	30 760,00	30 760,00	#ССЫЛКА!	
20	494301100	AM-5000	Привод для распашных ворот	- шт.	12 700,00	12 700,00	#ССЫЛКА!	
21	650000001	TR-3531-230KIT	Комплект для автоматизации промышленных ворот	- шт.	29 915,20	29 915,20	#ССЫЛКА!	
22	650000002	TR-5024-230KIT	Комплект для автоматизации промышленных ворот	- шт.	32 827,20	32 827,20	#ССЫЛКА!	
23	650000003	TR-5024-400KIT	Комплект для автоматизации промышленных ворот	- шт.	38 588,80	38 588,80	#ССЫЛКА!	
24	650000004	TR-10024-400KIT	Комплект для автоматизации промышленных ворот	- шт.	42 841,60	42 841,60	#ССЫЛКА!	
25	650000005	TR-13016-400KIT	Комплект для автоматизации промышленных ворот	- шт.	44 956,80	44 956,80	#ССЫЛКА!	
26	656000007	TR-CH	Цепь аварийного подъема TR-CH	- м	289,60	289,60	#ССЫЛКА!	
27	497800900	AT-4N	Пулыт ДУ 4к Alutech	- шт.	922,40	922,40	#ССЫЛКА!	

<p>Размер: 200x250 (5 м²) Рама: уголок 63x63 Створка: труба 50x25x1,5 Лист металла 2,0 мм Петли 36 мм Засов - 4 шт. Покрытие: без-покраски</p>	<p>20-800 ↓ (4-160-38 М²)P</p>	<p>Размер: 200x250 (5 м²) Рама: уголок 63x63 Створка: труба 50x25x1,5 Лист металла 2,0 мм Петли 36 мм Засов - 4 шт. Покрытие: грунт-эмаль по ржавчине Belcolloy</p>	<p>26-700 ↓ (5-340-38 М²)P</p>
<p>Размер: 200x250 (5 м²) Рама: уголок 63x63 Створка: труба 50x25x1,5 Лист металла 2,0 мм Петли 36 мм Засов - 4 шт. Покрытие: грунт-эмаль по ржавчине Belcolloy</p>	<p>24-400 ↓ (4-880-38 М²)P</p>	<p>Размер: 200x250 (5 м²) Рама: уголок 63x63 Створка: труба 50x25x1,5 Лист металла 2,0 мм Петли 36 мм Засов - 4 шт. Покрытие: грунт-эмаль по ржавчине Belcolloy</p>	<p>30-600 ↓ (6-120-38 М²)P</p>
<p>Размер: 200x250 (5 м²) Рама: уголок 63x63 Створка: труба 50x25x1,5 Лист металла 3,0 мм Петли 30 мм Засов - 4 шт. Покрытие: грунт-эмаль по ржавчине Belcolloy</p>	<p>28-500 ↓ (5-700-38 М²)P</p>	<p>Размер: 200x250 (5 м²) Рама: уголок 63x63 Створка: труба 50x25x1,5 Лист металла 3,0 мм Петли 30 мм Засов - 4 шт. Покрытие: грунт-эмаль по ржавчине Belcolloy</p>	<p>34-800 ↓ (6-960-38 М²)P</p>
<p>Размер: 200x250 (5 м²) Рама: уголок 63x63 Створка: труба 50x25x1,5 Лист металла 2,0 мм Отделка: утепление (URSA или пенопласт)</p>	<p>35-400 ↓</p>	<p>Размер: 200x250 (5 м²) Рама: уголок 63x63 Створка: труба 50x25x1,5 Лист металла 2,0 мм Отделка: утепление (URSA или пенопласт)</p>	<p>42-900 ↓</p>

Стоимость дополнительных услуг		
Засов 4 ригеля 5 ключей с монтажом	3 200 руб.с	
Замена листа на лист толще на 0,5 мм	250 руб. за м2	
Замена профиля створки на 50x25 (при стандартных размерах)	700 руб.с	
Замена профиля на 60x30 не более 6 м2	1 300 руб.с	
Доп ребро жесткости ставится свыше 2,5м и далее каждые 50см (пара)	1 100 руб.с	
Доп профиль 60x30 или уголок 50	420 руб. за погон. м.с	
Второй лист металла 2 мм	1 700 руб. за м2.с	
Коробка из уголка 50 или профиля 60x30, 50x50	320 руб. за погон. м.с	
Коробка из уголка 63	380 руб. за погон. м.с	
Коробка из уголка 75	420 руб. за погон. м.с	
Ответная рама из уголка 50	520 руб. за погон. м.с	
Ответная рама из уголка 63	580 руб. за погон. м.с	
Блокаторы с уголка	80 руб. штука.с	
Утепление 50 мм. и фанера	1 600 руб. за м2.с	
Утепление 50 мм. и вагонка	1 800 руб. за м2.с	
Уши под навесной замок	250 руб.с	
Гаражный засов	300 руб. штука.с	
Противоударные блокаторы	300 руб. штука.с	
Доставка ворот по городу	от 1 200 руб.с	
Доставка ворот за городом	20 руб. км.с	
Установка ворот	от 4 000 руб.с	
Демонтаж старых ворот	от 1 000 руб.с	
Покраска с гарантией в 1 год - дополнительно 25% к общей стоимости изделия		
<p>При заказе свыше 300 000 рублей - скидка 3 %</p> <p>При заказе свыше 500 000 рублей - скидка 5 %</p> <p>При заказе свыше 1 000 000 рублей - скидка 7 %</p>		

reshetki-na-okna-1 (только чтение) - Microsoft Word

Работа с таблицами

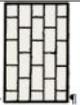
Главная Вставка Разметка страницы Ссылки Рассылки Рецензирование Вид Конструктор Макет

Times New Roman 12

Шрифт Абзац Стили

в ОПЕРУ Московского ГУ Банка России

ЦЕНЫ (решетки на окна) за 1 кв.м.....

1.		1-800₽	5.		2-700₽
2.		2-1000₽	6.		2-6000₽
3.		2-7000₽	7.		1-7000₽
		2-4000₽			1-8000₽

Страница: 2 из 3 Число слов: 405 Русский (Россия) 10:43 31.10.2019

reshetki-na-okna-1 (только чтение) - Microsoft Word

Работа с таблицами

Главная Вставка Разметка страницы Ссылки Рассылки Рецензирование Вид Конструктор Макет

Times New Roman 12

Шрифт Абзац Стили

В изготовлении сварных решеток используются следующие материалы:

Рамка - проф. труба 25x25x1,5 мм. Заполнение - прутки квадратного сечения 10x10мм, либо проф. труба 15x15x1,5 мм.

Шаг: 140мм - 150мм

Покраска в стоимость не входит.

При замене прута 10x10мм на 12x12мм цена увеличится на 5%

При замене прута 10x10мм на 14x14мм цена увеличится на 10%

Дополнительные услуги:

Наименование	Цена
Монтаж	От 25% от стоимости решетки
Доставка по городу (включая погрузку)	От 500 руб.
Доставка за городом	20 руб./км. (рейс)
Покраска грунт-эмалью по ржавчине Belcolor	500 руб./кв. м.
Створка распашная	От +20% к общей стоимости
Решетка двухстворчатая	От +40% к общей стоимости
Покраска с гарантией 1 год	1 000 руб./кв. м.
Порошковое покрытие	1 800 руб./кв. м.
Срочное изготовление	От +10% к общей стоимости
Изготовление изделия по эскизам заказчика нестандартных размеров	От +10% к общей стоимости

При заказе свыше 100 000 рублей - скидка 3%

При заказе свыше 500 000 рублей - скидка 5%

При заказе свыше 1 000 000 рублей - скидка 7%

Страница: 3 из 3 Число слов: 405 Русский (Россия) 10:44 31.10.2019

Gree GWH09AAA-K3NNA2A
★ 5.0 1 отзыв Арт: 35253

Характеристики

Страна бренда	Китай
Компрессор	Не инвертор
Площадь, м²	25
Охлаждение, кВт	2.5
Обогрев, кВт	2.65
Потребление при охлаждении, кВт	0,794
Уровень шума, дБа	26
Габариты (ВхШхГ), см	69,8x25x18,5

Цена
23 750 руб
27-200 руб — скидка 13%
● В наличии

Купить К сравнению В избранное
купить в 1 клик

Заказать консультацию

Ваш населенный пункт: г. Орел
Доставка от 780 руб, 03.11.2019
Самовывоз от 403 руб, 03.11.19, в 10 пунктах
Стандартный монтаж 6 500 р, 05.11.19

Инвалидные пандусы - ку...

Максимальная нагрузка: 400 кг на 1 м²
Сборка: электро-дуговая сварка

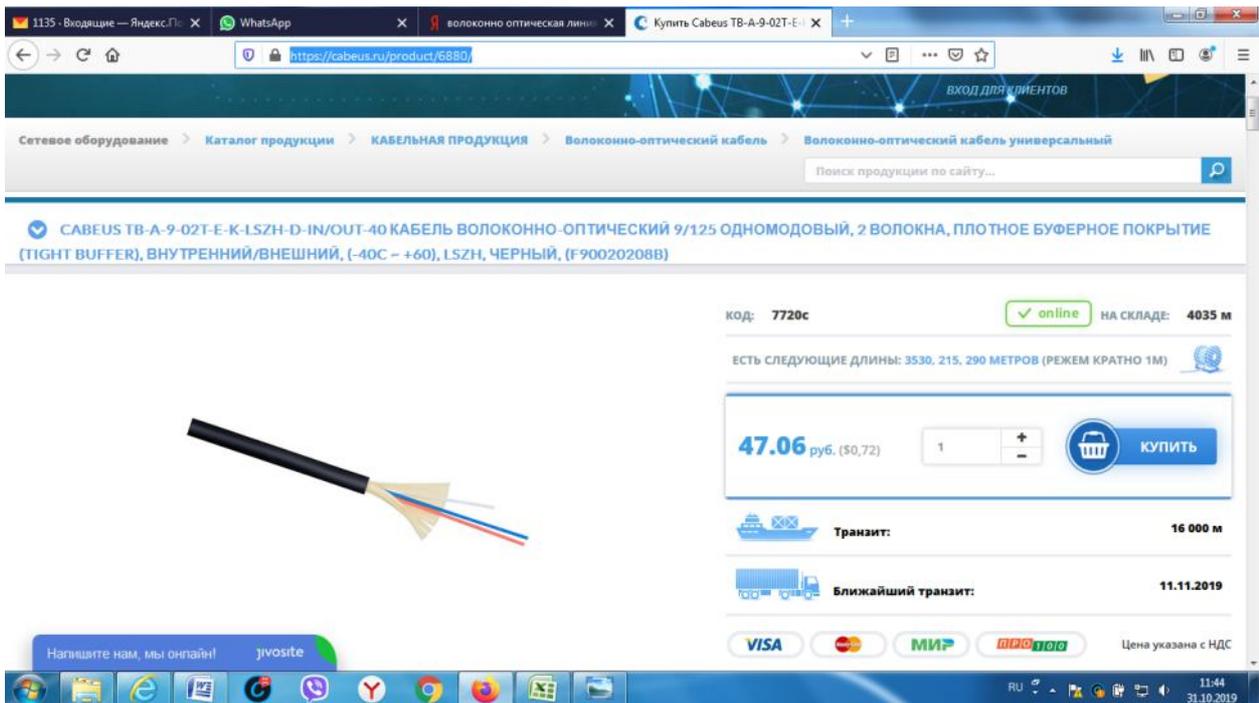
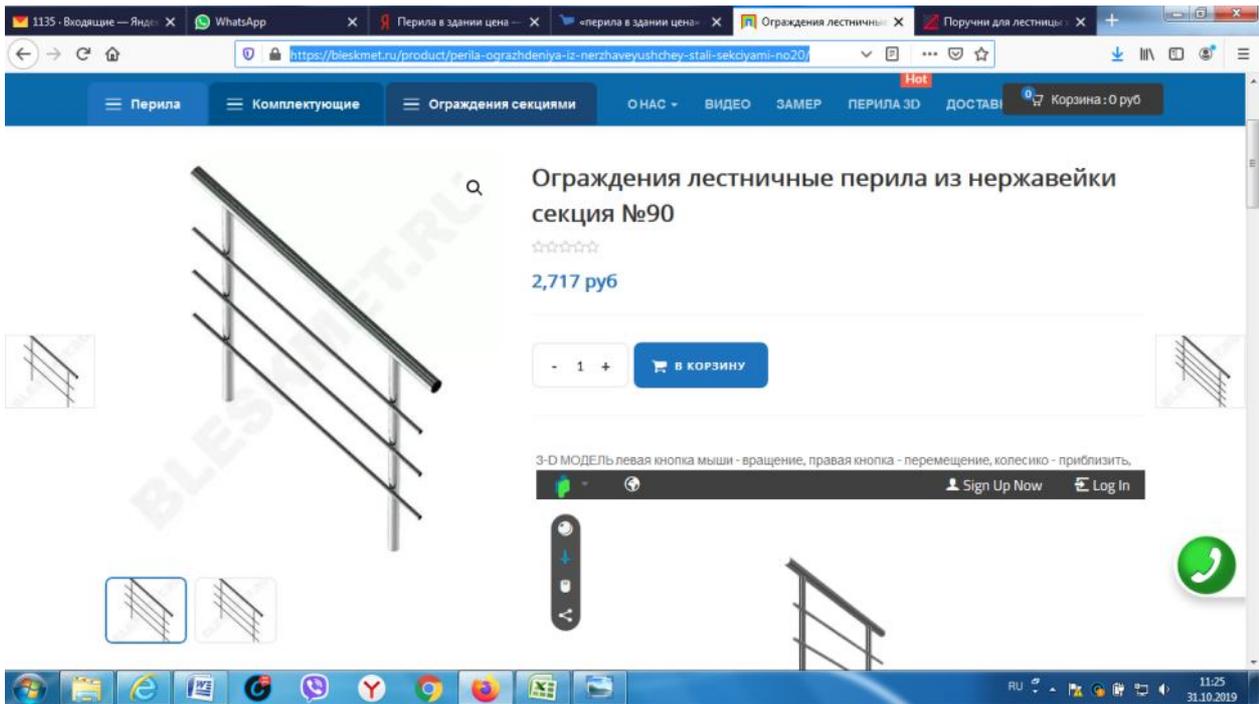
Доставка: Москва и область, РФ и Беларусь
Установка: Москва и область, Центральный регион

Пандус для инвалидных колясок КОМФОРТ
Цена **27 000 руб.** / погонный метр

Каркас	конструкционная сталь, профильная труба
Настил	просечно-вытяжной лист/ рифленый лист
Ограждение	нержавеющая сталь AISI 304
Покраска	каркас, настил
Максимальная нагрузка	400 кг на 1 м²
Сборка	электро-дуговая, аргоно-дуговая сварка

Доставка: Москва и область, РФ и Беларусь
Установка: Москва и область, Центральный регион

Пандус для инвалидных колясок ПР...



Арконстрой
модульные конструкции

О КОМПАНИИ ПРОЕКТЫ РАСЧЕТЫ ДОКУМЕНТАЦИЯ ДОСТАВКА ПАРТНЕРЫ **ЗАКАЗАТЬ ПОДЪЕМНИК**

СТАТЬИ О ПОДЪЕМНИКАХ
ГЛОССАРИЙ
ВИДЕО

СОБЕРИ ПОДЪЕМНИК!
>>>> ИГРАТЬ <<<<

ЦЕНЫ НА ГРУЗОВЫЕ ШАХТНЫЕ ПОДЪЕМНИКИ В "АРКОНСТРОЙ"

Обратите внимание, что мы производим подъемники на заказ, поэтому итоговая цена может существенно отличаться от представленной ниже, в зависимости от технических требований заказчика. Вся информация носит ознакомительный характер.

ГРУЗОВОЙ ШАХТНЫЙ ПОДЪЕМНИК ПГ-ШН/В-500-3.0

Габариты всего устройства, мм	1500*1800*6 700*
Грузовая клеть, габариты, мм	1200*1500*2300*
Масса, кг	1300*
Высота подъема	3 000*
Грузоподъемность, нетто, кг	500
Срок изготовления подъемника	20 рабочих дней*
Стоимость изготовления подъемника**	370 000 руб., с учетом НДС

[Схема подъемника ПГ-ШН/В-500-3.0](#)

* С момента начала финансирования
** Без монтажа, пуско-наладочных работ и транспортных расходов по доставке изделия к месту монтажа

Арконстрой
модульные конструкции

О КОМПАНИИ ПРОЕКТЫ РАСЧЕТЫ ДОКУМЕНТАЦИЯ ДОСТАВКА ПАРТНЕРЫ **ЗАКАЗАТЬ ПОДЪЕМНИК**

[Схема подъемника ПГ-ШН/В-500-3.0](#)

* С момента начала финансирования
** Без монтажа, пуско-наладочных работ и транспортных расходов по доставке изделия к месту монтажа

ГРУЗОВОЙ ШАХТНЫЙ ПОДЪЕМНИК ПГ-ШН/В-1000-5.73

Габариты всего устройства, мм	2100*1730*8 900*
Грузовая клеть, габариты, мм	1600(1730)*1470*2000*
Масса, кг	1 700*
Высота подъема	5 730*
Грузоподъемность, нетто, кг	1000*
Срок изготовления подъемника	25 рабочих дней*
Стоимость изготовления подъемника**	415 000 руб., с учетом НДС

[Схема подъемника ПГ-ШН/В-1000-5.73](#)

* С момента начала финансирования
** Без монтажа, пуско-наладочных работ и транспортных расходов по доставке изделия к месту монтажа

1135 - Входящие - Яндекс

WhatsApp

Пожарная сигнализация

Калькулятор стоимости

GSM сигнализация - Купить

Пожарная сигнализация

blogsbs.ru/kalkulyatory-cen/kalkulyator-stoimosti-proekta-pozharnoj-signalizacii

Просмотров: 1 848

Линейный извещатель

Thermocable

Низкие цены, гибкие скидки, всегда на складе. Доставка до ТК. flamestop.ru

ОТКРЫТЬ

Расчет стоимости проекта пожарной сигнализации

Площадь объекта (м2)	2200
Площадь подвесного потолка (м2) (если более 40 см)	2200
Формирование импульса управления иными системами	<input type="checkbox"/>

Примерная стоимость 175545 рублей

[+ Посмотреть схематический образец системы пожарной сигнализации »](#)

Расчет проекта пожарной сигнализации позволит Вам быстро узнать цену, для этого, всего лишь, нужно внести необходимые данные, и калькулятор рассчитает стоимость.

На стоимость проекта пожарной сигнализации влияет, в основном, площадь помещений объекта, так как в проекте необходимо схематически отобразить все помещения, оборудованные системой пожарной сигнализации.

Также, цена проектирования пожарной сигнализации может повысится и от наличия

VIP OTT

Смотри **100+** каналов

Всего 0.0228 / Час

С помощью OTTCLUB Вы можете легко проигрывать передачи в частости 100+ самых популярных каналов OTT. Также у нас есть архив за 3 дня! Наша система имеет удобный биллинг и гибкую систему приема оплаты.

CRETA ROCK EDITION

В моторах — чистый рок.

RU 11:52 31.10.2019

http://blogsbs.ru/kalkulyatory-cen/kalkulyator-stoimosti-ip-videonablyudeniya

Исключены пандусы - купит... CB Онлайн расчет стоимости ус... CB Онлайн расчет стоимости...

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Инструкции по сервису... Рекомендуемые сайты... Коллекция веб-фрагм...

Расчет стоимости установки IP (цифровой) видеонаблюдения

Прежде чем вносить данные — наведите курсор на поле с вводимыми данными для появления подсказок!

Количество внутренних видеокамер	5
Количество уличных видеокамер	0
Общая длина кабеля внутренних видеокамер	500
Общая длина кабеля уличных видеокамер	0
Неподвесной потолок	<input type="checkbox"/>
Монитор наблюдения	<input type="checkbox"/>
Просмотр через интернет (для аналоговой системы)	<input type="checkbox"/>
IP (цифровая) система	<input checked="" type="checkbox"/>

Примерная стоимость 136040 рублей

[+ Посмотреть состав оборудования аналоговой системы видеонаблюдения »](#)

[+ Посмотреть состав оборудования IP \(цифровой\) системы видеонаблюдения »](#)

Расчет видеонаблюдения в этом калькуляторе производится на основе как цифрового IP оборудования, так и на основе аналогового оборудования. Но речь здесь будет идти об IP видеонаблюдении. Если же Вам нужна информация по аналоговой системе

С помощью OTTCLUB Вы можете легко проигрывать передачи в частности 100+ самых популярных каналов OTT. Также у нас есть архив за 3 дня! Наша система имеет удобный биллинг и гибкую систему приема оплаты.

Скачать

Скачать

Y

Блокировка опасных сайтов. Быстрая загрузка страниц в режиме Турбо. 0+

RU 12:07 31.10.2019

1135 - Входящие — Яндекс.Почта × WhatsApp × Пожарная сигнализация × Онлайн расчет стоимост... × GSM сигнализации - Ку... × Пожарная сигнализация ×

blogs.ru/kalkulyatory-ceny/kalkulyator-stoimosti-ip-videonablyudeniya

Расчет стоимости установки IP (цифрового) видеонаблюдения

Прежде чем вносить данные — наведите курсор на поле с вводимыми данными для появления подсказок!

Количество внутренних видеокамер	7
Количество уличных видеокамер	4
Общая длина кабеля внутренних видеокамер	300
Общая длина кабеля уличных видеокамер	300
Неподвесной потолок	<input type="checkbox"/>
Монитор наблюдения	<input checked="" type="checkbox"/>
Просмотр через интернет (для аналоговой системы)	<input type="checkbox"/>
IP (цифровая) система	<input checked="" type="checkbox"/>

Примерная стоимость 243070 рублей

[+ Посмотреть состав оборудования аналоговой системы видеонаблюдения »](#)
[+ Посмотреть состав оборудования IP \(цифровой\) системы видеонаблюдения »](#)

Расчет видеонаблюдения в этом калькуляторе производится на основе как цифрового IP оборудования, так и на основе аналогового оборудования. Но речь здесь будет идти об IP видеонаблюдении. Если же Вам нужна информация по аналоговой системе видеонаблюдения (описываются преимущества и недостатки системы в зависимости от требований и функциональности), то Вам сюда

С помощью ОТТCLUB Вы можете легко проанализировать переднюю, в частности 100+ самых популярных сайтов СНГ. Так же у нас есть архив за 3 дня! Наша система имеет удобный боковой и гибкую систему привязки оплаты.

Hyundai SOLARIS.
Выгода 50 000 Р

Предложение ограничено. Действительно до 31.10.19. Не oferta. Подробности на сайте оф.

11:57 31.10.2019

1135 - Входящие — Яндекс.Почта × WhatsApp × Тепловосчетчик цена — Я... × Счетчик тепла БЕРИЛЛ СТЭ 21... ×

https://m.pulscen.ru/products/schetchik-tepla-ste-21-berill-takhometricesko-47033951

ПОКУПАЕШЬ САЙТ – ПОЛУЧАЕШЬ ТРАФИК подробнее

Закупки | Войти | Зарегистрироваться

ПУЛЬС ЦЕН Товары и услуги Счетчик тепла БЕРИЛЛ СТЭ 21.15 тахометрический Нижний Новгород

Товары и услуги / Оборудование / Измерительные приборы и автоматика (КИП и А) / Счетчики / Теплосчетчик



**Счетчик
тепла БЕРИЛЛ СТЭ 21.15
тахометрический**

Ду (DN) Ду15
 Страна-производитель Россия
 Эксплуатация новый

[Посмотреть все характеристики](#)

В НАЛИЧИИ ОПТ / РОЗНИЦА

5 500 руб./шт.
 Оптовая цена: 5 500 руб./шт. от 10 шт.

[Заказать](#) [В корзину](#)

11:32 31.10.2019