



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества
Многофункционального центра досуга и молодежи, расположенного по адресу:
Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 50-17/Н

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 03 марта 2017г.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 20 февраля 2017г.

ЗАКАЗЧИК: ПАО Сбербанк

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»

2017 г.

**Заместителю Директора Головного
отделения по Ленинградской
области Северо-Западного Банка
ПАО Сбербанк
г-же Файзуллиной Н.В.**

Уважаемая Надежда Вадимовна!

В соответствии с договором №50-17 от 15 февраля 2017 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества Многофункционального центра досуга, согласно Перечню, указанному в Задании на оценку и движимого имущества Многофункционального центра досуга, согласно Перечню, указанному в Задании на оценку, в следующем составе (далее - Объекты оценки):

Объект оценки №1:

Таблица 1.

Движимое имущество по договору залога №8172-1-102812-07 от 16.10.2012 (залогодатель - ООО «Шпиль»):

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный №
1	Подводный пылесос	инв. №С001440
2	Ресивер	инв. №С001433
3	Телевизор Samsung LCD 40 В 450	инв. №С001435
4	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001437
5	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001436
6	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001443
7	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001444
8	Диван	инв. №С001429
9	Диван	инв. №С001430
10	Плита кухонная электрическая	инв. №С001451
11	Стойка барная	инв. №С001230
12	Стол (прилавок) холодильный	инв. №С001453
13	Телевизор Philips 26 PF 3320/10 ж/к	инв. №С001262
14	Автоматический выключатель нагрузки на ток 320А	инв. №С001461
15	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001462
16	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001463
17	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001464

Таблица 2.

Движимое имущество по договору залога №8172-1-102812-01 от 20.09.2012 (залогодатель - ООО «Шпиль»):

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный №
1	Лайтпостер Комфорт	инв. №С001271
2	Пароконвектомат	инв. №С001281

Таблица 3.

Движимое имущество по договору залога №8172-1-101912-02 от 29.06.2012 (залогодатель - ООО «Шпиль»):

№ п/п	Наименование объекта оценки
1	Лабиринт - 1 шт.
2.1	Kidkabrio
2.2	Kiddie Sub
2.3	Little Horse Carousel
3.1	Hot Flash II Neon
4.1	Extreme Hoop 2 шт.
4.2	Dragon Punch

4.3	Smart Hammer
5.1	Terminator 42 DX Fixed Gun
5.2	Deadstorm Pirates DX
5.3	Dirty Drivin
5.4	Super Bikes 2
6.1	Spin-N-Win
6.2	Big Bass Wheel Pro
6.3	Slam-A-Winner
6.4	Chameleon Paradizee
6.5	Hungry Froggy
6.6	Dino Pop
6.7	Pirate Battle
6.8	Princess Castle
6.9	Bad Monster 2
6.10	Ducky Splash
6.11	Cannonball Blast
6.12	Magic Bowling
6.13	X-Ball
6.14	Feeding Frenzi IV
6.15	Drum Party
6.16	Batman
6.17	Hot Temale
6.18	Hammer Fun
6.19	New Trampling Spider
6.20	Sea Wolf Upright
6.21	Goal Rush
6.22	Fireball Fury
7.1	Автоматический счетчик билетиков
7.2	Билетики
7.3	Устройство выдачи билетиков
8	Комплект оборудования для боулинга на 9 дорожек

Объект оценки №2:

Таблица 4.

Недвижимое имущество в количестве 2 объектов по договору ипотеки №8172-1-101512-03 от 31.08.2012, договору ипотеки №8172-1-101512-03/8172-1-101612 от 22.05.2013, договору ипотеки №8172-1-101512-03/8172-1-101912 от 22.05.2013, договору ипотеки №8172-1-101512-03/8172-1-102812 от 22.05.2013 (залогодатель - ООО «Шпиль»):

№ п/п	Наименование объекта оценки
1	Многофункциональный центр досуга и молодежи, площадью 2 839,1 кв. м, условный № 47-78-27/024/2005-013, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.
2	Земельный участок под размещение многофункционального досугового центра, площадью 2 874 кв. м, кадастровый №47:15:01-02-003:0045, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.

Цель оценки: определение рыночной и ликвидационной стоимостей Объектов оценки №1,2. Дополнительно для объектов оценки № 1,2 определяются:

- Ликвидационная стоимость при ограниченном сроке экспозиции, равном 180 дням;
- Ликвидационная стоимость при ограниченном сроке экспозиции, равном 270 дням;
- Ликвидационная стоимость, при определении которой в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. На основе имеющейся информации об объекте оценки могут быть выбраны иные факторы вынужденной продажи и предполагаемые допущения в сроке экспозиции объекта на открытом рынке. Такие факторы и допущения подлежат обоснованию и в обязательном порядке указываются в отчете об оценке.

Результаты оценки будут использованы Банком для реализации залогового имущества с целью погашения задолженности.

Расчет произведен по состоянию на 20.02.2017.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надёжная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет:

Рыночная стоимость Объекта оценки №1 (движимое имущество) с учётом НДС на дату проведения оценки (20.02.2017 г.) округленно составляет:

12 792 000 (Двенадцать миллионов семьсот девяносто две тысячи) рублей,
(10 840 676 рублей без учёта НДС, НДС - 1 951 324 рублей), в том числе:

Таблица 5.

Итоговые результаты расчёта рыночной стоимости оборудования по Договору залога №8172-1-102812-07 от 16.10.2012

№ п/п	Наименование	Инвентарный №	Рыночная стоимость, руб. с учётом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учёта НДС	НДС, руб.
1	Подводный пылесос	инв. №С001440	6 000,00	5 085	915
2	Ресивер	инв. №С001433	6 000,00	5 085	915
3	Телевизор Samsung LCD 40 В 450	инв. №С001435	2 000,00	1 695	305
4	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001437	2 000,00	1 695	305
5	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001436	2 000,00	1 695	305
6	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001443	3 000,00	2 542	458
7	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001444	3 000,00	2 542	458
8	Диван	инв. №С001429	6 000,00	5 085	915
9	Диван	инв. №С001430	12 000,00	10 169	1 831
10	Плита кухонная электрическая	инв. №С001451	8 000,00	6 780	1 220
11	Стойка барная	инв. №С001230	9 000,00	7 627	1 373
12	Стол (прилавок) холодильный	инв. №С001453	18 000,00	15 254	2 746
13	Телевизор Philips 26 PF 3320/10 ж/к	инв. №С001262	5 000,00	4 237	763
14	Автоматический выключатель нагрузки на ток 320А	инв. №С001461	56 000,00	47 458	8 542
15	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001462	218 000,00	184 746	33 254
16	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001463	143 000,00	121 186	21 814
17	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001464	228 000,00	193 220	34 780
	Итого		727 000,00	616 101,00	110 899,00

Таблица 6.

Итоговые результаты расчёта рыночной стоимости оборудования по Договору залога №8172-1-102812-01 от 20.09.2012

№ п/п	Наименование	Инвентарный №	Рыночная стоимость, руб. с учётом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учёта НДС	НДС, руб.
1	Лайтпостер Комфорт	инв. №С001271	12 000,00	10 169	1 831
2	Пароконвектомат	инв. №С001281	44 000,00	37 288	6 712
	Итого		56 000,00	47 457,00	8 543,00

Таблица 7.

Итоговые результаты расчёта рыночной стоимости оборудования по Договору залога №8172-1-101912-02 от 29.06.2012

№ п/п	Наименование	Производитель, марка, модель	Рыночная стоимость, руб. с учётом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учёта НДС	НДС, руб.
1	Лабиринт - 1 шт.	Новые горизонты	401 000,00	339 831	61 169
2.1	Kidkabrío	TECWAY	58 000,00	49 153	8 847
2.2	Kiddie Sub	TECWAY	185 000,00	156 780	28 220
2.3	Little Horse Carousel	UNIVERSAL	78 000,00	66 102	11 898
3.1	Hot Flash II Neon	Valley Dynamo	217 000,00	183 898	33 102
4.1	Extreme Hoop 2 шт.	UNIVERSAL	107 000,00	90 678	16 322

4.2	Dragon Punch	ANDAMIRO	133 000,00	112 712	20 288
4.3	Smart Hammer	TECWAY	86 000,00	72 881	13 119
5.1	Terminator 42 DX Fixed Gun	Raw Thrills	118 000,00	100 000	18 000
5.2	Deadstorm Pirates DX	NAMCO	487 000,00	412 712	74 288
5.3	Dirty Drivin	Raw Thrills	692 000,00	586 441	105 559
5.4	Super Bikes 2	Raw Thrills	361 000,00	305 932	55 068
6.1	Spin-N-Win	UNIVERSAL	64 000,00	54 237	9 763
6.2	Big Bass Wheel Pro	BAYTEK	275 000,00	233 051	41 949
6.3	Slam-A-Winner	UNIVERSAL	51 000,00	43 220	7 780
6.4	Chameleon Paradizee	BAYTEK	98 000,00	83 051	14 949
6.5	Hungry Froggy	UNIVERSAL	57 000,00	48 305	8 695
6.6	Dino Pop	UNIVERSAL	95 000,00	80 508	14 492
6.7	Pirate Battle	LAI	113 000,00	95 763	17 237
6.8	Princess Castle	LAI	113 000,00	95 763	17 237
6.9	Bad Monster 2	UNIVERSAL	110 000,00	93 220	16 780
6.10	Ducky Splash	UNIVERSAL	98 000,00	83 051	14 949
6.11	Cannonball Blast	BAYTEK	216 000,00	183 051	32 949
6.12	Magic Bowling	TECWAY	87 000,00	73 729	13 271
6.13	X-Ball	UNIVERSAL	123 000,00	104 237	18 763
6.14	Feeding Frenzi IV	TECWAY	85 000,00	72 034	12 966
6.15	Drum Party	TECWAY	63 000,00	53 390	9 610
6.16	Batman	COASTAL	108 000,00	91 525	16 475
6.17	Hot Temale	TECWAY	79 000,00	66 949	12 051
6.18	Hammer Fun	UNIVERSAL	95 000,00	80 508	14 492
6.19	New Trampling Spider	TECWAY	88 000,00	74 576	13 424
6.20	Sea Wolf Upright	COASTAL	101 000,00	85 593	15 407
6.21	Goal Rush	BAYTEK	121 000,00	102 542	18 458
6.22	Fireball Fury	BAYTEK	121 000,00	102 542	18 458
7.1	Автоматический счетчик билетиков	BENCHMARK	210 000,00	177 966	32 034
7.2	Билетики		20 000,00	16 949	3 051
7.3	Устройство выдачи билетиков		9 000,00	7 627	1 373
8	Комплект оборудования для боулинга на 9 дорожек	Brunswick	6 489 000,00	5 499 153	989 847
	Итого		12 009 000,00	10 177 118,00	1 831 882,00

Рыночная стоимость Объекта оценки №2 (комплекс недвижимого имущества) с учётом НДС на дату проведения оценки (20.02.2017 г.) округлённо составляет:

89 630 000 (Восемьдесят девять миллионов шестьсот тридцать тысяч) рублей
(77 324 407 руб., без НДС, величина НДС 12 305 593 руб.),

в том числе:

Таблица 8.

Итоговые величины рыночных стоимостей объектов недвижимости в составе Объекта оценки №2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. без учёта НДС	Рыночная стоимость, руб. с учётом НДС	НДС, руб.
1	Многофункциональный центр досуга и молодежи, площадью 2 839,1 кв. м, условный № 47-78-27/024/2005-013, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.	68 364 407	80 670 000	12 305 593
2	Земельный участок под размещение многофункционального досугового центра, площадью 2 874 кв. м, кадастровый №47:15:01-02-003:0045, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.	8 960 000	8 960 000	0,0
	Итого	77 324 407	89 630 000	12 305 593

Ликвидационная стоимость с ограниченным сроком экспозиции 180 дней Объекта оценки №1 (движимое имущество) с учётом НДС, на дату проведения оценки (20.02.2017 г.) округлённо составляет:

9 728 000 (Девять миллионов семьсот двадцать восемь тысяч) рублей

(8 244 067 рублей без учёта НДС, НДС - 1 483 933 рублей),
в том числе:

Таблица 9.

Итоговые результаты расчёта ликвидационных стоимостей оборудования по Договору залога №8172-1-102812-07 от
16.10.2012

№ п/п	Наименование	Инвентарный №	Ликвидационная стоимость, руб. с учётом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. без учёта НДС	НДС, руб.
1	Подводный пылесос	инв. №С001440	5 000,00	4 237	763
2	Ресивер	инв. №С001433	5 000,00	4 237	763
3	Телевизор Samsung LCD 40 В 450	инв. №С001435	2 000,00	1 695	305
4	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001437	2 000,00	1 695	305
5	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001436	2 000,00	1 695	305
6	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001443	2 000,00	1 695	305
7	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001444	2 000,00	1 695	305
8	Диван	инв. №С001429	5 000,00	4 237	763
9	Диван	инв. №С001430	11 000,00	9 322	1 678
10	Плита кухонная электрическая	инв. №С001451	7 000,00	5 932	1 068
11	Стойка барная	инв. №С001230	7 000,00	5 932	1 068
12	Стол (прилавок) холодильный	инв. №С001453	14 000,00	11 864	2 136
13	Телевизор Philips 26 PF 3320/10 ж/к	инв. №С001262	4 000,00	3 390	610
14	Автоматический выключатель нагрузки на ток 320А	инв. №С001461	43 000,00	36 441	6 559
15	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001462	166 000,00	140 678	25 322
16	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001463	109 000,00	92 373	16 627
17	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001464	173 000,00	146 610	26 390
	Итого		559 000,00	473 728,00	85 272,00

Таблица 10.

Итоговые результаты расчёта ликвидационных стоимостей оборудования по Договору залога №8172-1-102812-01 от
20.09.2012

№ п/п	Наименование	Инвентарный №	Ликвидационная стоимость, руб. с учётом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. без учёта НДС	НДС, руб.
1	Лайтпостер Комфорт	инв. №С001271	9 000,00	7 627	1 373
2	Пароконвектомат	инв. №С001281	33 000,00	27 966	5 034
	Итого		42 000,00	35 593,00	6 407,00

Таблица 11.

Итоговые результаты расчёта ликвидационных стоимостей оборудования по Договору залога №8172-1-101912-02 от
29.06.2012

№ п/п	Наименование	Производитель, марка, модель	Ликвидационная стоимость, руб. с учётом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. без учёта НДС	НДС, руб.
1	Лабиринт - 1 шт.	Новые горизонты	304 000,00	257 627	46 373
2.1	Kidkabrío	TECWAY	44 000,00	37 288	6 712
2.2	Kiddie Sub	TECWAY	141 000,00	119 492	21 508
2.3	Little Horse Carousel	UNIVERSAL	59 000,00	50 000	9 000
3.1	Hot Flash II Neon	Valley Dynamo	165 000,00	139 831	25 169
4.1	Extreme Hoop 2 шт.	UNIVERSAL	81 000,00	68 644	12 356
4.2	Dragon Punch	ANDAMIRO	101 000,00	85 593	15 407
4.3	Smart Hammer	TECWAY	65 000,00	55 085	9 915
5.1	Terminator 42 DX Fixed Gun	Raw Thrills	89 000,00	75 424	13 576
5.2	Deadstorm Pirates DX	NAMCO	370 000,00	313 559	56 441
5.3	Dirty Drivin	Raw Thrills	526 000,00	445 763	80 237
5.4	Super Bikes 2	Raw Thrills	274 000,00	232 203	41 797
6.1	Spin-N-Win	UNIVERSAL	49 000,00	41 525	7 475
6.2	Big Bass Wheel Pro	BAYTEK	209 000,00	177 119	31 881
6.3	Slam-A-Winner	UNIVERSAL	39 000,00	33 051	5 949

6.4	Chameleon Paradizee	BAYTEK	74 000,00	62 712	11 288
6.5	Hungry Froggy	UNIVERSAL	43 000,00	36 441	6 559
6.6	Dino Pop	UNIVERSAL	72 000,00	61 017	10 983
6.7	Pirate Battle	LAI	86 000,00	72 881	13 119
6.8	Princess Castle	LAI	86 000,00	72 881	13 119
6.9	Bad Monster 2	UNIVERSAL	84 000,00	71 186	12 814
6.10	Ducky Splash	UNIVERSAL	74 000,00	62 712	11 288
6.11	Cannonball Blast	BAYTEK	164 000,00	138 983	25 017
6.12	Magic Bowling	TECWAY	66 000,00	55 932	10 068
6.13	X-Ball	UNIVERSAL	93 000,00	78 814	14 186
6.14	Feeding Frenzi IV	TECWAY	65 000,00	55 085	9 915
6.15	Drum Party	TECWAY	48 000,00	40 678	7 322
6.16	Batman	COASTAL	82 000,00	69 492	12 508
6.17	Hot Temale	TECWAY	60 000,00	50 847	9 153
6.18	Hammer Fun	UNIVERSAL	72 000,00	61 017	10 983
6.19	New Trampling Spider	TECWAY	67 000,00	56 780	10 220
6.20	Sea Wolf Upright	COASTAL	77 000,00	65 254	11 746
6.21	Goal Rush	BAYTEK	92 000,00	77 966	14 034
6.22	Fireball Fury	BAYTEK	92 000,00	77 966	14 034
7.1	Автоматический счетчик билетиков	BENCHMARK	160 000,00	135 593	24 407
7.2	Билетики		15 000,00	12 712	2 288
7.3	Устройство выдачи билетиков		7 000,00	5 932	1 068
8	Комплект оборудования для боулинга на 9 дорожек	Brunswick	4 932 000,00	4 179 661	752 339
	Итого		9 127 000,00	7 734 746	1 392 254

Ликвидационная стоимость с ограниченным сроком экспозиции 180 дней Объекта оценки №2 (комплекс недвижимого имущества) на дату проведения оценки (20.02.2017 г.) составляет:

69 104 730 рублей с НДС

(59 617 118 руб., без НДС, величина НДС 9 487 612 руб.),

в том числе:

Таблица 12.

Итоговые величины ликвидационных стоимостей объектов недвижимости в составе Объекта оценки №2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Ликвидационная стоимость, руб. без учёта НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учётом НДС	НДС, руб.
1	Многофункциональный центр досуга и молодежи, площадью 2 839,1 кв. м, условный № 47-78-27/024/2005-013, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.	52 708 958	62 196 570	9 487 612
2	Земельный участок под размещение многофункционального досугового центра, площадью 2 874 кв. м, кадастровый №47:15:01-02-003:0045, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.	6 908 160	6 908 160	0
	Итого	59 617 118	69 104 730	9 487 612

Ликвидационная стоимость с ограниченным сроком экспозиции 270 дней Объекта оценки №1 (движимое имущество) с учётом НДС, на дату проведения оценки (20.02.2017 г.) округленно составляет:

11 264 000 (Одиннадцать миллионов двести шестьдесят четыре тысячи) рублей

(9 545 761 рублей без учёта НДС, НДС - 1 718 239 рублей),

в том числе:

Таблица 13.

Итоговые результаты расчёта ликвидационных стоимостей оборудования по Договору залога №8172-1-102812-07 от 16.10.2012

№ п/п	Наименование	Инвентарный №	Ликвидационная стоимость, руб. с учётом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. без учёта НДС	НДС, руб.
1	Подводный пылесос	инв. №С001440	5 000,00	4 237	763
2	Ресивер	инв. №С001433	6 000,00	5 085	915
3	Телевизор Samsung LCD 40 В 450	инв. №С001435	2 000,00	1 695	305
4	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001437	2 000,00	1 695	305
5	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001436	2 000,00	1 695	305
6	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001443	3 000,00	2 542	458
7	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001444	3 000,00	2 542	458
8	Диван	инв. №С001429	6 000,00	5 085	915
9	Диван	инв. №С001430	12 000,00	10 169	1 831
10	Плита кухонная электрическая	инв. №С001451	8 000,00	6 780	1 220
11	Стойка барная	инв. №С001230	8 000,00	6 780	1 220
12	Стол (прилавок) холодильный	инв. №С001453	16 000,00	13 559	2 441
13	Телевизор Philips 26 PF 3320/10 ж/к	инв. №С001262	5 000,00	4 237	763
14	Автоматический выключатель нагрузки на ток 320А	инв. №С001461	49 000,00	41 525	7 475
15	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001462	192 000,00	162 712	29 288
16	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001463	126 000,00	106 780	19 220
17	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001464	201 000,00	170 339	30 661
	Итого		646 000,00	547 457,00	98 543,00

Таблица 14.

Итоговые результаты расчёта ликвидационных стоимостей оборудования по Договору залога №8172-1-102812-01 от 20.09.2012

№ п/п	Наименование	Инвентарный №	Ликвидационная стоимость, руб. с учётом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. без учёта НДС	НДС, руб.
1	Лайтпостер Комфорт	инв. №С001271	11 000,00	9 322	1 678
2	Пароконвектомат	инв. №С001281	39 000,00	33 051	5 949
	Итого		50 000,00	42 373,00	7 627,00

Таблица 15.

Итоговые результаты расчёта ликвидационных стоимостей оборудования по Договору залога №8172-1-101912-02 от 29.06.2012

№ п/п	Наименование	Производитель, марка, модель	Ликвидационная стоимость, руб. с учётом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. без учёта НДС	НДС, руб.
1	Лабиринт - 1 шт.	Новые горизонты	352 000,00	298 305	53 695
2.1	Kidkabrio	TECWAY	51 000,00	43 220	7 780
2.2	Kiddie Sub	TECWAY	163 000,00	138 136	24 864
2.3	Little Horse Carousel	UNIVERSAL	69 000,00	58 475	10 525
3.1	Hot Flash II Neon	Valley Dynamo	191 000,00	161 864	29 136
4.1	Extreme Hoop 2 шт.	UNIVERSAL	94 000,00	79 661	14 339
4.2	Dragon Punch	ANDAMIRO	117 000,00	99 153	17 847
4.3	Smart Hammer	TECWAY	76 000,00	64 407	11 593
5.1	Terminator 42 DX Fixed Gun	Raw Thrills	103 000,00	87 288	15 712
5.2	Deadstorm Pirates DX	NAMCO	429 000,00	363 559	65 441
5.3	Dirty Drivin	Raw Thrills	609 000,00	516 102	92 898
5.4	Super Bikes 2	Raw Thrills	317 000,00	268 644	48 356
6.1	Spin-N-Win	UNIVERSAL	56 000,00	47 458	8 542
6.2	Big Bass Wheel Pro	BAYTEK	242 000,00	205 085	36 915
6.3	Slam-A-Winner	UNIVERSAL	45 000,00	38 136	6 864
6.4	Chameleon Paradizee	BAYTEK	86 000,00	72 881	13 119
6.5	Hungry Froggy	UNIVERSAL	50 000,00	42 373	7 627
6.6	Dino Pop	UNIVERSAL	84 000,00	71 186	12 814
6.7	Pirate Battle	LAI	99 000,00	83 898	15 102
6.8	Princess Castle	LAI	99 000,00	83 898	15 102
6.9	Bad Monster 2	UNIVERSAL	97 000,00	82 203	14 797
6.10	Ducky Splash	UNIVERSAL	86 000,00	72 881	13 119
6.11	Cannonball Blast	BAYTEK	190 000,00	161 017	28 983

6.12	Magic Bowling	TECWAY	77 000,00	65 254	11 746
6.13	X-Ball	UNIVERSAL	108 000,00	91 525	16 475
6.14	Feeding Frenzi IV	TECWAY	75 000,00	63 559	11 441
6.15	Drum Party	TECWAY	55 000,00	46 610	8 390
6.16	Batman	COASTAL	95 000,00	80 508	14 492
6.17	Hot Temale	TECWAY	70 000,00	59 322	10 678
6.18	Hammer Fun	UNIVERSAL	84 000,00	71 186	12 814
6.19	New Trampling Spider	TECWAY	77 000,00	65 254	11 746
6.20	Sea Wolf Upright	COASTAL	89 000,00	75 424	13 576
6.21	Goal Rush	BAYTEK	106 000,00	89 831	16 169
6.22	Fireball Fury	BAYTEK	106 000,00	89 831	16 169
7.1	Автоматический счетчик билетиков	BENCHMARK	185 000,00	156 780	28 220
7.2	Билетики		18 000,00	15 254	2 746
7.3	Устройство выдачи билетиков		8 000,00	6 780	1 220
8	Комплект оборудования для боулинга на 9 дорожек	Brunswick	5 710 000,00	4 838 983	871 017
	Итого		10 568 000,00	8 955 932	1 612 068

Ликвидационная стоимость с ограниченным сроком экспозиции 270 дней Объекта оценки №2 (комплекс недвижимого имущества) на дату проведения оценки (20.02.2017 г.) составляет:

79 949 960 рублей с НДС

(68 973 371 руб., без НДС, величина НДС 10 976 589 руб.),

в том числе:

Таблица 16.

Итоговые величины ликвидационных стоимостей объектов недвижимости в составе Объекта оценки №2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Ликвидационная стоимость, руб. без учёта НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учётом НДС	НДС, руб.
1	Многофункциональный центр досуга и молодежи, площадью 2 839,1 кв. м, условный № 47-78-27/024/2005-013, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.	60 981 051	71 957 640	10 976 589
2	Земельный участок под размещение многофункционального досугового центра, площадью 2 874 кв. м, кадастровый №47:15:01-02-003:0045, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.	7 992 320	7 992 320	0
	Итого	68 973 371	79 949 960	10 976 589

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки №1, №2, №3, №7, №10, №12 утверждённым Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 №611, от 01 июня 2015 г. №328 от 17 ноября 2016 г. №721, Стандартам и правилам Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённым Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Директор ООО «Ребус»

Ш.С. Ахметзянова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	12
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	12
1.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	12
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	12
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ	13
2.1. Задание на оценку	13
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта	13
2.3. Сведения о Заказчике оценки	13
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	14
2.5. Декларация качества оценки.....	14
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	16
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	16
2.8. Общие понятия и определения.....	17
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки	19
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
3.1. Состав объекта оценки.....	20
3.2. Зарегистрированные и оцениваемые права на объекты оценки	21
3.3. Описание характеристик земельного участка.....	25
3.4. Описание объекта капитального строительства	26
3.5. Состав площадей объектов капитального строительства.....	28
3.6. Описание оборудования.....	28
3.7. Фотографии объекта оценки.....	31
3.8. Описание местоположения объекта оценки.....	37
3.9. Выводы по описанию объекта оценки	39
3.10. Позicionирование объекта оценки.....	40
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
4.1. Анализ ликвидности движимого имущества	41
4.2. Анализ ликвидности недвижимого имущества	41
ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
5.1. Анализ наиболее эффективного использования движимого имущества.....	43
5.2. Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества. Общие положения	43
5.3. Анализ вариантов использования земельного участка как условно свободного	44
5.4. Анализ вариантов использования земельного участка с объектами капитального строительства	45
ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	47
ГЛАВА 7. АНАЛИЗ РЫНКА	67
7.1. Обзор рынка торгово-развлекательной и оздоровительной недвижимости г. Сосновый Бор Ленинградской области	67
7.2. Анализ рынка торгового оборудования и оборудования для развлечений.....	71
7.3. Анализ рынка торгового оборудования для боулинга	72
ГЛАВА 8. ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	74
8.1. Описание процесса оценки движимого имущества	74
8.2. Обоснование выбора подходов к оценке.....	74
8.3. Определение рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом.....	74
8.3.1. Выбор метода расчёта в рамках затратного подхода	74
8.3.2. Определение стоимости замещения или воспроизводства.....	75
8.3.3. Определение совокупного износа.....	85
8.4. Определение рыночной стоимости движимого имущества сравнительным подходом.....	89
8.4.1. Выбор метода расчета в рамках сравнительного подхода	89
8.4.2. Расчёт стоимости объекта сравнительным подходом.....	89
ГЛАВА 9. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	91
9.1. Описание процесса оценки недвижимого имущества	91
9.2. Обоснование выбора подходов к оценке.....	91
9.3. Определение рыночной стоимости земельного участка.....	92
9.3.1. Выбор метода расчета в рамках сравнительного подхода	92
9.3.2. Расчёт стоимости объекта сравнительным подходом.....	92
9.4. Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества затратным подходом	98
9.4.1. Выбор метода расчета в рамках затратного подхода	98
9.4.2. Определение полной стоимости замещения.....	98
9.4.3. Определение прибыли инвестора	98
9.4.4. Определение совокупного износа и устареваний	99

9.4.5. Результаты расчётов, полученные в рамках затратного подхода	101
9.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	102
9.5.1. Выбор метода расчёта в рамках сравнительного подхода	102
9.5.2. Расчёт стоимости объекта сравнительным подходом	102
9.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом	107
9.6.1. Выбор метода расчёта в рамках доходного подхода	107
9.6.2. Расчёт стоимости объекта оценки доходным подходом.....	107
ГЛАВА 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	117
10.1. Согласование результатов, полученных при определении рыночной стоимости недвижимого имущества	117
10.2. Согласование результатов, полученных при определении рыночной стоимости движимого имущества	119
ГЛАВА 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	121
11.1. Определение ликвидационной стоимости движимого имущества	123
11.2. Определение ликвидационной стоимости недвижимого имущества	127
ГЛАВА 12. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	130
12.1. Перечень использованных данных и источников их получения.....	130
12.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	130
12.3. Перечень используемых документов и методических материалов	130
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	131

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №50-17 от 15 февраля 2017 г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 17.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки*

№ п/п	Наименование объекта
1	Объект оценки №1. Движимое имущество.
2	Объект оценки №2. Недвижимое имущество в количестве 2 объектов

* Подробное описание объектов оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта.

1.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- В соответствии с ст.12 ФЗ № 135 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчёта об оценке (03.03.2017 г.) до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 18.

Результаты оценки, руб.

№ п/п	Наименование	Результат оценки, с НДС, руб.
1	Объект оценки №1	
1.1.	Оборудование по Договору залога №8172-1-102812-07 от 16.10.2012	
	Затратный подход	728 208,85
	Сравнительный подход	Не применялся
	Доходный подход	Не применялся
	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	727 000
	Ликвидационная стоимость Объекта оценки (срок экспозиции 180 дней), руб. с НДС	559 000
	Ликвидационная стоимость Объекта оценки (срок экспозиции 270 дней), руб. с НДС	646 000
1.2.	Оборудование по Договору залога №8172-1-102812-01 от 20.09.2012	
	Затратный подход	55 984,11
	Сравнительный подход	Не применялся
	Доходный подход	Не применялся
	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	56 000
	Ликвидационная стоимость Объекта оценки (срок экспозиции 180 дней), руб. с НДС	42 000
	Ликвидационная стоимость Объекта оценки (срок экспозиции 270 дней), руб. с НДС	50 000
1.3.	Оборудование по Договору залога №8172-1-101912-02 от 29.06.2012	
	Затратный подход	14 034 054,17
	Сравнительный подход (1 позиция)	4 462 056
	Доходный подход	Не применялся
	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	12 792 000
	Ликвидационная стоимость Объекта оценки (срок экспозиции 180 дней), руб. с НДС	9 728 000
	Ликвидационная стоимость Объекта оценки (срок экспозиции 270 дней), руб. с НДС	11 264 000
2	Объект оценки №2	
	Затратный подход	65 128 000
	Сравнительный подход	96 488 801
	Доходный подход	80 893 451
	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	89 630 000
	Ликвидационная стоимость Объекта оценки (срок экспозиции 180 дней), руб. с НДС	69 104 730
	Ликвидационная стоимость Объекта оценки (срок экспозиции 270 дней), руб. с НДС	79 949 960

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта, краткая идентифицирующая информация - в п.1.2.
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Текущие имущественные права - право собственности. Субъект права - ООО «Шпиль» (Юридический адрес: г. Сосновый Бор, пр. Героев, д.66А. ОГРН 1024701762392, ИНН 4714012802) Права, учитываемые при оценке объектов оценки - право собственности. Обременений для целей и предполагаемого использования настоящего отчёта нет.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки. Дополнительно для объектов оценки №1,2 определяются: - Ликвидационная стоимость при ограниченном сроке экспозиции, равном 180 дням; - Ликвидационная стоимость при ограниченном сроке экспозиции, равном 270 дням; - Ликвидационная стоимость, при определении которой в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. На основе имеющейся информации об объекте оценки могут быть выбраны иные факторы вынужденной продажи и предполагаемые допущения в сроке экспозиции объекта на открытом рынке. Такие факторы и допущения подлежат обоснованию и в обязательном порядке указываются в отчёте об оценке.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Предполагаемое использование результатов оценки - для реализации залогового имущества с целью погашения задолженности
Балансовая стоимость	Данные о балансовой стоимости Заказчиком оценки не предоставлены. Поскольку величина балансовой стоимости не оказывает влияния на рыночную стоимость, а также с учётом принятых особых допущений (см. п.2.7. Отчёта) Оценщик посчитал возможным составлять Отчёт без этих данных.

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	20 февраля 2017 г.
Дата составления отчёта	03 марта 2017 г.
Срок проведения оценки	15 февраля 2016 г. - 03 марта 2017 г.
Порядковый номер отчёта	50-17/ИК

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	ПАО Сбербанк
Реквизиты Заказчика	Юридический адрес: 191124, Санкт-Петербург, пр-т Невский, д.99-101. ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № СОО/160011, период страхования с 14.03.16 по 13.03.17, выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-03, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 20 лет (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 14 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №СОО/160012, период страхования с 14.03.16 по 13.03.17, выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьей 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.

2. Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
 - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
 - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
 - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.
5. Оценщик, а также Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» гарантирует, что по отношению к Объекту оценки не является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком, а также не имеет к нему вещных или обязательственных прав. Действует непредвзято и без предубеждения.
6. Вознаграждение общества с ограниченной ответственностью «Ребус» не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчёте.

2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328.
6. Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721.
7. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №10, ФСО №12 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты СРО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Оценщик не несёт ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
3. Общеизвестная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несёт ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. В соответствии с назначением оценки (для внесения объекта в качестве вклада в уставной капитал) рыночная стоимость определена без учёта возмещаемых налогов (НДС).
6. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для

- понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
9. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
 10. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.

2.8. Общие понятия и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединённых общей методологией (ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Рыночная стоимость объекта оценки – 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

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

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

Объект капитального строительства (далее - ОКС) – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (т.е. объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 статьи 1 ГрК РФ).

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Хронологический (фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает

свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учётом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учётом риска, присущего этой доле собственности.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Состав объекта оценки

Объектами, относительно которых рассчитывается рыночная стоимость, являются Объект оценки №1: Движимое имущество

Движимое имущество (оборудование, установленное в здании многофункционального центра и здании оздоровительного комплекса), расположенное по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1 и Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Набережная.

Таблица 19.

Движимое имущество по договору залога №8172-1-102812-07 от 16.10.2012 (залогодатель - ООО «Шпиль»):

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный №
1	Подводный пылесос	инв. №С001440
2	Ресивер	инв. №С001433
3	Телевизор Samsung LCD 40 В 450	инв. №С001435
4	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001437
5	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001436
6	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001443
7	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001444
8	Диван	инв. №С001429
9	Диван	инв. №С001430
10	Плита кухонная электрическая	инв. №С001451
11	Стойка барная	инв. №С001230
12	Стол (прилавок) холодильный	инв. №С001453
13	Телевизор Philips 26 PF 3320/10 ж/к	инв. №С001262
14	Автоматический выключатель нагрузки на ток 320А	инв. №С001461
15	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001462
16	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001463
17	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001464

Таблица 20.

Движимое имущество по договору залога №8172-1-102812-01 от 20.09.2012 (залогодатель - ООО «Шпиль»):

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный №
1	Лайтпостер Комфорт	инв. №С001271
2	Пароконвектомат	инв. №С001281

Таблица 21.

Движимое имущество по договору залога №8172-1-101912-02 от 29.06.2012 (залогодатель - ООО «Шпиль»):

№ п/п	Наименование объекта оценки
1	Лабиринт - 1 шт.
2.1	Kidkabrio
2.2	Kiddie Sub
2.3	Little Horse Carousel
3.1	Hot Flash II Neon
4.1	Extreme Hoop 2 шт.
4.2	Dragon Punch
4.3	Smart Hammer
5.1	Terminator 42 DX Fixed Gun
5.2	Deadstorm Pirates DX
5.3	Dirty Drivin
5.4	Super Bikes 2
6.1	Spin-N-Win
6.2	Big Bass Wheel Pro
6.3	Slam-A-Winner
6.4	Chameleon Paradizee
6.5	Hungry Froggy
6.6	Dino Pop
6.7	Pirate Battle

6.8	Princess Castle
6.9	Bad Monster 2
6.10	Ducky Splash
6.11	Cannonball Blast
6.12	Magic Bowling
6.13	X-Ball
6.14	Feeding Frenzi IV
6.15	Drum Party
6.16	Batman
6.17	Hot Temale
6.18	Hammer Fun
6.19	New Trampling Spider
6.20	Sea Wolf Upright
6.21	Goal Rush
6.22	Fireball Fury
7.1	Автоматический счетчик билетиков
7.2	Билетики
7.3	Устройство выдачи билетиков
8	Комплект оборудования для боулинга на 9 дорожек

Объект оценки №2:

Таблица 22.

Недвижимое имущество в количестве 2 объектов по договору ипотеки №8172-1-101512-03 от 31.08.2012, договору ипотеки №8172-1-101512- 03/8172-1-101612 от 22.05.2013. договору ипотеки №8172-1-101512-03/8172-1-101912 от 22.05.2013. договору ипотеки №8172-1-101512-03/8172-1-102812 от 22.05.2013 (залогодатель - **Бабошин В.А.**):

№ п/п	Наименование объекта оценки
1	Многофункциональный центр досуга и молодежи, площадью 2 839,1 кв. м, условный № 47-78-27/024/2005-013, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.
2	Земельный участок под размещение многофункционального досугового центра, площадью 2 874 кв. м, кадастровый №47:15:01-02-003:0045, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.

3.2. Зарегистрированные и оцениваемые права на объекты оценки

Для подтверждения права на объект оценки Оценщиком предоставлены копии свидетельств о государственной регистрации права на все объекты недвижимости, входящие в объект оценки.

Обременение определяется как право на недвижимость, включающее право на залог, аренду, сервитуты, ограничения, обязательства по договору, право удержания имущества, решение суда об аресте имущества, передачу прав и другие установленные законодательством права, получаемые на недвижимость.

Объектом оценки является имущество (недвижимое и движимое), выступающее обеспечением по кредитным договорам, заключенным ОАО «Сбербанк России» с ООО «Шпиль», расположенное в Ленинградской области, г. Сосновый Бор.

Таблица 23.

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки, представленным недвижимым имуществом по договору ипотеки № 8172-1-101512-03 от 31.08.2012, договору ипотеки № 8172-1-101512-03/8172-1-101612 от 22.05.2013, договору ипотеки № 8172-1-101512-03/8172-1-101912 от 22.05.2013, договору ипотеки № 8172-1-101512-03/8172-1-102812 от 22.05.2013 (залогодатель - ООО «Шпиль»)

Наименование показателя	Характеристика	Документ, устанавливающий характеристики объекта
Объекты недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> - Многофункциональный центр досуга и молодежи, площадью 2 839,1 кв. м, условный № 47-78-27/024/2005-013, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1. - Земельный участок под размещение многофункционального досугового центра, площадью 2 874 кв. м, кадастровый №47:15:01-02-003:0045, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1. 	Задание на оценку, приложение № 1 к договору №50-17 от 15.02.2017 г.
Имущественные права на объект	Право частной собственности ООО «Шпиль»	Правоустанавливающие документы: <ul style="list-style-type: none"> - Свидетельство о государственной регистрации права, бланк 47-АБ №885410 от 03.08.2012 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права, бланк 47-АБ №872719 от 04.06.2012 г.; Основание возникновения права <ul style="list-style-type: none"> - Договор купли продажи недвижимого имущества от 07.06.2012 г., акт приема-передачи от 14.06.2012 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	Данные о балансовой стоимости Заказчиком оценки не предоставлены.	
Разрешенное использование земельного участка	Для размещения многофункционального досугового центра	Кадастровый паспорт земельного участка от 22.05.2014 г. №47/201/14-254579
Обременения права	<ul style="list-style-type: none"> - Договор ипотеки № 8172-1-101512-03 от 31.08.2012, - Договор ипотеки № 8172-1-101512- 03/8172-1-101612 от 22.05.2013, - Договор ипотеки № 8172-1-101512- 03/8172-1-101912 от 22.05.2013, - Договор ипотеки № 8172-1-101512- 03/8172-1-102812 от 22.05.2013 	Задание на оценку, приложение № 1 к договору №50-17 от 15.02.2017 г.
Прочие обременения и ограничения (земельный участок)	<ul style="list-style-type: none"> - Охранная зона водопровода - 481 кв. м; - Охранная зона теплосети - 96 кв. м; - Охранные зоны ливневой (269 кв. м) и бытовой (734 кв. м) канализаций; - Охранная зона кабеля - 94 кв. м 	Кадастровый паспорт земельного участка от 22.05.2014 г. №47/201/14-254579
Вид оцениваемых прав на объект оценки	Право собственности	Задание на оценку, приложение № 1 к договору №50-17 от 15.02.2017 г.
Указание на принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является	Нет	Свидетельства о государственной регистрации права собственности
Назначение объекта оценки	Многофункциональный центр досуга и молодежи	Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы
Текущее использование объекта оценки	Используется по назначению	Информация собственника, данные осмотра объекта оценки

Для подтверждения права на объекты движимого имущества Оценщиком предоставлены договоры поставки, товарные накладные, товарные чеки, спецификации и другие документы на оцениваемое оборудование и прочее движимое имущество.

Собственником всего имущества приведенного в таблицах 24-26 является ООО «Шпиль».

Таблица 24.

Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки, представленных движимым имуществом по договору залога №8172-1-102812-07 от 16.10.2012

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный №	Производитель, марка, модель	Цена приобретения, руб. с НДС	Документ	Дата документа	Количество
1	Подводный пылесос	инв. №С001440	Подводный пылесос "Jemes"	21 623,60	Спецификация №С000000046	20.01.2010	1
2	Ресивер	инв. №С001433	Ресивер DSR 5100	6 500,00	Товарный чек	06.12.2009	5
3	Телевизор Samsung LCD 40 В 450	инв. №С001435	Samsung LCD 32 В 450	19 100,00	Товарный чек	06.12.2009	1
4	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001437	Samsung LCD 40 В 530	28 610,00	Товарный чек	06.12.2009	1
5	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001436	Samsung LCD 40 В 530	28 610,00	Товарный чек	06.12.2009	1
6	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001443					1
7	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001444					1
8	Диван	инв. №С001429	КАРЛСТАД диван 3-хместный гладк/гранн	39 990,00	Товарная накладная IPSI09-0031602	26.11.2009	1
9	Диван	инв. №С001430	КАРЛСТАД диван У 2+3/3+2	72 990,00	Товарная накладная IPSI09-0031602	26.11.2009	1
10	Плита кухонная электрическая	инв. №С001451	Плита кухонная электрическая ЭП-2ЖШ	30 105,00	Товарная накладная №3015	28.10.2011	1
11	Стойка барная	инв. №С001230	Барная стойка	50 000,00	Накладная №4	27.09.2006	1
12	Стол (прилавок) холодильный	инв. №С001453	Стол (прилавок) холодильный СХС-70- 01П	63 250,00	Товарная накладная №3015	28.10.2011	1
13	Телевизор Philips 26 PF 3320/10 ж/к	инв. №С001262	Philips 26 PF 3320/10	23 791,50	Товарная накладная №75/154	02.11.2006	2
14	Автоматический выключатель нагрузки на ток 320А	инв. №С001461	ABP 320А 1800х1200х450 IP31	178 322,00	Товарная накладная 10/05	05.10.2012	1
15	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001462	Установка (двухэтажная) ANR8/L/2K1/2P1/2F1/R1/T2.23/V1.1.P71.R-15x15/P1*P/2P1/2F1/R1/V1.0.P50.R- Их15/P1/K1	641 266,37	Счет №1327	09.08.2012	1
16	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001463	Установка (двухэтажная) ANR8/L/2K1/2P1/2F1/R1/T2.23/V1.0.P45.N-7.5x30/P1*P/2P1/2F1/R1/V1.0.P40.N- 4x30/P1/K1	421 514,74	Счет №1327	09.08.2012	1
17	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001464	Установка (двухэтажная) ANR8/L/2K1/2P1/2F1/R1/T2.23/V1.1.P71.R-15x15/P1*P/2P1/2F1/R1/V1.0.P30.R- 7.5x15/P1/K1	672 907,39	Счет №1327	09.08.2012	1

Таблица 25.

Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки, представленных движимым имуществом по договору залога №8172-1-102812-01 от 20.09.2012

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный №	Производитель, марка, модель	Цена приобретения, руб. с НДС	Документ	Дата документа	Количество
1	Лайтпостер Комфорт	инв. №С001271	ФГ.КС.2Б.1,2*1.8.0.6 (лампы L1500мм - 4 шт., декоративное обрамление стойки - 2 шт., комплектующие - 1 кор.)	44 999,30	Накладная № 01 31/4; Акт приема-сдачи	31.01.2007	1

2	Пароконвектомат	инв. №C001281	UNOX XVC505E		Информация собственника	01.01.2012	1
---	-----------------	---------------	--------------	--	----------------------------	------------	---

Таблица 26.

Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки, представленных движимым имуществом по договору залога №8172-1-101912-02 от 29.06.2012

№ п/п	Наименование	Производитель, марка, модель	Цена приобретения, руб. с НДС	Документ	Дата документа	Количество	Примечание
1	Лабиринт — 1 шт.	Новые горизонты	1 482 354,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	
2.1	Kidkabrio	TECWAY	123 529,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Мини аттракцион
2.2	Kiddie Sub	TECWAY	331 454,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Мини аттракцион
2.3	Little Horse Carousel	UNIVERSAL	178 179,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Мини аттракцион
3.1	Hot Flash II Neon	Valley Dynamo	172 513,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	2	Аэрохоккей
4.1	Extreme Hoop 2 шт	UNIVERSAL	143 920,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	2	Спортивный аттракцион
4.2	Dragon Punch	ANDAMIRO	256 941,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Спортивный аттракцион
4.3	Smart Hammer	TECWAY	169 120,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Спортивный аттракцион
5.1	Terminator 42 DX Fixed Gun	Raw Thrills	420 395,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Видео аттракцион
5.2	Deadstorm Pirates DX	NAMCO	894 650,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Видео аттракцион
5.3	Dirty Drivin	Raw Thrills	483 874,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	2	Видео аттракцион
5.4	Super Bikes 2	Raw Thrills	494 053,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	2	Видео аттракцион
6.1	Spin-N-Win	UNIVERSAL	205 685,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.2	Big Bass Wheel Pro	BAYTEK	562 636,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.3	Slam-A-Winner	UNIVERSAL	123 233,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.4	Chameleon Paradizee	BAYTEK	211 351,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.5	Hungry Froggy	UNIVERSAL	157 525,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.6	Dino Pop	UNIVERSAL	171 393,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.7	Pirate Battle	LAI	242 777,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.8	Princess Castle	LAI	242 777,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.9	Bed Monster 2	UNIVERSAL	198 866,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.10	Ducky Splash	UNIVERSAL	185 261,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.11	Cannonball Blast	BAYTEK	463 483,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.12	Magic Bowling	TECWAY	188 687,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.13	X-Ball	UNIVERSAL	311 064,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.14	Feeding Frenzi IV	TECWAY	149 586,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.15	Drum Party	TECWAY	240 504,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.16	Batman	COASTAL	252 988,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.17	Hot Temale	TECWAY	201 699,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.18	Hammer Fun	UNIVERSAL	190 664,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион

6.19	New Trampling Spider	TECWAY	188 687,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.20	Sea Wolf Upright	COASTAL	215 864,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.21	Goal Rush	BAYTEK	205 388,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
6.22	Fireball Fury	BAYTEK	205 388,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	Призовой аттракцион
7.1	Автоматический счетчик билетиков	BENCHMARK	418 979,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	
7.2	Билетики		84 988,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	1	
7.3	Устройство выдачи билетиков		10 475,00	Договор поставки №268/12	28.06.2012	2	
8	Комплект оборудования для боулинга на 9 дорожек	Brunswick	17 173 368,00	Договор поставки № 269/12	28.06.2012	1	

3.3. Описание характеристик земельного участка

Описание земельного участка представляет собой детальное перечисление фактических данных, включая информацию относительно существенных природных характеристик. Общие сведения о земельном участке приведены согласно Кадастровому паспорту.

Таблица 27.

Описание земельного участка

Наименование показателя	Характеристика
Наименование	Земельный участок
Адрес	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1
Общая площадь, кв. м	2 874
Кадастровый №	47:15:01-02-003:0045
Категория	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения многофункционального досугового центра
Зарегистрированное право	Право собственности
Документ, подтверждающий право	Свидетельство о государственной регистрации права, бланк 47-АБ №872719 от 04.06.2012 г.
Форма	Многоугольная
Наличие строений	Занят объектом недвижимости (здание многофункционального центра досуга молодежи)
Зарегистрированные ограничения (обременения права)	Нет
Прочие обременения	- Охранная зона водопровода - 481 кв. м; - Охранная зона теплосети - 96 кв. м; - Охранные зоны ливневой (269 кв. м) и бытовой (734 кв. м) канализаций; - Охранная зона кабеля - 94 кв. м
Инженерно-геологические, гидрогеологические, топографические характеристики	Рельеф участка ровный. Сведения о наличии топографических аномалий отсутствуют. Нет точных данных о степени опасности грунтов. В дальнейшем предполагается, что качество грунтов не накладывают ограничений на использование или застройку земельного участка.
Кадастровая стоимость	2 085,76 руб./кв. м
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т. п.	Выровнен, частично асфальтирован, имеется возможность проезда
Подъезды, условия парковки	Подъезд к земельному участку возможен со стороны ул. Мира. Условия подъезда хорошие.

3.4. Описание объекта капитального строительства

Описание объекта капитального строительства приводится на основании Технического паспорта и визуального осмотра, а так же информации, предоставленной Заказчиком и сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах.

Таблица 28.

Объёмно-планировочные характеристики здания многофункционального центра досуга молодежи

Наименование показателя	Характеристика
Адрес	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1
Наименование	Многофункциональный центр досуга молодежи с переходной галереей
Литер здания	А (многофункциональный центр досуга), А1 (переходная галерея)
Кадастровый (или условный №)	47-78-27/024/2005-013
Инвентарный №	-
Назначение	Торгово-развлекательное
Зарегистрированное право	Право собственности
Документ, подтверждающий право	Свидетельство о государственной регистрации права, бланк 47-АБ №885410 от 03.08.2012 г.
Год постройки	1988
Общая площадь, кв. м (по данным технического паспорта)	2 154 (2 839,1 - после реконструкции)
Строительный объем, куб. м	8 420 (11 209,0 - после реконструкции)
Площадь застройки, кв. м	1 101,4
Этажность, эт.	3
Износ по данным Технического паспорта	10,0%
Дата составления Технического паспорта	14.05.2014 г.
Технический паспорт составлен по состоянию на:	17.04.2014 г.
Данные о проводимых ремонтах	В течение 2013-2014 гг. была проведена реконструкция здания
Текущее использование	Используется по назначению
Состояние по данным визуального осмотра	Техническое состояние здания - хорошее, состояние внутренней отделки - нормальное

Таблица 29.

Характеристики конструктивных элементов здания многофункционального центра досуга молодежи и их технического состояния

Наименование конструктивного элемента	Материал	Характеристика технического состояния
Фундаменты	бетонный ленточный	состояние хорошее
Стены	из крупных железобетонных панелей, кирпича, газоблоков	состояние хорошее
Перегородки	Железобетонные панели, кирпичные, пазогребневые панели, гипрок	состояние хорошее
Перекрытия	железобетонные	состояние хорошее
Кровля	из рулонных материалов	состояние хорошее
Лестницы и крыльца	железобетонные	состояние хорошее
Полы	линолеум, плитка керамическая, ковролин	состояние хорошее
Проемы	окна - металлопластиковые, двери заводского изготовления, окрашены	состояние хорошее
Отделка	штукатурка, окраска, обои, облицовка керамической плиткой, мозаичной плиткой, подвесные потолки	состояние хорошее
Прочие конструкции	отмостка бетонная	состояние хорошее
Отопление	центральное	состояние хорошее
Водопровод	центральное	состояние хорошее
Гор. водоснабжение	центральное	состояние хорошее
Вентиляция	приточно-вытяжная	состояние хорошее
Канализация	центральное	состояние хорошее
Электроосвещение	скрытая проводка	состояние хорошее
Сауна	есть	состояние хорошее
Бассейн	есть	состояние хорошее

По результатам визуального осмотра, техническое состояние здания можно охарактеризовать как «хорошее». В соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. №404, физический износ зданий, техническое состояние которых оценивается как «хорошее», составляет от 0 до 20%.

Критерии оценки физического состояния приведены ниже в таблице

Таблица 30.

Критерии оценки физического состояния зданий

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап.ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-70	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
71-90	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены констр. элемента.
91-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

При оценке внутренней отделки помещений оценщик использовал критерии, применяемые для оценки помещений нежилого фонда и приведенные в Методике определения стоимости права собственности объектов нежилого фонда методом массовой оценки (http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/357/2016.pdf) 2

- **Евростандарт** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции
- **Отличное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
- **Нормальное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- **Удовлетворительное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

- **Неудовлетворительное** - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Согласно критериям, приведенным выше, Оценщик считает, что состояние внутренней отделки здания multifunctional центра досуга молодежи можно определить как: «нормальное» (пригодное к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта).

3.5. Состав площадей объектов капитального строительства

В соответствии с данными Технического паспорта, общая площадь здания multifunctional центра досуга молодежи с переходной галереей после реконструкции составляет 2 839,1 кв. м, из них 2 350,5 кв. м - основная площадь и 488,6 - вспомогательная площадь

Таблица 31.

Состав площадей здания multifunctional центра досуга молодежи после реконструкции в соответствии с данными Технического паспорта


№ п/п	Общая площадь, кв. м	Основная площадь, кв. м	Вспомогательная площадь, кв. м
1	969,8	836,6	133,2
2	996,9	844,3	152,6
3	872,4	669,6	202,8
Итого	2839,1	2350,5	488,6







3.6. Описание оборудования









Далее приведено описание технических характеристик некоторых объектов оценки.



Таблица 32.

Описание технических характеристик некоторых объектов оценки

Наименование	Внешний вид	Описание
Подводный пылесос «James»		Пылесос для бассейна Джеймс с погружным насосом фирмы MTS Германия. Состоит из погружного насоса производительностью 9 м куб. в час и кабеля длиной 16 м, щетки для очистки стен и дна, мешка для сбора грязи, блока включения/выключения и УЗО. Для управления пылесосом необходимо приобрести дополнительно телескопическую штангу требуемой для бассейна длины. Подводные пылесосы James приспособлены для подсоединения к телескопическим штангам любых типов.








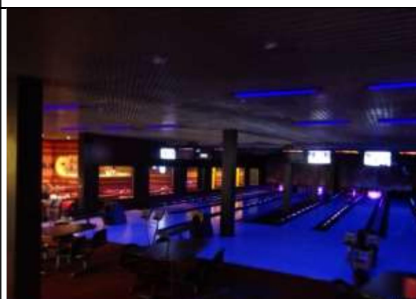

<p>Стол (прилавок) холодильный СХС-70-01П</p>		<p>Стол для пиццы Abat СХС-70-01П, 2-х дверный, среднетемпературный, t (-2+8°C), GN 1/3 - 8 шт.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Показатель</th> <th>Характеристика</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Габариты</td> <td>1435x702x1098 мм</td> </tr> <tr> <td>Напряжение</td> <td>230 В</td> </tr> <tr> <td>Мощность</td> <td>6,2 кВт</td> </tr> <tr> <td>Полезный объём камеры</td> <td>0,31 м3</td> </tr> <tr> <td>Температура воздуха полезного объёма</td> <td>-2/+8 °С</td> </tr> <tr> <td>Температура верхнего отсека</td> <td>+5 °С</td> </tr> <tr> <td>Род тока</td> <td>переменный, однофазный</td> </tr> <tr> <td>Частота тока</td> <td>50 Гц</td> </tr> <tr> <td>Установленный номинальный ток</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- холодильного агрегата</td> <td>2,39 А (373 Вт)</td> </tr> <tr> <td>- электродвигателя испарителя</td> <td>0,26 А (34 Вт)</td> </tr> <tr> <td>- суммарный</td> <td>2,65 А (407 Вт)</td> </tr> <tr> <td>Номер хладагента</td> <td>R404А</td> </tr> <tr> <td>Общая масса заправленного хладагента</td> <td>0,3 кг</td> </tr> </tbody> </table>	Показатель	Характеристика	Габариты	1435x702x1098 мм	Напряжение	230 В	Мощность	6,2 кВт	Полезный объём камеры	0,31 м3	Температура воздуха полезного объёма	-2/+8 °С	Температура верхнего отсека	+5 °С	Род тока	переменный, однофазный	Частота тока	50 Гц	Установленный номинальный ток		- холодильного агрегата	2,39 А (373 Вт)	- электродвигателя испарителя	0,26 А (34 Вт)	- суммарный	2,65 А (407 Вт)	Номер хладагента	R404А	Общая масса заправленного хладагента	0,3 кг
Показатель	Характеристика																															
Габариты	1435x702x1098 мм																															
Напряжение	230 В																															
Мощность	6,2 кВт																															
Полезный объём камеры	0,31 м3																															
Температура воздуха полезного объёма	-2/+8 °С																															
Температура верхнего отсека	+5 °С																															
Род тока	переменный, однофазный																															
Частота тока	50 Гц																															
Установленный номинальный ток																																
- холодильного агрегата	2,39 А (373 Вт)																															
- электродвигателя испарителя	0,26 А (34 Вт)																															
- суммарный	2,65 А (407 Вт)																															
Номер хладагента	R404А																															
Общая масса заправленного хладагента	0,3 кг																															
<p>Мини-аттракцион Kid Cabrio</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Показатель</th> <th>Характеристика</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Вес</td> <td>90 кг</td> </tr> <tr> <td>Размер</td> <td>175x86x105 см</td> </tr> <tr> <td>Электропитание</td> <td>8 -400W 220V</td> </tr> </tbody> </table>	Показатель	Характеристика	Вес	90 кг	Размер	175x86x105 см	Электропитание	8 -400W 220V																						
Показатель	Характеристика																															
Вес	90 кг																															
Размер	175x86x105 см																															
Электропитание	8 -400W 220V																															
<p>Мини-аттракцион Kiddie Sub</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Показатель</th> <th>Характеристика</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Вес</td> <td>350 кг</td> </tr> <tr> <td>Размер</td> <td>238x140x240 см</td> </tr> <tr> <td>Электропитание</td> <td>220-2420W 220V</td> </tr> </tbody> </table>	Показатель	Характеристика	Вес	350 кг	Размер	238x140x240 см	Электропитание	220-2420W 220V																						
Показатель	Характеристика																															
Вес	350 кг																															
Размер	238x140x240 см																															
Электропитание	220-2420W 220V																															
<p>Мини-аттракцион Little Horse Carousel</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Показатель</th> <th>Характеристика</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Вес</td> <td>222 кг</td> </tr> <tr> <td>Размер</td> <td>138x138x231 см</td> </tr> <tr> <td>Электропитание</td> <td>2 0W 220V</td> </tr> </tbody> </table>	Показатель	Характеристика	Вес	222 кг	Размер	138x138x231 см	Электропитание	2 0W 220V																						
Показатель	Характеристика																															
Вес	222 кг																															
Размер	138x138x231 см																															
Электропитание	2 0W 220V																															
<p>Аэрохоккей Valley-Dynamo HOT FLASH II NEON</p>		<p>Отличительными чертами Dynamo Hot Flash II является выигрышный дизайн и новейшие технологии, использованные при его создании. Именно эти особенности сделали столы серии Hot Flash II самыми продаваемыми в мире столами для аэрохоккея.</p> <p>Размеры игрового поля: 252,7 x 130,8 см Вес: 193 кг.</p>																														
<p>Спортивный аттракцион Extreme Hoop</p>		<p>Особенности аппарата:</p> <ul style="list-style-type: none"> - игровые аппараты можно объединять в сеть; - стремительный игровой процесс со статичными и подвижными целями; - яркая светодиодная подсветка вокруг игрового поля; - защитное ограждение в верхней части, прочная сетка; - прочный, высококачественный корпус; - каждый аппарат комплектуется 6 баскетбольными мячами. <p>Компания: Universal Страна: Китай Габаритные размеры: 251x103x272см</p>																														

<p>Спортивный аттракцион Smart Hammer</p>		<p>Силомер-молот с выдачей билетов. Габаритные размеры: 90x70x230 см. Вес нетто: 280 кг. Производитель: Tecway</p>
<p>Видео аттракцион TERMINATOR SALVATION</p>		<p>Симулятор стрельбы, разработанный по мотивам фильма «Терминатор: Да придет спаситель». Доступны 3 версии аппарата - SDX (279x240x260, монитор 100"), DX (110x158x267, монитор 42"), STD (89x130x186, монитор 32") Производитель: Raw Thrills Целевой возраст: 7 лет. Монитор:42" Габаритные размеры:110x158x267 см.</p>
<p>Видео аттракцион Dirty Drivin'</p>		<p>Симулятор гонок. 14 трасс, множество различных апгрейдов для машин. Монитор 42". Линкуется до 8 аппаратов Габаритные размеры: 94x188x221 см. Вес нетто: 350 кг.</p>
<p>Видео аттракцион Super Bikes 2</p>		<p>Новая версия одного из самых популярных симуляторов мотогонки Super Bikes с 42-дюймовым ЖК-монитором. 10 новых трекков. Выбор из 9 героев и 12 мотоциклов Производитель Unis Габаритные размеры: 115x219x200см. Вес нетто: 310 кг.</p>
<p>Призовой аттракцион Spin-N-Win</p>		<p>Аппарат быстрого выигрыша. Цель игры - нажатием кнопки остановить вращающееся колесо на максимальном количестве очков. Габаритные размеры: 127x77x243 см. Вес нетто: 203 кг. Мощность: 115 Вт.</p>
<p>Призовой аттракцион Slam-A-Winner</p>		<p>Задача игрока попасть шариком в наиболее выигрышную лунку на крутящемся колесе. Габаритные размеры: 84x100x208 см. Вес нетто: 149 кг. Мощность: 127 Вт.</p>
<p>Призовой аттракцион Dino Pop</p>		<p>Цель игры - забросить как можно больше шариков в пасть динозавру. Игра усложняется тем, что голова динозавра движется. Габаритные размеры: 100x184x209 см. Вес нетто: 220 кг.</p>
<p>Призовой аттракцион Ducky Splash</p>		<p>Водомёт на 1-2х игроков. Задача игрока струёй воды загнать как можно больше уток в грот. Габаритные размеры: 100x193x210см. Вес нетто: 224 кг.</p>

<p>Призовой аттракцион Kiddy Xball</p>		<p>Задача игроков - поразить шариками как можно больше мишеней на сенсорном экране. На выбор - 5 мини-игр. Производитель UNIS Габаритные размеры: 94x187x180см. Вес нетто:210 кг.</p>
<p>Призовой аттракцион Hot Temale</p>		<p>Механическая колотушка. Игрок бьет по «выскакивающим из печи котлетам». Производитель Tesway Габаритные размеры: 96x72x140см. Вес нетто: 132 кг.</p>

3.7. Фотографии объекта оценки

Таблица 33.
Фотографии объекта недвижимости

		
<p>Вид на здание многофункционального центра досуга молодежи</p>	<p>Вид на здание многофункционального центра досуга молодежи</p>	<p>Вид на здание многофункционального центра досуга молодежи</p>
		
<p>Вид на здание многофункционального центра досуга молодежи</p>	<p>Вид на здание многофункционального центра досуга молодежи и земельный участок</p>	<p>Вид на земельный участок</p>
		
<p>Состояние помещений 1 этажа</p>	<p>Состояние помещений 1 этажа</p>	<p>Состояние помещений 1 этажа</p>



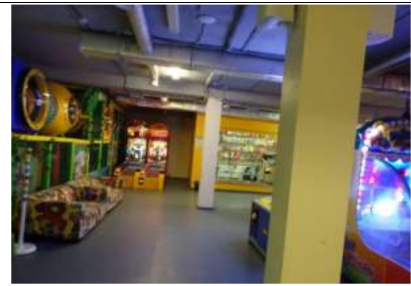







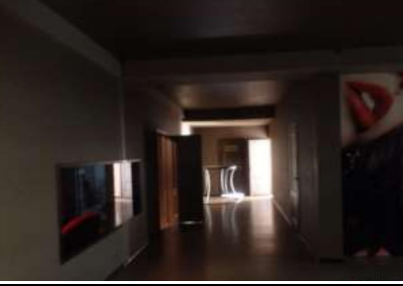




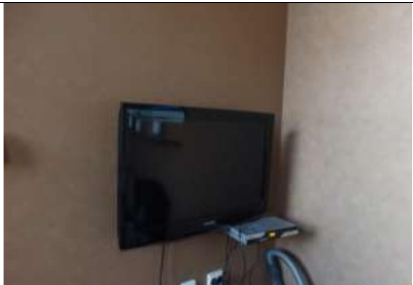









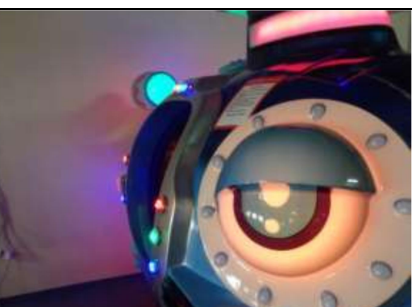

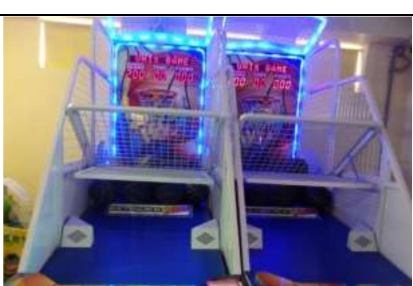


		
Состояние помещений 2 этажа	Состояние помещений 2 этажа	Состояние помещений 2 этажа
		
Состояние помещений 2 этажа	Состояние помещений 2 этажа	Состояние помещений 2 этажа
		
Состояние помещений 3 этажа	Состояние помещений 3 этажа	Состояние помещений 3 этажа
		
Состояние помещений 3 этажа	Состояние помещений 3 этажа	Состояние помещений 3 этажа

Таблица 34.
Фотографии оборудования

		
Подводный пылесос	Ресивер	Барная стойка

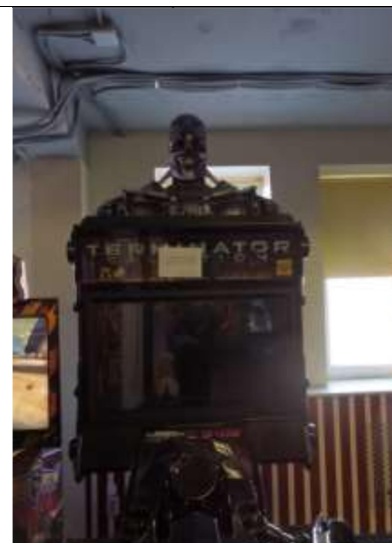
		
Телевизор Samsung LCD 40 B 530	КАРЛСТАД диван 3-хместный	КАРЛСТАД диван угловой 2+3/3+2
		
Комплект оборудования для боулинга на 9 дорожек	Комплект оборудования для боулинга на 9 дорожек	Комплект оборудования для боулинга на 9 дорожек
		
Лабиринт	Лабиринт	Лабиринт
		
Мини-аттракцион Kiddie kabrio	Мини-аттракцион Kiddie Sub	Спортивный аттракцион Dragon Punch
		
Спортивный аттракцион Extreme Hoop	Аэрохоккей Hot Flash II Neon	Видеоаттракцион Deadstorm Pirates DX



Мини-аттракцион Little Horse Carousel



Спортивный аттракцион Smart Hammer



Видеоаттракцион Terminator SALVATION 42 DX



Видеоаттракцион Dirty Drivin



Призовой аттракцион Spin-N-Win



Призовой аттракцион Big Bass Wheel Pro





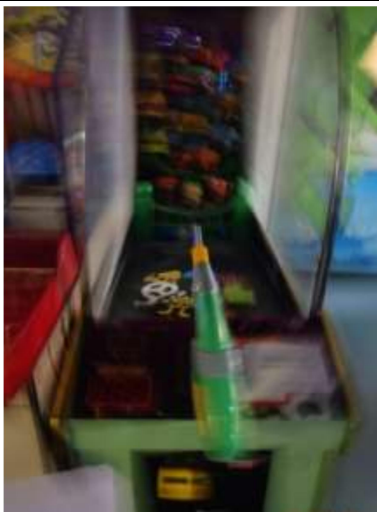






Призовой аттракцион Slam-A-Winner



Призовой аттракцион Chameleon Paradisee



Призовой аттракцион Dino Pop

		
<p>Призовой аттракцион Pirate Battle</p>	<p>Призовой аттракцион Princess Castle</p>	<p>Призовой аттракцион Bed Monster 2</p>
		
<p>Призовой аттракцион Ducky Splash</p>	<p>Призовой аттракцион Cannonball Blast</p>	<p>Призовой аттракцион Magic Bowling</p>
		
<p>Призовой аттракцион X-Ball</p>	<p>Призовой аттракцион Feeding Frenzy IV</p>	<p>Призовой аттракцион Batman</p>



Видеоаттракцион Super Bikes 2



Призовой аттракцион Hungry Froggy



Призовой аттракцион Drum Party



Призовой аттракцион Hot Temale



Призовой аттракцион Hammer Fun



Призовой аттракцион New Trampling Spider



Призовые аттракционы Goal Rush и Fireball Fury



Установка вентиляционная



Установка вентиляционная



Призовой аттракцион Sea Wolf Upright



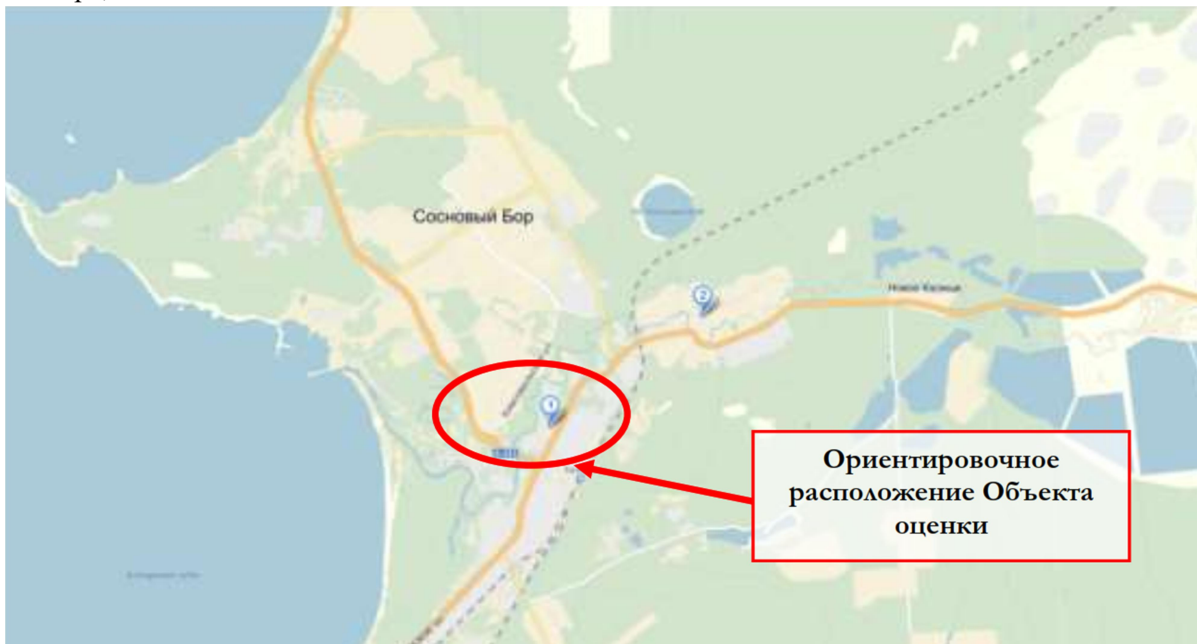
Автоматический счётчик билетиков

3.8. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки находится в г. Сосновый Бор Ленинградской области, в связи с чем, в данном Отчете оценщиками приведено описание Ленинградской области и г. Сосновый Бор, а также приведена общая характеристика локального местоположения.

Общая характеристика локального местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен на окраине города по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.

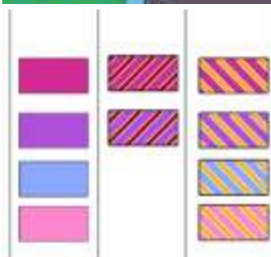
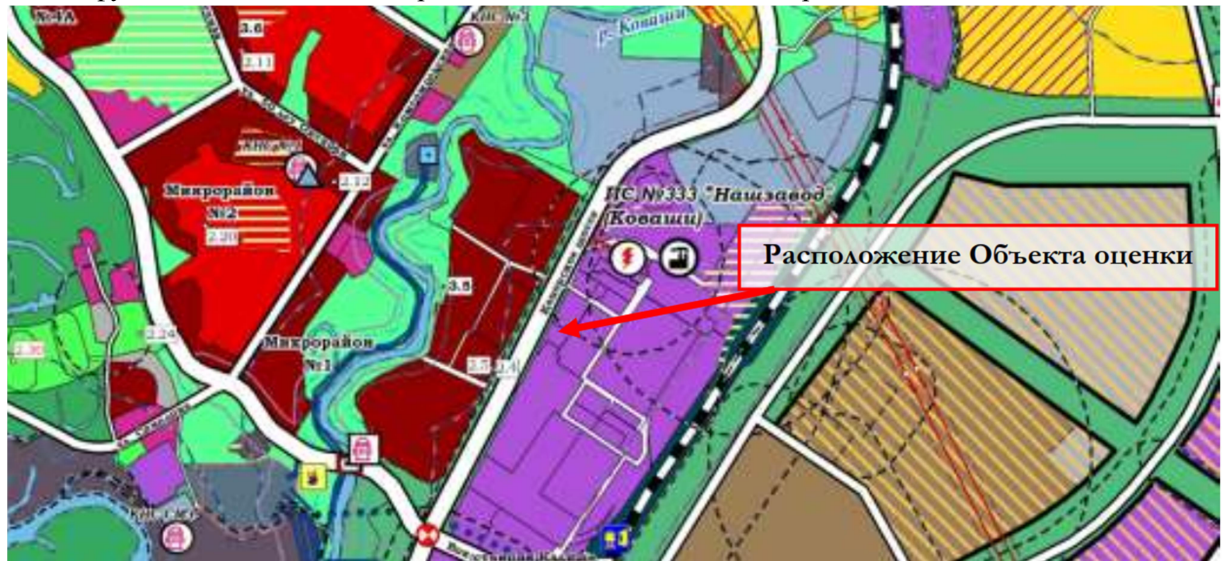


Градостроительное зонирование

Генеральный план Сосновоборского городского округа основывается на следующих основных принципах:

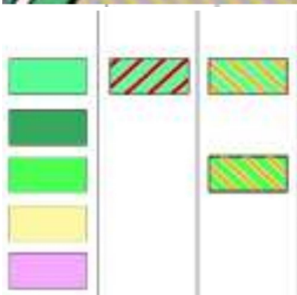
- обеспечение устойчивого развития основных секторов экономики и повышение инвестиционной привлекательности Сосновоборского городского округа;
- формирование Сосновоборского городского округа, как высокотехнологичного многопрофильного энергетического, исследовательского, научно-производственного центра Ленинградской области;
- территориальное обеспечение экологической безопасности объектов энергетического комплекса Сосновоборского городского округа;
- территориальное обеспечение устойчивого функционирования научно-производственных объектов, а также развития других секторов экономики, повышение инвестиционной привлекательности территории Сосновоборского городского округа;
- разработка мероприятий по территориальному планированию, направленных на качественное улучшение состояния городской среды в целом и всех функциональных типов территорий;
- повышение уровня жизни и условий проживания населения городского округа, сохранение и приумножение всех ресурсов для будущих поколений;
- сохранение, реставрация объектов культурного наследия; расширение списка памятников;
- охрана окружающей среды, развитие системы озеленения, благоустройство городских территорий;
- развитие транспортной, инженерной и социальной инфраструктур на современном уровне;
- учёт интересов Российской Федерации, Ленинградской области, городского округа при осуществлении территориального планирования и размещении объектов капитального строительства.

Схема функциональных зон Генерального плана г. Сосновый Бор



Общественно-деловые

- Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- Специальная общественно-деловая зона
- Зона объектов здравоохранения
- Зона объектов образования



Рекреационные

- Зона озеленения общего пользования
- Зона лесов
- Зона плоскостных спортивных сооружений
- Зона пляжей
- Зона объектов рекреации и туризма

В соответствии со Схемой функциональных зон территория оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, относится к специальной общественно-деловой зоне.

Схема территориальных зон ПЗЗ г. Сосновый Бор



В соответствии со Схемой ПЗЗ территория оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, относится к зоне П-3 — зона производственно-коммунальных объектов IV — V классов опасности.

Транспортная доступность

В настоящее время доступность к объекту автомобильным транспортом осуществляется со стороны Копорского шоссе. Подъездные пути - автомобильная дорога. Материал дорожного покрытия - асфальт, состояние - хорошее.

Вблизи объекта оценки имеется оборудованная парковка у здания.

Интенсивность транспортных потоков характеризуется как средняя, пешеходных потоков - низкая.

Транспортная доступность общественным транспортом удовлетворительная. Объект оценки расположен рядом с ж/д станцией «Калище» в пределах 600 м.

Рядом с объектом оценки находится остановка общественного транспорта «ул. Мира», на которой курсируют автобусы №№20,20А,402,15.

Ближайшее окружение

Ближайшее окружение объекта оценки составляют объекты производственно-складской застройки с востока и жилой застройки с запада.

Инженерная инфраструктура

Улучшения земельных участков имеют следующие коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, горячее водоснабжение.

3.9. Выводы по описанию объекта оценки

Объектом оценки, относительно которого рассчитывается рыночная и ликвидационная стоимости, является здание и земельный участок, расположенные по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.

Рассматриваемый земельный участок относится к категории «земли населённых пунктов».

В соответствии со Схемой функциональных зон территория оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, относится к специальной общественно деловой зоне.

Интенсивность транспортных потоков характеризуется как средняя, пешеходных потоков - низкая.

Транспортная доступность общественным транспортом удовлетворительная.

Земельный участок обеспечен инженерной инфраструктурой.

3.10. Позиционирование объекта оценки

По результатам описания объекта оценки земельный участок позиционируется в сегменте земельных участков под размещение объектов торгово-развлекательного назначения. При позиционировании объекта учитываются факторы, которые будут влиять на стоимость:

- понижающие: расположение в г. Сосновый Бор, на значительном удалении от Санкт-Петербурга.
- повышающие: расположение в черте города в зоне общественно-делового и коммерческого назначения.

Объект оценки «здание» может быть позиционировано в сегменте недвижимости в качестве развлекательного центра. При позиционировании объекта учитываются факторы, которые будут влиять на стоимость:

- понижающие: удовлетворительная доступность объекта оценки на общественном транспорте;
- повышающие: расположение в черте города на обособленной благоустроенной территории, состояние объектов капитального строительства (хорошее и евро).

Объект оценки «движимое имущество» позиционируется как торговое и игровое оборудование, а также мебель и бытовая техника. При позиционировании объекта учитываются факторы, которые будут влиять на стоимость:

- понижающие: достаточно высокая степень специализации торгового и игрового оборудования, которая ограничивает область применения и снижает количество потенциальных покупателей.
- повышающие: движимое имущество находится в хорошем рабочем состоянии; соответствует требованиям рынка.

Глава 4. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Анализ ликвидности движимого имущества

При определении ликвидности оцениваемого имущества обычно принимаются во внимание следующие факторы:

Степень уникальности имущества. Оцениваемый объект нельзя отнести к уникальному имуществу, поскольку объекты подобного рода представлены на рынке, выпускаются серийно.

Количество потенциальных потребителей, степень развитости вторичного рынка. Первичный рынок хорошо развит, в большинстве случаев предложение представлено несколькими организациями, торгующими новым оборудованием. На вторичном рынке по продаже оборудования можно найти предложения по продаже аналогичных и идентичных объектов, однако, как правило, они носят единичный характер. Это объясняется тем, что большая часть такого оборудования создается для выполнения определенных задач, в результате чего комплектация может значительно отличаться. Потенциальными покупателями оцениваемого движимого имущества могут быть как частные лица (бытовая техника, мебель, некоторые виды оборудования), так юридические лица, открывающие или расширяющие свою деятельность в торгово-развлекательной сфере и сфере оказания услуг (игровые автоматы, боулинг и т.д.). Таким образом, можно сделать вывод, что такие объекты могут быть реализованы на вторичном рынке.

Полнота ценовой информации о данном имуществе в информационных источниках. По большей части оборудования ценовая информация имеется достаточно полная, есть возможность получить представление о предложениях на основе доступных источников информации.

Возможность реализации имущества в качестве отдельных компонентов. Оцениваемое оборудование не связано жесткими технологическими связями. Другими словами, объект может быть реализован в качестве отдельных компонентов.

В силу описанных выше обстоятельств, объект оценки можно назвать удовлетворяющим требованиям ликвидности, при этом степень ликвидности отличается в зависимости от степени его специализации и развитости вторичного рынка - от средней (мебель, бытовая техника) до низкой, что влияет на срок экспозиции объекта.

Опираясь на анализ основных факторов, влияющих на изменение рыночной стоимости объекта оценки, а также информацию, полученную от продавцов, можно предположить, что реализация на открытом рынке оцениваемого оборудования в перспективе имеет достаточные шансы в типичные для подобных объектов сроки.

Ликвидность мебели и бытовой техники определяется как средняя. Оценщик определяет срок экспозиции данных объектов на уровне 10 мес.

Ликвидность остальных объектов отнесенных к движимому имуществу определяется как низкая. Оценщик определяет срок экспозиции данных объектов на уровне 18 мес.

4.2. Анализ ликвидности недвижимого имущества

Степень уникальности имущества - Оцениваемые объекты нельзя отнести к уникальному имуществу, поскольку объекты подобного рода широко используются при реализации коммерческой деятельности.

Количество потенциальных потребителей, степень развитости вторичного рынка. Вторичный рынок по продаже земельных участков и зданий г. Сосновый Бор имеет, хотя и слабое, развитие. Принимая во внимание небольшое количество предложений по продаже коммерческой недвижимости, можно сделать вывод, что объекты будут востребованы на рынке.

Полнота ценовой информации о данном имуществе в информационных источниках. Ценовая информация имеется достаточно ограниченная, есть возможность получить общее представление о предложениях на основе доступных источников информации.

Возможность реализации имущества в качестве отдельных компонентов. Интерес для потенциального инвестора может представлять комплекс зданий и сооружений с относящимся к ним земельным участком (выделенным в натуре и имеющем кадастровый паспорт), а также незастроенные

земельные участки. Другими словами, объект может быть реализован в качестве отдельных компонентов.

В силу описанных выше обстоятельств, объект оценки можно назвать удовлетворяющим требованиям ликвидности, при этом степень ликвидности объекта - ниже средней, что влияет на срок экспозиции объекта.

Опираясь на анализ основных факторов, влияющих на изменение рыночной стоимости объекта оценки, можно предположить, что реализация оцениваемого недвижимого имущества в перспективе имеет достаточно высокие шансы на открытом рынке в типичные для подобной недвижимости сроки. Ликвидность объекта определяется как ниже среднего. Оценщик определяет срок экспозиции объекта на уровне 15 мес.

5.1. Анализ наиболее эффективного использования движимого имущества

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при непереносимости физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении варианта наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность — осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность — из финансово оправданных вариантов выбирается тот, который приносит максимальную прибыль.

Все варианты возможного использования объектов оценки являются юридически допустимыми. Физически возможными являются три варианта использования движимого имущества:

- использование технических объектов по назначению, сформулированному в соответствующей эксплуатационной документации;
- демонтаж и использование в качестве запасных частей;
- утилизация (в качестве лома).

Исходя из технико-экономических характеристик объектов оценки (раздел 3), техническое состояние движимого имущества может быть оценено как «хорошее» и «удовлетворительное», в связи с чем утилизация не является целесообразной. Соответственно, максимально продуктивным, т. е. приносящим максимальный доход, будет использование объектов оценки по назначению, т.е. в качестве торгового-развлекательного оборудования, бытовой техники и мебели.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием, применительно к данному имуществу, является максимально прибыльный вариант использования технических объектов по назначению, сформулированному в соответствующей эксплуатационной документации.

5.2. Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества. Общие положения

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

При определении варианта наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

Правомочность - разрешенность с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность - осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность - из финансово оправданных вариантов выбирается тот, который приносит максимальную прибыль.

Правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Как было отмечено ранее, к оценке представлены земельный участок с расположенным на нем объектом капитального строительства.

5.3. Анализ вариантов использования земельного участка как условно свободного

Правомочность

Разрешенные функции использования

В соответствии с данными Свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок, а также данными Кадастрового паспорта земельного участка (копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету), участок относится к категории земель населенных пунктов и предназначен для размещения многофункционального досугового центра.

В соответствии с данными Генерального плана г. Сосновый Бор земельный участок расположен в границах специальной общественно-деловой зоны, в соответствии с данными ПЗЗ - в границах зоны П-3 - зоны производственно-коммунальных объектов IV - V классов опасности. Таким образом, размещение на земельном участке многофункционального центра досуга является правомочным.

Таким образом, на земельном участке возможно размещение коммерческих объектов недвижимости торгово-развлекательного назначения.

Физическая осуществимость

Технико-экономические и топографические характеристики рассматриваемого земельного участка свидетельствуют о том, что любой правомочный вариант застройки физически возможен.

Финансовая целесообразность и максимальная эффективность

На данном этапе анализируются физически осуществимые и правомочные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово осуществимые.

При анализе критерия финансовой целесообразности следует в первую очередь учитывать потенциал местоположения земельного участка. Местоположение земельного участка считается основным фактором, определяющим ее стоимость.

Земельный участок расположен в зоне смешанной застройки: с востока - производственно-складской застройки, с запада - жилой застройки. Транспортная доступность оценивается как хорошая, рядом расположена остановка общественного транспорта.

Исходя из характеристик земельного участка текущий вариант использования земельного участка под размещение объекта торгово-развлекательного назначения соответствует его наиболее эффективному варианту использования.

Вывод

На основании изложенного выше, правомочным, физически осуществимым, финансово целесообразным и максимально эффективным признается использование земельного участка под размещение объектов торгово-развлекательного назначения. В силу однозначности вывода специальные расчеты Оценщиком не производились.

5.4. Анализ вариантов использования земельного участка с объектами капитального строительства

Правомочность

На земельном участке площадью 2874 кв. м, кадастровый № 47:15:01-02-003:0045, адрес: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1 расположено здание многофункционального центра досуга молодежи.

Объект капитального строительства имеет Свидетельство о государственной регистрации права и предназначен для использования в качестве торгово-развлекательного объекта.

Таким образом, текущее использование объекта капитального строительства является правомочным.

Физическая осуществимость

Объект капитального строительства, расположенный на земельном участке, находятся в хорошем состоянии и используются по своему назначению: как развлекательный центр.

Таким образом, с точки зрения физической осуществимости, использование рассматриваемого объекта капитального строительства под торгово-развлекательную функцию является правомочным и физически осуществимым.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Типичными вариантами распоряжения существующей застройкой участка в данном случае могут служить следующие альтернативы:

- Продолжение существующего варианта использования.
- Реконструкция или ремонт.
- Снос.

Продолжение текущего варианта использования или использование по функциональному назначению

На дату оценки объект используются по назначению. Исходя из технического состояния улучшения, их функционального назначения и назначения земельного участка, на котором оно расположено, Оценщик пришел к выводу, что в данном случае продолжение существующего варианта использования является целесообразным.

Реконструкция и ремонт

На стадии капитального ремонта или реконструкции производится возобновление потребительских свойств объекта недвижимости для дальнейшего его использования. При капитальном ремонте производится восстановление эксплуатационных показателей объекта недвижимости путем усиления или замены его изношенных конструкций и инженерных коммуникаций. Техническое состояние объекта - хорошее. Таким образом, объект не нуждается в реконструкции или ремонте.

Снос

Исходя из изложенного выше, снос улучшений не является целесообразным.

Вывод

На основании изложенного выше, правомочным, физически осуществимым, финансово целесообразным и максимально эффективным признается использование земельного участка с объектом капитального строительства под размещение объектов торгово-развлекательного назначения. В силу однозначности вывода специальные расчёты Оценщиком не производились.

Глава 6. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости обычно используют три основных подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, № 298, № 299 при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход

Общие положения

В рамках затратного подхода стоимость объекта недвижимости определяется суммированием рыночной стоимости земельного участка, затрат на строительство объектов капитального строительства (далее — ОКС) на этом участке с учетом прибыли предпринимателя за минусом накопленного износа.

Принципы, лежащие в основе затратного подхода.

- принцип замещения - при расчете стоимости восстановления или замещения для объекта-заместителя - аналога оцениваемому объекту.
- принцип спроса и предложения - ввиду специфики рынка недвижимости предложение отстает от спроса, так как для строительства или реновации необходимо время. Соотношение спроса и предложения формирует цены на рынке. Превышение предложения ведет к снижению цен на вторичном рынке возможно ниже уровня себестоимости строительства. Анализ спроса-предложения позволяет определить наличие внешнего износа.
- принцип ожидания - будущих доходов и выгод. Ожидание будущей прибыли от продажи объекта (размер предпринимательской прибыли).
- принцип зависимости (от внешних факторов, влияния среды, статуса).
- принцип изменения - учет инфляции, зонирования, изменения законодательства, демографии и т.п.
- принцип пропорциональности (сбалансированности) - например, при оценке земельного участка.

Затратный подход наиболее применим в совокупности с другими подходами при оценке объектов недвижимости, принадлежащих развивающимся, формирующимся сегментам рынка недвижимости;

Затратный подход трудно реализуем для зданий с уникальными архитектурными и эстетическими характеристиками, имеющих историческую ценность, (и тем не менее для этих типов объектов дает наиболее достоверные результаты в сравнении с другими методами), с чрезмерным физическим, функциональным и внешним износами (возможна большая погрешность).

Применение затратного подхода целесообразно:

- для оценки недвижимости на «пассивном» (не развитом) рынке;
- для получения «стартовой» цены на аукционах;
- при определении стоимости зданий особого (специального) назначения;
- при определении затрат на реконструкцию и перепрофилирование объекта;
- для оценки с целью получения кредита в банке;

- для целей страхования (единственный метод, в котором стоимость земли рассчитывается отдельно от ОКС);
- для целей налогообложения;
- для оценки объектов незавершенных строительством;
- для оценки объектов недвижимости, являющихся памятниками;
- при проведении технико-экономического анализа для объектов нового строительства.

Схема применения затратного подхода

- расчет рыночной стоимости права на земельный участок;
- расчет затрат на строительство ОКС;
- расчет прибыли предпринимателя;
- определение величины совокупного износа ОКС;
- уменьшение стоимости строительства на величину совокупного износа;
- добавление к рыночной стоимости земельного участка стоимости затрат на строительство ОКС за вычетом совокупного износа.

При определении стоимости земельного участка следует рассматривать его как условно свободный от застройки, в соответствии с выводами о наиболее эффективном использовании.

Согласно ФСО № 1, затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанный на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки.

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

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

Анализ методов определения стоимости строительства объектов, в условиях Российской Федерации показывает, что при оценке объектов недвижимости может быть использована их следующая укрупненная классификация:

- метод на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов;
- метод разбивки на компоненты (модули) по конструктивным элементам;
- ресурсный метод и его разновидности;
- базисно-индексный метод и его разновидности;
- метод на основе данных о реальных затратах на строительство;
- комбинированный метод.

Метод на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов основан на использовании стоимостных данных по ранее построенным или запроектированным аналогичным зданиям и сооружениям. По известным стоимости и значениям основных параметров объекта-аналога (общая площадь, строительный объем и т. п.), а также известным значениям аналогичных параметров оцениваемого объекта, определяется стоимость строительства оцениваемого объекта, как правило, в базисном уровне цен. Пересчет полученной стоимости в текущий уровень осуществляется с помощью соответствующих индексов. Этот метод используется при оценке объектов с документацией, полученной на стадии предпроектных предложений, когда отсутствуют детальные проектные данные.

Метод сравнительной единицы является разновидностью метода определения стоимости на основе объектов-аналогов. Этот метод предполагает использование данных о стоимости «мощности» (единицы сравнения) объекта, например, 1 куб. м строительного объема или 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона. Он дает ориентировочное значение стоимости строительства. Метод сравнительной единицы используется в случаях, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), а установление его доли (удельного веса) в общей стоимости объекта затруднительно из-за отсутствия необходимой информации, существенных различий в планировке и высоте этажей, конструкций, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании.

Метод разбивки на компоненты заключается в расчленении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули), а именно на: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и т. д., и определении удельного веса каждого такого модуля в составе

рассматриваемого объекта. Метод разбивки на компоненты может быть использован для приблизительной оценки стоимости строительства при недостатке более детальной проектной информации об объекте оценки. При применении данного метода достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного удельного вклада в стоимость строительства, найти общую стоимость объекта.

Базисный метод и его разновидности (базисно-индексный, ресурсно-базисно-индексный, базисно-компенсационный) предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы индексов пересчета сметной стоимости, представленной в базисном уровне цен 2000 г. в текущие цены. При этом могут использоваться как интегральные индексы пересчета цен на весь комплекс работ для различных типов зданий, сооружений и видов работ, так и дифференцированные индексы пересчета, учитывающие увеличение стоимости по элементам прямых затрат, а именно: по основной заработной плате, по стоимости эксплуатации машин и механизмов, по стоимости материалов. Как показывает анализ, более точное значение восстановительной стоимости или стоимости замещения получают при применении индексов пересчета цен, дифференцированных по элементам прямых затрат (по видам работ). Индексы пересчета цен устанавливаются региональными центрами по ценообразованию в строительстве.

Ресурсный метод и его разновидности (ресурсный, ресурсно-индексный) определения стоимости строительства состоят в калькуляции в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектных решений. Ресурсный метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расходов строительных материалов, расчетов стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов может определяться либо по фактическим показателям, либо в процентах по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика, либо рассчитывается через стоимость трудозатрат (чел.-час, маш.-час). Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к объективной стоимости, чем базисные методы.

Метод на основе данных о реальных затратах на строительство оцениваемого объекта базируется на использовании фактических затрат, понесенных заказчиком при строительстве зданий и сооружений в составе оцениваемого объекта.

Комбинированный метод предполагает использование двух и более названных методов совместно, в различных сочетаниях.

Определение стоимости замещения

Определение стоимости замещения, как правило, производится с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) Ко-Инвест:

- Общественные здания 2016;
- Промышленные здания 2016;
- Складские здания 2016;
- Магистральные сети и транспорт, 2016.

Укрупненные показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-53.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на дату выхода справочника (01.01.2016 г.).

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- Прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- Накладные расходы (по нормативам Госстроя России — в % от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированные по видам работ);
- Прибыль в строительстве в % от фонда оплаты труда рабочих;

- Средняя величина затрат, отражаемых для условий точечной застройки объекта;
- Усредненная величина доначислений к стоимости, учитывающая непредвиденные работы и затраты. В справочных показателях стоимости, в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли предпринимателя учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Стоимость, определяемая в соответствии с данными справочника, не включает НДС.

Стоимость замещения по указанным справочникам определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по своим основным параметрам оцениваемому объекту. При этом необходимо определить дифференциацию стоимостных показателей в зависимости от класса качества и класса конструктивных систем оцениваемого объекта.

Все здания и сооружения в справочнике разделены на 17 классов конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в несущих и ограждающих конструкциях и 4 класса качества. Разделение на конструктивные системы является авторской разработкой компании КО-ИНВЕСТ и связано с неравномерным ростом цен на основные конструктивные материалы.

Таблица 35.
Разделение на конструктивные системы

ЗДАНИЯ со стенами преимущественно из:								
кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона			панелей "сэндвич"	витражных конструкций	древесины
с несущими конструкциями преимущественно из:								
железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона (б/к)	железобетона (каркас)	стали	железобетона и стали	железобетона и стали	древесины
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-7
СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением:								
нерудных и бетона	монолитного ж/б	сборного ж/б	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	объектов благоустройства прилегающей территории	
КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	

Определение затрат на строительство производилось в следующем порядке:

1. К удельному показателю стоимости строительства объекта-аналога должна применяться поправка на различие в конструктивных элементах, учитывающая наличие или отсутствие того или иного конструктивного элемента у объекта оценки по сравнению с объектом-аналогом.
2. К удельному показателю стоимости строительства объекта-аналога должна применяться поправка на различие в строительном объеме между объектом-аналогом и объектом оценки.

Поправка на разницу в площади/объеме между оцениваемым зданием ($So.o/Vo.o$) и ближайшим параметром из справочника ($So.a/Vo.a$) определяется с помощью коэффициентов таблицы, разработанной Промстройпроект.

Таблица 36.
Поправка на разницу в площади/объеме

$Vo.o/Vo.a$	Ko	$So.o / So.a$	Ko
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 - 0,30	1,20	0,85 - 0,50	1,1

0,71-0,50	1,16	0,86- 1,15	1,0
0,70-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,5	0,93
>2,00	0,86		

3. Далее к удельному показателю стоимости строительства применяется поправка на различие в сейсмичности между объектом оценки и объектом — аналогом, определенная на основании вышеуказанных сборников.
4. Поскольку стоимость строительства объектов-аналогов в справочнике приводится в уровне цен на дату издания справочника для базового региона — Московская область, к базовой стоимости применяется интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент, регионально-климатический коэффициент и корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве. Интегральный территориально-экономический коэффициент определяется на основе ежеквартального сборника «Ко- Инвест».
5. Откорректированная величина удельного показателя стоимости строительства умножается на объемно-планировочные показатели (площадь, строительный объем) объекта оценки, определенные на основании Технических паспортов или другой технической документации.

В редких случаях основой для получения текущей восстановительной стоимости специализированных объектов служат укрупненные ценовые показатели по типовым зданиям и сооружениям, сгруппированные в «Сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости» (УПВС). Необходимо отметить, что указанные справочники составлены в ценах базового 1969 года строительства и содержат сведения практически по всем типам объектов, возводимых в то время и еще эксплуатирующихся сегодня.

В общем случае пересчет стоимости из условий одного базового года строительства в последующий осуществляется по формуле:

$$C_{II} = C_I * I_{I-II} * K_{I-II}$$

где:

C_{II} — восстановительная стоимость объекта недвижимости (удельной единицы) в ценах II базового года строительства;

C_I — восстановительная стоимость объекта недвижимости (удельной единицы) в ценах I базового года строительства;

I_{I-II} — отраслевой индекс пересчета стоимости строительства из условий I в условия II базового года;

K_{I-II} — территориальный коэффициент пересчета стоимости строительства из условий I в условия II базового года.

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя определяется в соответствии с методикой, предложенной Е. С. Озеровым в книге «Экономика и менеджмент недвижимости». В соответствии с данной методикой определено, что величина прибыли, которую типичный инвестор надеется получить, вкладывая средства в новое строительство, должна быть тем больше, чем продолжительнее срок строительства (крупнее или сложнее объект) и чем больше размер начального платежа.

Реализована схема оценки прибыли, основанная на предположении о том, что инвестор, нанимающий подрядчика, имеет возможность вложить средства в другой (альтернативный) проект, который имеет норму отдачи. При этом денежные потоки, представляющие собой затраты на приобретение участка, осуществление строительства и полномасштабного ввода объекта в эксплуатацию, по динамике распределения во времени совпадают с денежными потоками по альтернативному проекту.

Величина прибыли предпринимателя, полученная по предполагаемой методике, должна удовлетворять принципу: инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Величина прибыли предпринимателя определяется по следующей формуле:

$$P_r = \left(1 + Y \cdot \frac{n}{3} + d_E \cdot \left(1 + 2Y \cdot \frac{n}{3} + Y^2 \cdot \frac{n^2}{3} \right) \right) \cdot Y \cdot \frac{n}{2}$$

где

Y - ставка дисконтирования, %; n - продолжительность строительства, лет; d_E - доля первоначальных инвестиций.

Порядок определения ставки дисконтирования подробно приведен в настоящем разделе при описании доходного подхода.

Необходимо отметить, что в рамках затратного подхода, величина ставки дисконтирования на период строительства отличается от ставки дисконтирования на период эксплуатации на риски, связанные со строительством объекта.

Продолжительность строительства определена в соответствии со СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».

Определение накопленного износа ОКС

Износ — это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Совокупный износ определяется как сумма физического износа, функционального устаревания и внешнего устаревания.

Определение физического износа

Физический износ — это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т. е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Физический износ зданий и их элементов состоит в частичной утрате первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, непроницаемости и др.) под воздействием эксплуатационных нагрузок и природных воздействий.

Расчёт физического износа производится следующими методами:

- Экспертно-нормативный метод;
- Метод эффективного возраста;
- Метод экономической жизни исходя из срока эксплуатации зданий и данных о сроках жизни конструктивных элементов зданий;
- Экспертный метод.

При использовании экспертно-нормативного метода, по ряду признаков обветшаний, выявленных в процессе натурного осмотра строительных конструкций объекта им присваивается соответствующая величина износа. Величина износа конструктивных элементов проставляются на основании «Методики определения физического износа гражданский здании», утвержденной Приказом МинКомХоза РСФСР от 27 декабря 1970 г. № 404.

Расчет интегрального коэффициента физического износа осуществляется по формуле:

$$И(\%) = (\sum I_i * G_i) / 100\%,$$

где:

I_i — износ в % i -го конструктивного элемента;

G_i — удельный вес i -го конструктивного элемента в общей стоимости строения или сооружения.

Для оценки износа методом эффективного возраста вводится понятие эффективного возраста оцениваемого объекта: если хронологический возраст — это количество лет, прошедших со времени создания объекта, то эффективный возраст — это возраст, соответствующий физическому состоянию объекта, отражающий фактическую наработку объекта за срок T и учитывающий условия его эксплуатации.

В рамках данного метода физический износ определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{эф}}}{T_n}$$

где:

$T_{\text{эф}}$ — эффективный возраст объекта, лет;

T_n — нормативный срок службы объекта, лет.

Эффективный возраст объекта — возраст, основанный на оценке внешнего вида объекта с учетом его состояния, т. е. соответствующий его физическому состоянию. Эффективный возраст объекта также может быть определен как фактический возраст объекта.

Нормативный срок службы — это определенный нормативными актами (такими как:СНиПы, нормы амортизационных отчислений и пр.), срок службы объекта.

Метод экономической жизни исходя из срока эксплуатации зданий и данных о сроках жизни конструктивных элементов зданий, является комбинированным методом, основанным на экспертно-нормативном методе и методе эффективного возраста. Данный метод предполагает расчет величины физического износа отдельных конструктивных элементов зданий через отношение фактического срока службы здания к нормативному. Нормативный срок службы элементов зданий определен по данным Методики оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения (С.Е. Фомин, МИПК СПбГТУ, 1994).

Формула расчёта данным методом идентична формуле, используемой при экспертно-нормативном методе. Особенность заключается в расчёте показателя I_i (износ в % i -го конструктивного элемента), который осуществляется по формуле:

$$I_i = \frac{T_{\text{эф}}}{T_n}$$

где:

$T_{\text{эф}}$ — эффективный возраст конструктивного элемента, лет;

T_n — нормативный срок службы конструктивного элемента, лет.

Экспертный метод подразумевает выявления признаков обветшания зданий и сооружений путем проведение натурного осмотра. Величина износа объектов недвижимости определяется на основании «Методики определения физического износа гражданский здании», утвержденной Приказом МинКомХоза РСФСР от 27 декабря 1970 г. № 404. Критерии оценки физического состояния приведены ниже в таблице.

Таблица 37.
Методика определения физического износа гражданских зданий

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от ВС
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап.ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-70	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	37-90
71-90	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены констр. элемента.	91-120

91-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	—
--------	----------	--	---

Определение функционального устаревания

Общие принципы определения функционального устаревания

Функциональное устаревание вызывается несоответствием конструктивных или планировочных решений современным потребностям рынка. Функциональное устаревание может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его устранение соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Функциональное устаревание может быть связано с отсутствием какого-либо элемента в конструкции, его несоответствием современным требованиям, наличием лишних элементов (сверхдостаточность).

Расчет функционального износа производится по методике, изложенной в издании «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» №1 за январь 2006 г. (стр. 101-117). В соответствии с вышеуказанной методикой, функциональное устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития НТП для разных отраслей хозяйства Российской Федерации изменяется в среднем от 2% до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники — 50%-80% в год.

Для недвижимости указанный выше источник определяет темп роста НТП 2,0% в год

В связи с этим, можно определить ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле:

$$\text{Ифун} = \text{ВС} * (1 - 1 / (1 + i)^n),$$

где:

Ифун — величина функционального устаревания, руб.

ВС - восстановительная стоимость здания, сооружения, руб.

i — величина, характеризующая годовое изменение роста научно-технического процесса n — время (эффективный возраст), в годах.

Определение внешнего (экономического) устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание определяется как обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений и пр. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым.

Расчёт совокупного износа

Совокупный износ определяется по формуле:

$$\text{Исов.} = 1 - (1 - \text{Ифиз.}) * (1 - \text{Ифун.}) * (1 - \text{Ивн.}),$$

где:

Исов. — совокупный износ, %;

Ифиз. — физический износ, %;

Ифун. — функциональный износ, %;

Ивн. — внешний износ, %.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными

характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает Оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Учитывая, что данный подход оценки недвижимости основывается на сравнении продаж, его называют сравнительным.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип спроса и предложения, который говорит о том, что рыночная стоимость имущества складывается в результате взаимодействия сил спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- На первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно.
- На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.
- На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.
- На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Метод последовательных корректировок

Рыночная стоимость объекта недвижимости методом последовательных корректировок определяется по формуле:

$$P_{cm} = \sum_{i=1}^n \left(\left(U_i \cdot \prod_{j=1}^k K_j \right) \cdot B_i \right)$$

где:

P_{cm} —рыночная стоимость сравнительным подходом, ден. ед.; U_i - цена аналога i , ден. ед.;

K_j —коэффициент j -й поправки, доли ед.;

B_i —весовой коэффициент для i -го аналога, доли ед.

Выбор объектов-аналогов

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам, в связи с чем, информация о них является недоступной для Оценщиков.

Как правило для проведения сравнительного анализа Оценщики используют, цены предложения на объекты-аналоги, опубликованные в открытых источниках. Такой подход, по мнению Оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В качестве аналогов подбираются объекты, которые по своим характеристикам в наибольшей степени соответствуют Объекту оценки и удовлетворяют следующим критериям:

- Объекты-аналоги не имеют обременений;
- Сделки купли-продажи с объектами-аналогами заключены по рыночным финансовым схемам (без использования заемных средств, без предоставления отсрочки либо рассрочки платежа и т.д.).
- Цены предложения объектов-аналогов предполагают реализацию по рыночным финансовым схемам;
- Функциональное использование принятых объектов-аналогов сопоставимо с предполагаемым видом использования объекта оценки;

- По своему конструктивному исполнению и физическим характеристикам объекты-аналоги в наибольшей степени сопоставимы с Объектом оценки.

При выборе аналогов отдавалось предпочтение объектам, наиболее близко территориально расположенным к Объекту оценки, область поиска расширялась до достижения необходимого минимального числа аналогов.

Определение поправок и порядок их внесения

Для расчета корректировок стоимости объектов аналогов используются, как правило, следующие методы:

- Метод парных продаж;
- Статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- Анализ издержек;
- Анализ вторичных данных;
- Экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложения) сравниваются по двум идентичным объектам недвижимости, отличающимся по единственному фактору. Полученная корректировка отражает зависимость рыночной стоимости объекта при условии наличия единственного отличия у объектов, идентичных по всем остальным характеристикам.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для применения данного метода необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (метод анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчёт поправок основан на анализе данных о возможных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов / части объектов (проект, паркингов и пр.). Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какой-либо части аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине корректировки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к Объектам оценки или объектам-аналогам. Такие данные, как правило, открыто публикуются в отчетах правительственных органов, специализированных аналитических компаний и т.д.

Экспертный метод предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщиков с учетом имеющейся в их распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования представителей агентств по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщиков к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (В) производился по следующей формуле:

$$B_i = \frac{\left(\frac{U_i^a}{U_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{U_i^a}{U_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}$$

B_i — весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

U_i^a — первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, ден. ед.;

$$\sum_{j=1}^k K_j^i$$

— общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;

n — количество объектов-аналогов; k — количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$P_{cm} = \sum_{i=1}^n (U_i^c \cdot B_i)$$

P_{cm} — рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

U_i^c — скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;

B_i — весовой коэффициент i -го объекта-аналога; n — весовой коэффициент i -го объекта-аналога.

Метод корреляционно-регрессионного анализа

Применение корреляционного и регрессионного анализа позволяет установить закономерность влияния основных факторов на изучаемый показатель, как в их совокупности, так и каждого из них в отдельности. Корреляционно-регрессионный анализ можно определить как совокупность формальных (математических) процедур, предназначенных для измерения тесноты, направления и аналитического выражения формы связи между результирующей и факторными переменными.

Подбор объектов-аналогов

При отборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости, Оценщиком анализируются открытые данные по предложениям объектов недвижимости, позиционируемых в аналогичных сегментах рынка, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки. В процессе поиска объектов-аналогов используются данные специализированных Интернет-сайтов, где размещаются предложения по продаже / аренде объектов недвижимости.

Выбранные объекты-аналоги подлежат проверке на соответствие условиям однородности и нормального распределения по следующим критериям:

- Асимметрия (характеризует степень несимметричности распределения относительно его среднего; положительная асимметрия означает сдвиг распределения в сторону положительных отклонений от средней, отрицательная - в обратную сторону; допустимые значения: от -2 до 2);
- Эксцесс (характеризует относительную остроконечность или сглаженность распределения по сравнению с нормальным распределением; положительный эксцесс означает остроконечное, отрицательный - сглаженное распределение; допустимые значения: от -3 до 3);
- Среднеквадратическое отклонение (мера того, насколько широко разбросаны точки данных относительно их среднего);
- Среднее значение;
- Коэффициент вариации (представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя; допустимое значение: < 33%).

На основании анализа вышеуказанных критериев, делается вывод о соответствии выбранных аналогов условиям однородности и нормального распределения и возможности использования в расчетах.

Каждый конкретный тип недвижимости требует выделения как общих, так и присущих только ему элементов сравнения. К общим для всех объектов недвижимости относят следующие элементы сравнения.

Корректировки по первой группе элементов сравнения:

- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на условия сделки;
- Корректировка на дату совершения сделки.

Корректировки по второй группе элементов сравнения:

- Месторасположение объекта недвижимости;
- Физические характеристики объекта недвижимости;
- Экономические характеристики объекта недвижимости;
- Характер использования объекта недвижимости;
- Компоненты стоимости, не связанные с объектом недвижимости.

Выбор метода кодирования данных

Процесс присвоения количественных значений качественным признакам называется кодированием. Методы кодировки данных дают возможность построения статистических моделей, описывающих количественную зависимость исследуемого результирующего признака (стоимость, ставка аренды) от характеристик (влияющих признаков, ценообразующих факторов) объектов-аналогов, для которых известна рыночная ценовая информация.

Текущее состояние рынка недвижимости характеризуется проявившимися в ходе экономического кризиса тенденциями к снижению цен и уменьшению активности рынка в целом, что подтверждается значительным сокращением количества сделок во всех сегментах рынка недвижимости. Существующая в настоящее время посткризисная ситуация вынуждает оценщиков принимать во внимание влияние происходящих на рынке недвижимости процессов и учитывать их проявление при проведении расчетов стоимости.

В частности, это проявляется при выборе адекватных объектов-аналогов, число которых может составлять 4-7 единиц. В этом случае оценщик вынужден использовать оцифровку качественных параметров по равномерной бальной шкале, основываясь на своем многолетнем опыте работы на российском рынке недвижимости. Возможность применения экспертного метода оговаривается в п. 12 ФСО №3. В этом случае правильность и адекватность выбранного метода кодировки должна проверяться статистическими показателями модели (критерий Фишера F, статистика Стьюдента S, коэффициент R^2). Если статистические критерии показывают высокую достоверность построенной оценщиком модели, то это свидетельствует о возможности применения для данного сегмента рынка коммерческой недвижимости на момент проведения оценки равномерного бального кодирования. В случае недостоверности модели или нарушения логического смысла необходимо пересмотреть кодировку качественных переменных (возможно, стоит воспользоваться другой шкалой).

Использование равномерного бального кодирования допускается в статье «Учёт разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости» (И.Н. Анисимова, Н.П. Баринов, С.В. Грибовский, «Вопросы оценки» №2, 2004 г.): «на малых выборках, где сильна роль случайных колебаний, скорее всего, не всегда можно получить осмысленную с экономической точки зрения оптимизацию числовых меток неколичественного признака. Негативным фактором может стать парная сопряженность или мультиколлинеарность признаков. В этом случае для некоторых признаков, возможно, имеет смысл оставлять равномерную оцифровку или прибегнуть к другим методам оцифровки».

Таблица 38.

Пример числовых меток при равномерной оцифровке

Наименование признака	Наименования градаций	Числовые метки
Состояние	удовлетворительное	1
	хорошее	2
	отличное	3
Вид	двор	1
	улица	2

Источник: «Вопросы оценки» №2, 2004 г.

Там же указано, что масштаб и точка отсчета выбираемой шкалы не имеют принципиального значения. Так, две линейные регрессионные модели, в одной из которых оцифровка признака «состояние объекта» со значениями «удовлетворительное», «хорошее», «отличное» принята как 1, 2, 3, а в другой — 0, 10, 20 дадут эквивалентный результат.

Таким образом, в данном отчете на основе вышеизложенной информации, Оценщик принял решение применять метод равномерного бального кодирования.

Определение весов факторов

Определение весов ценообразующих факторов производится на основании:

- Метода анализ иерархий
- Экспертного мнения или аналитических отчетов профессионалов рынка;
- Оценки степени влияния каждого из них на формирование цены объекта недвижимости.

Метод анализа иерархий

Данный метод позволяет оценить противоречивость экспертных суждений и минимизировать ее. Суть метода заключается в сравнении факторов между собой по принципу более важный/менее важный и их оцифровке. При сравнении элемента с самим собой отношение равно единице. Сила суждения при оценке важности определяется с помощью цифровой фундаментальной шкалы абсолютных значений таблице ниже.

Таблица 39.
Фундаментальная шкала оценки силы суждений

Степень предпочтения	Определение	Комментарий
1	Равная предпочтительность	Две альтернативы одинаково предпочтительны с точки зрения цели
2	Слабая степень предпочтения	Промежуточная градация между равным и средним предпочтением
3	Средняя степень предпочтения	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив немного предпочтительнее другой
4	Предпочтение выше среднего	Промежуточная градация между средним и умеренно сильным предпочтением
5	Умеренно сильное предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив явно предпочтительнее другой
6	Сильное предпочтение	Промежуточная градация между умеренно сильным и очень сильным предпочтением
7	Очень сильное (очевидное) предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив гораздо предпочтительнее другой: доминирование альтернативы подтверждено практикой
8	Очень, очень сильное предпочтение	Промежуточная градация между очень сильным и абсолютным предпочтением
9	Абсолютное предпочтение	Очевидность подавляющей предпочтительности одной альтернативы над другой имеет неоспоримое подтверждение

Метод анализа иерархий предусматривает декомпозицию проблемы на отдельные ее части. Относительная значимость критериев определяется путем сопоставления пар, при этом действует принцип обратной пропорциональности: $f_{i,j} = 1 / f_{j,i}$

Если предпочтительность i -й альтернативы по сравнению с j -й имеет одно из приведенных выше значений, то оценка предпочтительности j -й альтернативы перед i -й будет иметь обратное значение (например: если x предпочтительнее y в пять раз, т. е. $x = 5y$, тогда $y = x/5$).

После этого составляется квадратная матрица парных сравнений $A = \{a_{ij}\}$. Размерность матрицы n равна количеству ценообразующих факторов. При этом для элементов матрицы выполняется соотношение $a_{ij} = a_{ji}$, т.е. матрица является обратно симметричной.

Веса факторов являются нормированными значениями компонентов собственного вектора

$F = \{F_i\}$ матрицы A . Компоненты собственного вектора матрицы вычисляются как среднее геометрическое значение соответствующих строк матрицы:

$$F_i = \left(\prod_{j=1}^n f_{i,j} \right)^{1/n}$$

Тогда веса ценообразующих факторов вычисляются по формуле:

$$G_i = \frac{F_i}{\sum F_i}$$

Предпочтительность ценообразующих факторов выставляется согласно определенным в анализе рынка приоритетам ценообразующих факторов, а также фундаментальной шкалы оценки силы суждений.

Метод оценки степени влияния факторов на формирование цены объекта недвижимости В рамках данного метода оценки выставляются следующим образом:

Очень сильное влияние фактора на цену объекта — 4;

Сильное влияние фактора на цену объекта — 3;

Умеренное влияние фактора на цену объекта — 2;

Слабое влияние фактора на цену объекта — 1.

После кодирования и определения веса каждого ценообразующего фактора, производится приведение кодов (баллов) к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из ценообразующих факторов на стоимость объекта. Для этого код каждого объекта делится на максимальное значение принятого интервала.

По результатам кодирования производится расчет суммарного коэффициента для каждого объекта — Индекс («Сумма кодов»), отражающий суммарную привлекательность Объектов сравнения и объекта оценки.

Далее для определения стоимости объекта оценки Оценщиками проводится регрессионный анализ. Применение метода регрессионного анализа заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1) Проведение регрессионного анализа по двум переменным: зависимости цены объекта аналога от Индекса («Сумма кодов»).

2) Выявление наиболее подходящей модели для описания разброса точек путем подбора подходящей функции аппроксимации по максимальному значению коэффициента детерминации (определенности) (R^2).

3) Определение наиболее вероятного значения стоимости объекта оценки путем подстановки Индекса объекта оценки в выбранную функцию аппроксимации.

Далее Оценщиками определяется уравнение, наиболее точно отражающее зависимость признака результата (цены за кв. м площади оцениваемого объекта) от признака фактора (Индекса), а также коэффициент детерминации R^2 , который служит измерителем качества зависимости (чем он ближе к 1, тем зависимость более сильно выражена).

Доходный подход

Доходный подход базируется на принципе ожидания. Сущность его заключается в том, что инвесторы вкладывают свой капитал в объекты недвижимости для того, чтобы они обеспечивали ожидаемый ими уровень дохода.

Доходный подход основан на предположении о том, что текущая стоимость (стоимость в настоящее время) объекта недвижимости равна текущей стоимости прав на будущий доход, поступающий в течение периода владения этим объектом, включая доход от его продажи (реверсии).

При этом следует учесть, что доходность капитала в других сферах влияет на требования доходности в сфере недвижимости.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и метод капитализации по норме отдачи.

- метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, со стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов в течение достаточно продолжительного промежутка времени.

- метод капитализации по норме отдачи производится двумя путями. Первый подход называют методом дисконтирования денежных потоков, который более применим для оценки объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов. Второй подход — капитализация по расчетным моделям, аналогичен прямой капитализации. Однако, если при прямой капитализации значение общего коэффициента капитализации определяется из рыночных данных сравнительным анализом, то при капитализации по расчетным моделям коэффициент капитализации рассчитывается на базе требуемой нормы отдачи и учитывает регулярность дохода, норму прибыли на капитал и срок возврата капитала.

Метод прямой капитализации

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются:

- Продолжительный период поступления дохода;
- Постоянство (равномерность) доходных поступлений;
- Отсутствие отдельного учета возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- При расчёте не учитывается величина начальных инвестиций (оцениваемый объект не требует затрат на реконструкцию, ремонт и т.д. И может приносить доход с момента оценки).

При оценке объектов недвижимости наиболее часто применяют метод прямой капитализации. Основные этапы процедуры оценки данным методом:

- Определение потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов;
- Определение действительного валового дохода;
- Определение чистого операционного дохода;
- Определение коэффициента капитализации;
- Расчёт стоимости объекта путем деления годового дохода на коэффициент капитализации.

Для определения потенциального валового дохода прежде всего необходимо произвести выбор единицы измерения денежного потока. Затем определить величину арендопригодных площадей, а также произвести расчет арендной ставки по объектам, аналогичным по своим характеристикам оцениваемому объекту.

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину дохода от использования объектов недвижимости при полной загрузке и определяется по формуле:

$$PGI_i = S_{ri} \times MR_i$$

где S_{ri} — арендопригодная площадь недвижимости,

MR_i — годовая рыночная арендная ставка.

Расчет средней величины арендной ставки принято производить методом сравнения продаж путем внесения корректировок в ставки аренды объектов-аналогов и выведения итоговой величины с использованием весовых коэффициентов. Порядок расчета весовых коэффициентов и итоговой величины рыночной арендной ставки производится по формулам, представленным ранее в рамках описания методов сравнительного подхода.

При расчете потенциального валового дохода обязательным является анализ на предмет выявления заключенных по оцениваемому объекту договоров аренды. В ситуации, когда договорные арендные ставки отличаются от рыночных, и расторжение арендных договоров не представляется возможным, потенциальный валовой доход на срок действия существующих договоров должен рассчитываться по договорным арендным ставкам.

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом суммарных потерь от недоиспользования (потерь от незанятости площадей и неплатежей арендной платы, всех скидок в арендной плате, а также с учетом прочих доходов от недвижимости).

Действительный — валовой доход от недвижимости (EGI), получение которого фактически прогнозируется в каждом рассматриваемом периоде, вычисляется по формуле:

$$EGI = PGI \times (1 - K_v) \times (1 - K_l),$$

где PGI - потенциальный валовой доход соответствующего периода,

K_v — коэффициент потерь от недозагрузки площадей,

K_l — коэффициент потерь от неплатежей.

Коэффициент потерь от недозагрузки помещения рассчитывается по формуле:

$$K_v = (K_s \times n) / 12$$

где K_s — коэффициент оборачиваемости арендных площадей (доля площадей, которые ежегодно меняют арендатора, в общей арендопригодной площади),

n — срок, необходимый для поиска нового арендаторов (в месяцах).

Потери от неплатежей учитывают размер недополученных доходов от эксплуатации объекта. Необходимо отметить, что существующий в настоящее время механизм авансовых расчётов по договорам аренды, как правило, исключает данные потери.

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход за вычетом операционных расходов и резерва на замещение.

Чистый операционных доход (NOI) в каждом рассматриваемом периоде определяется как действительный валовой доход от недвижимости за соответствующий период за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$$NOI_i = EGI_i - OE_i$$

Операционные расходы (Operation Expense — OE) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объектов недвижимости. При оценке недвижимости в составе операционных расходов не учитываются амортизационные отчисления, подоходные налоги и расходы по обслуживанию долга.

Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

- постоянные расходы — расходы, которые не зависят от степени занятости объекта (налог на имущество, платежи за землю, расходы на страхование объекта, некоторые эксплуатационные расходы);
- переменные расходы — расходы, напрямую связанные с уровнем управления объектом, а также выбранной концепцией. Данные расходы тесно связаны с уровнем загрузки площадей арендаторами;
- расходы на замещение - неотъемлемой частью операционных расходов являются расходы, связанные с необходимостью проведения текущих ремонтов и замены быстроизнашивающихся элементов объектов недвижимости. Для того, чтобы иметь возможность обеспечить надлежащие условия, в здании необходимо проводить плановый ремонт.

Резерв на замещение определяется по следующей формуле (третья функции денежной единицы «Фактор фонда возмещения»):

$$PMT = \frac{FV * i}{(1 + i)^n - 1}$$

где:

i — ставка процента формирования резервного фонда; n — количество периодов;

FV — накапливаемая сумма (общая величина резервного фонда);

PMT — ежегодные отчисления.

В практике оценки недвижимости, используются следующие модели формирования:

- прямолинейный метод (метод Ринга);
- метод фонда возмещения (метод Хоскольда);
- аннуитетный метод (метод Инвуда).

Эти модели отличаются использованием разных ставок процента фонда возмещения.

Метод Инвуда. Метод возврата капитала за счет доходов при формировании фонда возмещения со ставкой процента, равной ставке дохода на капитал (инвестиции). В соответствии с названием, для этого метода характерно аккумулирование вкладов в фонде возмещения по ставке процента, равной норме отдачи на собственный капитал.

Метод Ринга. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок экономической жизни, то есть это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата — ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения.

Метод Хоскольда. Метод используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке процента.

Особенности ведения бизнеса в России таковы, что наиболее вероятной и применяемой стратегией собственников недвижимости является вложение части получаемых доходов от сдачи в аренду недвижимости в развитие этой недвижимости, для поддержания технического состояния, обеспечивающего постоянный поток доходов от недвижимости на высоком уровне. В соответствии с этим, ставка процента для формирования резервного фонда устанавливается равной норме отдачи на собственный капитал (модель Инвуда).

Определение ставки дисконтирования и ставки капитализации

В экономическом смысле, в роли ставки дисконтирования выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или это - требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату проведения оценки.

С математической точки зрения ставка дисконтирования — это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости имущественного комплекса (бизнеса).

Для определения ставки дисконтирования используются различные методы:

- Метод кумулятивного построения;
- Экспертный метод;
- Метод CAPM;
- Метод рыночной экстракции.

В соответствии с методом кумулятивного построения ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки дохода и премий за различные систематические и несистематические риски. Значения конкретных рисков оценщик обосновывает различными показателями, основываясь на своем мнении либо на мнении экспертов.

Экспертный метод основан на опросе нескольких экспертов.

Метод CAPM (capital assets pricing model) может быть применен, если объект недвижимости рассматривается как бизнес, приносящий доход от сдачи свободных площадей в аренду. Метод CAPM описывается следующей формулой:

$$r = rf + \beta \times (rm - rf) \quad \text{где:}$$

r - ставка дисконтирования,

rf — безрисковая ставка дохода, % в год,

rm — средняя рыночная ставка доходности, % в год,

β — коэффициент, выражающий меру риска вложений в данное предприятие.

Этот метод хорошо подходит для предприятий, акции которых обращаются на открытом рынке, и есть точная ретроспективная информация о котировках этих акций. В этом случае можно точно рассчитать коэффициент бета для данного предприятия.

Метод рыночной экстракции основан на статистической обработке рыночной информации о величинах чистого операционного дохода и цен продажи аналогичных объектов, максимально близких по своим характеристикам к объекту оценки. Данный метод является наиболее надежным и доказательным из вышеперечисленных методов, поскольку отражает процессы, непосредственно происходящие на рынке недвижимости.

Коэффициент капитализации — отношение чистого операционного дохода от использования недвижимости к величине ее стоимости. Коэффициент капитализации определяется следующей формулой:

$$R = Y + SFF(n, i_p)$$

где: Y - норма отдачи на капитал (ставка дисконтирования);

$SFF(n, i_p)$ - фактор фонда возмещения; i_p — ставка процента фонда возмещения; n — период

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки

Расчёт рыночной стоимости недвижимости методом прямой капитализации осуществляется по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R};$$

где

V — стоимость Объекта оценки, полученная доходным подходом,

NOI — годовой чистый операционный доход,

R — ставка капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков

Что касается метода дисконтирования денежных потоков — при применении данного метода также возможен пересчет будущих денежных потоков в стоимость объекта. При этом денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими, отличаться уровнем риска. Таким образом, данному методу не присущи ограничения метода прямой капитализации. Процесс расчёта заключается в дисконтировании каждого денежного потока по соответствующей ему ставке дисконтирования и последующим сложением всех полученных значений с использованием математических функций сложного процента.

Метод капитализации по расчётным моделям

Метод капитализации по расчётным моделям предполагает преобразование наиболее типичного годового чистого операционного дохода в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем, и используется для оценки объектов недвижимости с регулярно изменяющимися потоками доходов, тенденция изменения которых поддается математической формализации.

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчётных процедур:

- Расчёт величины потенциального валового дохода от недвижимости за первый год эксплуатации;
- Определение типичной для рассматриваемого сегмента рынка величины потерь доходов из-за неполной загрузки площадей и неплатежей, расчет величины действительного валового дохода, приносимого недвижимостью за год;
- Определение величины операционных расходов;
- Расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью за год;
- Выбор подходящей расчетной модели для определения ставки капитализации;
- Капитализация чистого операционного дохода путем деления его на ставку капитализации и получение таким образом рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода.

Выше, при описании метода прямой капитализации подробно приведена процедура расчетов потенциального валового дохода, операционных расходов и действительного валового дохода. В настоящем пункте необходимо подробно остановиться на расчёте коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной стоимости и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период. Данный метод оценки предполагает определение ставки капитализации определяться по расчетной модели (далее — ставка модельной капитализации).

Выбор конкретной модели расчета ставки капитализации зависит от прогнозируемого характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

Коэффициент капитализации должен содержать в себе две составляющие:

- доход на капитал (ставка дисконтирования);
- возврат капитала (ставка возврата капитала, норма компенсации устаревания объекта).

Выбор конкретной модели расчета ставки капитализации зависит от прогнозируемого характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

Прогноз изменения чистого операционного дохода. Исходя из текущей рыночной ситуации, можно говорить о росте арендных ставок в будущих периодах. Темп роста ЧОД определяется на уровне долгосрочного прогноза темпов роста инфляции, опубликованного на сайте Минэкономразвития России.

Срок оставшейся экономической жизни. Определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Расчётная модель. Ввиду того, что ожидается рост чистого операционного дохода от недвижимости (с одинаковым ежегодным темпом) и срок экономической жизни рассматриваемых объектов недвижимости ограничен, в данном случае для расчета ставки модельной капитализации используется формула, позволяющая учесть прогнозируемый рост чистого операционного дохода при конечном сроке полезного использования объектов недвижимости:

$$R = (Y - g) \times \frac{(1 + Y)^n}{(1 + Y)^n - (1 + g)^n}$$

R — ставка модельной капитализации, Y — норма дохода на капитал (ставка дисконтирования), g — темп ежегодного увеличения чистого операционного дохода, n — срок оставшейся экономической жизни объекта.

Данная формула опубликована в статье Лейфера Л. А. «Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда», 2006 г. (он-лайн библиотека оценщиков LABRATE.RU, постоянная ссылка http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm).

Общие положения и принципы оценки земельных участков

Определение рыночных стоимостей земельных участков регламентируется «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными Распоряжением Министерства имущественных отношений от 06.03.02 г. № 568-р. Согласно Методическим рекомендациям, для оценки рыночной стоимости земельных участков применяют следующие методы:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения;
- Метод капитализации дохода;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения основаны на сравнительном подходе к оценке. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчёта стоимости воспроизводства или замещения ОКС используются в методе остатка, методе выделения и методе предполагаемого использования. Затратный подход в «чистом» виде не применяется при оценке земельных участков.

Метод сравнения продаж

Аналог метода сопоставимых продаж (сравнительного анализа), применяемого при оценке объектов недвижимости в целом. Основными элементами сравнения для земли являются: права собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка, месторасположение, физические характеристики, доступные коммунальные услуги, условия зонирования и др. При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным и общеприменимым.

Метод выделения

Оценивается стоимость ОКС и вычитается из общей цены продажи. Метод дает хороший результат, когда доля ОКС в общей стоимости невелика. Этот метод можно рекомендовать для оценки загородных участков, когда вклад ОКС в общую стоимость мал и легко определяется.

Метод распределения

Оценщики определяют, в каком соотношении цена продажи распределяется между землей и ОКС, оценив сначала рыночную стоимость ОКС. Данное соотношение наиболее достоверно для новых ОКС, которые отражают наилучшее и наиболее эффективное использование земли. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости объекта увеличивается. Данный метод не дает точного значения рыночной стоимости. Он может применяться для оценки в условиях недостаточной информации о продажах свободных земельных участков.

Метод остатка

Предполагается, что участок застроен в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием. Чистый операционный доход, относимый к земельному участку, капитализируется (коэффициентом капитализации для земли) в стоимость. Применим, когда имеется достоверная информация о стоимости ОКС и достоверные данные о доходе, приносимом объектом недвижимости. Недостатком метода можно считать его высокую чувствительность к колебаниям входных параметров.

Метод капитализации дохода

Относимая к земле арендная плата капитализируется коэффициентом капитализации для земли, определенным из рыночных данных.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Согласование полученных результатов

В результате применения разных подходов оценщики получают различные величины рыночной стоимости, на основании которых делают итоговое заключение об итоговой величине рыночной стоимости.

При согласовании результатов расчетов стоимости объекта оценки, должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках использованных подходов. Выбранный Оценщиком способ согласования, а также все сделанные Оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.

Наиболее часто при согласовании результатов применяется аппарат математического взвешивания. При этом веса назначаются экспертно с учётом: цели оценки, вида оцениваемого имущества, достоверности данных, использованных при расчётах.

7.1. Обзор рынка торгово-развлекательной и оздоровительной недвижимости г. Сосновый Бор Ленинградской области

Сегмент коммерческой недвижимости в Ленинградской области развивается крайне медленно и только в крупных городах, как Выборг, Кингисепп, Всеволожск и Гатчина. На территории 47-го региона изредка появляются новые торговые моллы, более популярно строительство складской недвижимости. Гостиничный сегмент имеет хороший потенциал, но пока девелоперы не спешат его использовать. И только офисный сегмент, по мнению экспертов, практически не имеет перспектив развития в Ленобласти.

Теоретически инвестору выгоднее вкладывать в проекты, расположенные на территории Ленобласти, нежели в питерские объекты, поскольку в Ленинградской области находится достаточное количество больших по площади незастроенных участков.

Классификация торговых центров

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная). Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь (GLA) которых составляет обычно 2800 кв. м. и может варьироваться от 1500 до 3000 кв. м. Основным оператором (якорем), в большинстве случаев, является минимаркет. Торговой зоной является территория 5-10 минут пешеходной доступности, количество покупателей - до 10 000 человек. Примером такого рода центров могут служить бывшие советские универсамы, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозтовары, фотоуслуги и прочее).

Районный торговый центр (Neighborhood center)

Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозтовары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5600 кв. м., на практике площадь может варьироваться от 3000 до 10000 кв. м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Примером районного торгового центра является "Европа", "ГУМ-Прага", "Магнит".

Окружной торговый центр (Community center)

Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором "мягких" товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и "жестких" товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универмагов (junior department store), дискаунт-универмагов, крупных аптек (drug-store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универсама полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазин(-ы). Типичный размер арендной площади - 14000 кв.м., может занимать от 9500 до 47000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10-20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек. Типичным примером окружного торгового центра является "Глобал Сити", "Золотой Вавилон".

Суперокужной торговый центр (Super community center)

Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23000 кв. м, классифицируются как суперокужные. В исключительных случаях площадь достигает

90000 кв. м. В результате, окружной ТЦ - самая сложная категория торговых центров для оценки их размеров и зоны обслуживания.

Существует разновидность суперокружного торгового центра - Пауэр центр (power center). Он содержит, по крайней мере, 4 якоря, специфичных для данной категории площадью более 1900 кв. м. Такими якорями являются "жесткие" товары: бытовая техника и электроника, спорттовары, офисные принадлежности, товары для дома, лекарства, средства для здоровья и красоты, игрушки, персональные компьютеры и их элементы. Power center сочетает в себе узко направленных "убийц категорий" (полный ассортимент товаров по какой-либо категории по низким ценам), оптовый клуб и дискаунт-универмаг. Якоря в таких power center занимают 85 % общей арендуемой площади.

Региональный торговый центр (Regional center)

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Они строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии, площадь обычно не менее 5000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45000 кв. м, на практике она варьируется 23000 кв. м - 85000 кв. м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра - 150 000 человек и более. Типичным примером регионального торгового центра является "Рамстор-Сити".

Суперрегиональный центр (Super regional center)

Предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93000 кв. м. На практике площадь варьируется от 50000 и может превышать 150000 кв. м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра - 300 000 и более человек. Типичным примером суперрегионального торгового центра является "МЕГА".

Существует множество вариантов названных основных категорий, которые можно объединить словом специализированные, то есть это подтипы других, более или менее традиционных видов ТЦ. Специализированные торговые центры в широком смысле - это такие торговые центры, которые сильно отличаются или не отвечают требованиям, указанных в предыдущих категориях. Например, районный ТЦ, который имеет группу специализированных продуктовых магазинов - гастроном, мясной магазин, овощи/фрукты, винный отдел - как заменитель супермаркета, может быть назван специализированным районным центром. Центр окружного масштаба, в котором якорем является крупный фитнес-центр с такими магазинами как спорттовары, товары для здорового образа жизни, туризма и отдыха, должен иметь статус специализированного.

Основные тенденции рынка коммерческой недвижимости г. Сосновый Бор Ленинградской области

По мнению экспертов рынка, переизбытка объектов коммерческой инфраструктуры в Ленинградской области не наблюдается. Экономическая эффективность есть только у сетевых проектов, которые имеют хотя бы несколько точек сбыта. На одной точке невозможно обеспечить необходимый оборот и реализацию товаров. Маленьким объектам сложно выживать. У сетей, как правило, рассчитана матрица: какое количество жителей должно быть в населенном пункте, чтобы обеспечить надлежащую работу объекта.

Обычно для полноценного существования необходимо несколько тысяч человек. В Ленобласти это в основном крупные поселения; коттеджные поселки или даже «куст» поселков очень редко заселен таким большим количеством людей. Важен еще один момент: сетевики, как правило, представлены товарной линейкой эконом-класса, а в коттеджных поселках проживают люди, ориентированные на покупки классом выше. И сельские магазины не могут конкурировать с гипермаркетами, которые расположены на выездах из Петербурга.

Рынок коммерческой недвижимости в г. Сосновый Бор как и во всех городах Ленобласти, удаленных от Санкт-Петербурга, развит слабо.

Наиболее значимые гостиничные комплексы и санатории в г. Сосновый Бор:

- Отель «Сосновый Бор» 3* (открыт в 2005 году, включает 67 номеров различного типа);
- База отдыха «Командор» (гостиничные номера: стоимость номеров от 2500 руб./сутки, коттеджи в аренду от 3500 руб./сутки);
- Санаторий «Энергия жизни»;
- Детский санаторий ЦМСЧ №38.

Также можно выделить отдельный формат — гостевые дома в г. Сосновый Бор, которые представляют собой частные гостиницы с небольшим номерным фондом.

Культурно-досуговые центры г. Сосновый Бор

- Дворец культуры «Строитель»;
- Городской культурный центр «Арт-Карусель»;
- Центр развития личности «Гармония»;
- Городской Театральный Центр «Волшебный Фонарь»;
- Сосновоборский парк культуры и отдыха»;
- Городской Танцевальный Центр.

Также Комитет государственного заказа Ленобласти объявил тендер на проектирование спортивного волейбольного комплекса в Сосновом Бору. На выполнение работ выделяется 14 миллионов рублей. Исходя из конкурсной документации, планируется строительство двухэтажного здания, площадью 4 тысячи квадратных метров, рассчитанного на 2000-2500 зрителей.

Основные торговые центры в г. Сосновый Бор

- Универмаг «Москва»;
- ТРК Галактика;
- ТЦ «Эврика»;
- ТЦ «Эдельвейс»;
- ТЦ «Питер».

Карта основных торговых центров представлена далее.

Локация торговых центров в г. Сосновый Бор

Кроме торговых центров, в г. Сосновый Бор действуют городские рынки, расположенные по следующим адресам: Комсомольская ул., 23А; ул. Петра Великого; Комсомольская ул., 16.

Отличительной чертой торгово-развлекательных центров города является то, что их концепция не разрабатывалась профессиональными консультантами и большинство из них низкого качества (слабый состав арендаторов, планировочные решения и т.д.).

Ряд экспертов сходятся во мнении, что рынок г. Сосновый Бор не готов еще к развитию коммерческой недвижимости. В первую очередь это связано с тем, что Сосновый Бор являлся одним из 33 городов России, официально закрытых для посещения без специального пропуска иностранными гражданами (по причине в нем НИТИ им. А.П. Александра, воинских частей и существование погранзоны вокруг города), и как следствие низким спросом арендаторов. Качественная коммерческая торговая недвижимость в городе отсутствует.

Продажи коммерческой недвижимости в Ленинградской области

В условиях экономической неопределенности растет число объявлений о продаже готового бизнеса. В Ленобласти стараются продать пансионаты и базы отдыха.

По данным avito.ru, в Ленинградской области насчитывается порядка 150 предложений продажи коммерческих объектов (торговля, офис, свободное назначение, общественное питание) .

По состоянию на дату оценки в Сосновом Бору отсутствуют предложения продажи сопоставимых объектов с объектом оценки.

Рынок продажи и аренды торговых и торгово-развлекательных помещений в г. Сосновый Бор можно охарактеризовать как недостаточно развитый. По результатам мониторинга рынка недвижимости Ленинградской области выявлены следующие предложения на рынке коммерческой недвижимости, актуальные на дату оценки.

Таблица 40.

Примеры цен предложений коммерческой недвижимости в Ленинградской области

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Район	Всеволожский	Ломоносовский	Выборгский

Адрес местоположения объекта	г. Всеволожск, Пожвинская ул., 6	г. Сосновый Бор, ул. Солнечная, д. 12	г. Выборг, ул. Приморская, д. 3 (пересечение с Приморским ш.)
Численность населения населенного пункта	67 911	67 602	79 350
Уровень проходимости	низкий	низкий	высокий
Назначение объекта	офис, торговля	торговое здание	торговое здание
Состояние помещений	нормальное	нормальное	нормальное
Площадь земельного участка, кв. м	1 600	9 913	1 500
Вид прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Функциональная зона	общественно-деловая	общественно-деловая	общественно-деловая
Площадь здания, кв. м	1 974,8	4 630,0	2 002,0
Коэффициент застройки	62%	16%	67%
Этажность здания	2	3	2
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Стоимость единого объекта недвижимости	65 000 000	150 000 000	98 000 000
Цена предложения, руб./ кв. м улучшений с НДС	32 915	32 397	48 951
Источник рыночной информации	БиБосс 8 800 555-08-50	8-921-945-06-64 Алексей	8-911-000-20-11 Лилия
Точная ссылка	http://www.beboss.ru/kn/leningrad-obl/1019352	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/organovoe_pomeschenie_4630_m_768724542	https://www.avito.ru/vyborg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osz_2002_m_s_arendatorom_v_vyborge_670610081

Таблица 41.

Примеры арендных ставок коммерческой недвижимости в Ленинградской области

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	торгово-сервисное помещение
Адрес местоположения объекта	ЛО, Гатчинский район, г. Гатчина, проспект 25 Октября, 42	ЛО, Гатчинский район, пгт Сиверский, ул. Строителей, д. 7	ЛО, Всеволожский район, пгт Дубровка, ул. Томилина 3а
Площадь, кв. м	700,0	680,0	924,0
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда
Этаж	1	1,2	1
Коммуникации	есть	есть	есть
Стоимость предложения, руб./кв. м/мес.	1 000	874	904
Условия аренды	с НДС без КУ	с НДС без КУ	с НДС без КУ
Арендная ставка, руб./кв. м/мес. без НДС	847	741	766
Возможность торга	да	да	да
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее
Тип населённого пункта	областной центр	поселок городского типа	поселок городского типа
Источник информации	http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeschenie-gatchinapropekt-25-oktyabrya149106685/	http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeschenie-siverskiyulica-stroiteley-147695962/	http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeschenie-dubrovkatomilina-ulica-149223048/
Контактная информация	947-16-87 менеджер компании Актив	385-69-60 менеджер Магазин Квартир	939-38-55 Директ Групп

Таким образом, в результате анализа рынка выявлено, цена предложения зданий коммерческого назначения в населенных пунктах, сопоставимых по численности населения и уровню развития инфраструктуры, находятся в диапазоне 31 000-41 000 руб./ кв. м; арендные ставки помещений торгово-сервисного назначения в отдельно стоящих зданиях в диапазоне 874-1000 руб./кв. м.

Выводы

Рынок продажи и аренды торговых и торгово-развлекательных помещений в г. Сосновый Бор можно охарактеризовать как недостаточно развитый. Гостиничный рынок в городе также слабо развит.

Ряд экспертов сходится во мнении, что рынок г. Сосновый Бор не готов еще к развитию коммерческой недвижимости. Отличительной чертой торговой недвижимости города является то, что их концепция не разрабатывалась профессиональными консультантами и большинство из них низкого качества (слабый состав арендаторов, планировочные решения и т.д.).

Цена предложения зданий коммерческого назначения в населенных пунктах, сопоставимых по численности населения и уровню развития инфраструктуры г. Сосновый Бор, находятся в диапазоне 31000-41000 руб./ кв. м; арендные ставки торгово-сервисного назначения в отдельно стоящих зданиях находятся в диапазоне 874-1000 руб./кв. м.

7.2. Анализ рынка торгового оборудования и оборудования для развлечений

Эксперты оценивают емкость российского рынка торгового оборудования от 0,8 до 1 млрд. долл. в год. С началом формирования в крупнейших российских городах розничных сетей, рынок торгового оборудования ежегодно показывает стабильный рост от 10% до 20%.

Очевидно, что удачное обустройство рабочего помещения или торгового зала позволяет любой организации функционировать с максимальной эффективностью. Каждый владелец торгового предприятия, магазина, а тем более руководитель розничной сети заинтересован в оснащении объектов качественным и долговечным торговым оборудованием.

Любая торговая компания напрямую связывает свою деятельность с используемым оборудованием: это и важнейшая составляющая интерьера торгового зала, и эффективный инструмент продаж. По словам специалистов, в настоящее время на рынке торгового оборудования возник спрос на модели, наиболее удобные для расположения рекламы. Получившее широкое распространение в Европе и США, брэндированное торговое оборудование эффективно используется и в России: высокий уровень конкуренции в сетевой рознице толкает продавцов на поиск новых средств, помогающих посетителям торговых точек совершать больше покупок.

В то же время, российский рынок оборудования для магазинов в значительной мере зависит от состояния экономики страны в целом и изменений в законодательстве. По мнению аналитиков, рынок за последние несколько лет претерпел существенные изменения.

Исчезла одна из проблем, с которой прежде могли столкнуться продавцы — в настоящее время у торговых компаний есть выбор при покупке подходящего оборудования. Российские и иностранные поставщики предлагают большой ассортимент торгового оборудования, и таких компаний сегодня на рынке более пятисот.

Второй вопрос, который стоял в конце 90-х — это засилье иностранных производителей, которые занимали 9/10 российского рынка. Ситуация изменилась уже спустя 5 лет, когда отечественные производители увеличили долю на рынке до 40%. До 80% торгового оборудования в нашей стране было произведено крупнейшими предприятиями, при этом общее число российских производителей увеличилось. Новые производители — это и вновь построенные предприятия, и восстановленные на прежней базе производства.

В некоторых сегментах российское оборудование занимает более половины рынка. В России хорошо налажено производство оборудования для торговых комплексов, комплексное оснащение магазинов, бутиков, а также других специализированных торговых точек (аптек, книжных, обувных, магазинов косметики и парфюмерии, детских товаров). Ряд производителей специализируется на оригинальных заказах, разрабатываемых с учетом пожеланий и по проектам клиентов. В прошедшем году наметилась тенденция по увеличению доли торгового оборудования премиум-класса, которая составляет 1/5 общего объема реализуемого на российском рынке оборудования.

Отечественный рынок розничной торговли занял 12 место в мире, что дает экспертам говорить о перспективе его дальнейшего роста. Запас для роста — это развитие федеральных розничных сетей в регионах, тогда как пространство для расширения рынка крупнейших городов ограничено, и речь может идти скорее о перераспределении долей.

Лидирующие операторы, среди которых можно выделить «Магнит», «Перекресток», «Пятерочка» и «Седьмой континент», ввели в строй более 3000 новых магазинов. Характерной чертой

прошлогодного расширения являются серьезные инвестиции крупных компаний в качественное торговое оборудование, что дает основание для очень оптимистичных прогнозов роста этого рынка.

7.3. Анализ рынка торгового оборудования для боулинга

В России боулинг-клубы постепенно превратились в мультиформатные развлекательные центры, где боулинг остается ключевым, но далеко не самым прибыльным для инвесторов форматом.

Сегодня, по имеющимся данным, в 120 странах мира насчитывается около 10 миллионов постоянных игроков в боулинг. Впереди планеты, естественно, США, где действует аж 125 тысяч дорожек (одна на 2 250 жителей). Затем в рейтингах фигурируют Япония (одна дорожка на 4 300 человек) и скандинавские страны, где уровень обеспеченности дорожками сопоставим с США. Что же касается боулинга как бизнеса, то общемировой годовой оборот этого рынка превышает 10-11 миллиардов долларов.

В России боулинг как массовое развлечение появился довольно поздно: расцвет пришелся на середину девяностых.

На сегодняшний момент боулинг клуб — это быстроразвивающийся бизнес с высокой рентабельностью и низкими рисками. Помимо дохода от игры владелец боулинг клуба получит возможность приобрести дополнительную прибыль от таких услуг как продажа напитков и еды, видеоигры, бильярд, продажа аксессуаров.

Основные характеристики боулинг клуба

Объем инвестиций: от 1 миллиона долларов (1—1, 5 тысячи долларов на квадратный метр).

Сроки окупаемости: два-три года — локальный боулинг-клуб, 3—5 лет — общегородской мультиформатный центр.

Рентабельность: 20—30%.

Необходимая площадь: от 800 кв. м — боулинг-центр, от 2 000 кв. м — мультиформатный развлекательный комплекс.

Годовой доход с одной дорожки: 43,3 тысячи долларов.

Стартовые вложения в клуб площадью 1 тысяча кв. м с 15 дорожками: 1, 5 миллиона долларов: аренда: 200 тысяч долларов в год;

оборудование (срок службы — 20—25 лет): 1 миллион долларов (стоимость одной дорожки составляет 30—45 тысяч долларов);

реклама и маркетинг: 300 тысяч.

Включение в проект дополнительных развлечений: в зависимости от набора от 200 тысяч до двух миллионов долларов.

Требования к помещению: 35—45 м, ширина на каждые две дорожки — 3, 51 метра, высота потолков — не менее трех метров.

Производители оборудования для боулинга

Стоимость одного комплекта варьируется от 25 до 48 тысяч долларов за одну дорожку. В комплект оборудования входит: дорожка и основание к ней, пинспоттер (приспособление для выставления кегель на дорожку), оборудование для подсчета очков, устройство возврата шара, мониторы. Также понадобится вспомогательное оборудование: мебель, аксессуары, запчасти, декоративные панели.

Сегодня на российском рынке представлены все крупнейшие производители оборудования для боулинг-центров.

Brunswick Bowling & Billiards Corporation Компания основана в США в 1845 году. В 1890-м приступила к производству оборудования для боулинга. Имеет собственную сеть боулинг-центров Brunswick Zone. Акции компании котируются на Нью-Йоркской фондовой бирже (NYSE). Операторы-партнеры в РФ: «Космик», «Планета Боулинг» и «Боулинг Сити». В России, по собственным данным, контролирует 65% рынка.

QUBICA-AMP Американская компания, начала заниматься производством оборудования для боулинга в 1950-х годах. Имеет собственную сеть боулинг-центров. В 2005 году AMF объявила о слиянии с компанией QUBICA, основная сфера деятельности которой — производство счетных систем и системы управления боулинг-центром. По словам специалистов, компания производит самое

качественное, но более дорогое оборудование. В России компания контролирует, по данным экспертов, 20% рынка.

VIA Bowling Products (бывшая Zhonglu Bowling Industry) Компания основана в Шанхае (Китай) в 1989 году, в 1995-м начала производить оборудование для боулинга. Анонсировала запуск в России собственной сети боулинг-клубов «Седьмая миля». Компания контролирует 15% российского рынка.

Глава 8. ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

8.1. Описание процесса оценки движимого имущества

Оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного.

Применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. Описание общих подходов к оценке, а также методов в рамках использованных подходов, приведено в Главе 6.

8.2. Обоснование выбора подходов к оценке

Согласно затратному подходу стоимость Объекта оценки может быть определена по затратам, которые необходимы для воспроизводства или замещения объекта с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, который заключается в том, что покупатель не заплатит за объект больше той суммы, которая потребуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Затратный подход к оценке машин, оборудования и транспортных средств наиболее применим в случаях, когда имеется достаточно информации о техническом состоянии, комплектации, условиях эксплуатации и ремонтном воздействии на объекты оценки.

Кроме того, имеется большой класс машин, оборудования и транспортных средств (специальное и специализированное оборудование, опытные и исследовательские установки, уникальные образцы машин), для оценки которых методы затратного подхода являются единственно возможными. Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что затратный подход может быть использован при оценке объекта оценки.

Сравнительный подход основан на принципе спроса и предложения. Главные задачи этого подхода - получение необходимой информации - текущих рыночных цен на аналогичные объекты, создание баз данных, выбор аналогов, адекватных оцениваемому объекту, с учётом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналогов и оцениваемого объекта.

Для всех оцениваемых объектов не удалось найти достаточное количество аналогов, свободно обращающихся на рынке, и поэтому Оценщик применил сравнительный подход частично для оценки стоимости комплекта оборудования для боулинга на 9 дорожек.

Методы, опирающиеся на доходный подход, предполагают определение той предельно допустимой для инвестора стоимости объекта, когда эта стоимость полностью покрывается будущими доходами от использования объекта.

Применение доходного подхода требует прогнозирования будущих доходов за несколько лет эксплуатации объекта. Напрямую применительно к машинам, оборудованию и транспортным средствам эту задачу решить невозможно, так как доход создается всей производственной системой, всеми ее активами, к которым относятся не только машины, оборудование и транспортные средства, но также здания, сооружения, оборотные фонды, нематериальные активы. Поэтому оценщик отказался от применения доходного подхода.

Вывод

Таким образом, для определения рыночной стоимости движимого имущества использовался затратный подход и частично сравнительный.

8.3. Определение рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом

8.3.1. Выбор метода расчёта в рамках затратного подхода

Согласно затратному подходу стоимость объекта оценки может быть определена по затратам, которые необходимы для воспроизводства или замещения объекта с учетом его износа. При оценке производственного оборудования применение затратного подхода заключается в расчёте восстановительной стоимости, которая представляет собой сумму затрат на воспроизводство или замещение оцениваемого объекта за вычетом всех форм износа, обесценения и устаревания.

Затраты на воспроизводство - это затраты на создание или приобретение в текущих ценах объекта, идентичного данному по функциональным, конструктивным, эксплуатационным и другим показателям за вычетом совокупного износа.

Затраты на замещение — это минимальные затраты на создание или приобретение в текущих ценах объекта, аналогичного данному по функциональным, конструктивным, эксплуатационным и другим показателям за вычетом совокупного износа.

Под идентичным объектом понимается объект, обладающий полным сходством с оцениваемым объектом по указанным выше показателям, в случае приблизительного и частичного сходства говорят об аналогичном объекте.

Сходство объектов может быть функциональным, параметрическим и конструктивно - технологическим. В процессе сравнении преимуществом обладает функциональное сходство, которое заключается в идентичности выполняемой сравниваемыми объектами главной функции. В зависимости от степени сходства аналогов с Объектом оценки могут применяться как прямой метод, когда износ напрямую вычитается из стоимости аналога, так и метод удельных ценовых показателей или нормативно-параметрический метод в случае, если аналоги расходятся с Объектом оценки по ряду признаков.

8.3.2. Определение стоимости замещения или воспроизводства

Чтобы определить стоимости замещения или воспроизводства оценщиком были найдены предложения по продаже идентичного/аналогичного оборудования и транспортных средств, а также сделаны запросы в компании, предлагающие аналогичные и идентичные объекты и получены коммерческие предложения на них. В случае если на открытом рынке есть несколько предложений по идентичным моделям, стоимость воспроизводства рассчитывалась как среднее значение найденных предложений. Для части объектов, по которым информация по стоимости замещения или воспроизводства получена не была, оценщик применил метод индексации на основе индексов цен производителей основных видов промышленной продукции в разбивке по основным группам товаров. Игровое оборудование, представленное призовыми аттракционами, приобретено по одному договору. Оценщик рассчитал индексы изменения стоимости со дня заключения контракта по данной группе оборудования для найденных идентичных объектов. Восстановительная стоимость призовых аттракционов, информация о ценах приобретения которых получена не была, рассчитана методом индексации контрактной стоимости по среднему значению полученных индексов (1,6909).

Далее приведены значения индексов по различным группам оцениваемого оборудования, а также сводные индексы для расчета стоимости замещения на дату оценки. Контрактная стоимость объекта умножается на соответствующий году приобретения индекс пересчета на дату оценки. Таким образом, получается стоимость замещения без учёта износа и устареваний.

Таблица 42.

Индексы цен производителей на отдельные виды промышленных товаров, в % к предыдущему году. Мебель

Наименование	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Мебель	113,7	113,7	103,4	107,3	110,5	117,1	101,9	107,6	105,0	105,0	100,4	101,1	100,0
Декабрь в % к декабрю предыдущего года	13,7%	13,7%	3,4%	7,3%	10,5%	17,1%	1,9%	7,6%	5,0%	5,0%	0,4%	1,1%	0,0%

Таблица 43.

Сводный индекс пересчета на дату оценки. Мебель

Год приобретения	На дату оценки
2002	2,277
2003	2,003
2004	1,762
2005	1,704
2006	1,588
2007	1,437
2008	1,227
2009	1,204

2010	1,119
2011	1,066
2012	1,015
2013	1,011
2014	1,000

Таблица 44.

Индексы цен производителей на отдельные виды промышленных товаров, в % к предыдущему месяцу. Машины и аппаратура электрические специализированные

Наименование	2011	2012	2013	2014	2015
Машины и аппаратура электрические специализированные	109,2	126,0	106,1	98,0	100,0
Декабрь в % к декабрю предыдущего года	9,2%	26,0%	6,1%	-2,0%	0,0%

Таблица 45.

Сводный индекс пересчета на дату оценки. Машины и аппаратура электрические специализированные

Год приобретения	На дату оценки
2010	1,431
2011	1,310
2012	1,040
2013	0,980
2014	1,000

Исходя из анализа рынка, а также сложившейся практики реализации оборудования, скидка на торг при реализации такого оборудования составляет 5-15%. Для расчёта Оценщик принял скидку на торг - 15%.

Расчёт восстановительной стоимости и стоимости замещения всеми описанными выше методами сведен в таблицу и приведен далее.

Таблица 46.

Определение восстановительной стоимости/стоимости замещения оборудования по Договору залога №8172-1-102812-07 от 16.10.2012

№ п/п	Наименование	Инвентарный №	Цена приобретения, руб. с НДС	Дата приобретения	Кол-во	Источник информации	Цена, руб.	Источник информации	Цена, руб.	Цена предложения, руб. с учётом НДС	Скидка на торг	Восстановительная стоимость/ стоимость замещения, руб. с учетом НДС
1	Подводный пылесос	инв. №С001440	21 623,60	20.01.2010	1	http://www.bassei.ntd.ru/catalog/auto_pump/i941.html	39 752,00			39 752,00	15,0%	28 634,92
2	Ресивер	инв. №С001433	6 500,00	06.12.2009	5	http://www.androidcar.ru/66-sputnikovye-resivery/g7300.html	7 800,00			39 000,00	15,0%	28 093,22
3	Телевизор Samsung LCD 40 В 450	инв. №С001435	19 100,00	06.12.2009	1	http://www.eldorado.ru/cat/detail/71095596/	10 489,00			10 489,00	15,0%	7 555,64
4	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001437	28 610,00	06.12.2009	1	https://www.onlinetrade.ru/catalogue/televizoric181/samsung/led_tv_samsung_ue22h5600ak_cherniy-157597.html	16 990,00			16 990,00	15,0%	12 238,56
5	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001436	28 610,00	06.12.2009	1	https://www.onlinetrade.ru/catalogue/televizoric181/samsung/led_tv_samsung_ue22h5600ak_cherniy-157597.html	16 990,00			16 990,00	15,0%	12 238,56
6	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001443		26.02.2010	1	http://itexpertspb.ru/index.php/oborudovanie/fiscal/19-spark-800tk	25 000,00			25 000,00	15,0%	18 008,47

7	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001444		26.02.2010	1	http://itexpertsb.ru/index.php/oborudovanie/fiscal/19-spark-800tk	25 000,00			25 000,00	15,0%	18 008,47
8	Диван	инв. №С001429	39 990,00	26.11.2009	1	http://ikeavolgograd.su/product/karlstad-divan-3mestnyj-s-utjazhkami-grannchernyj/	39 990,00			39 990,00	15,0%	28 806,36
9	Диван	инв. №С001430	72 990,00	26.11.2009	1	http://rostov-nadonu.realcom.net/ikea-magazintovarov-dlyadoma/org1079234/divanuglovy-2332-s-utyajkamigrante-mnokorichnevyu/good503201	79 990,00			79 990,00	15,0%	57 619,92
10	Плита кухонная электрическая	инв. №С001451	30 105,00	28.10.2011	1	http://www.pekari.ru/catalogue/teplo/plity_elekt/plita_ehp-2zhsh/	43 900,00			43 900,00	15,0%	31 622,88
11	Стойка барная	инв. №С001230	50 000,00	27.09.2006	1					79 400,00	15,0%	57 194,92
12	Стол (прилавок) холодильный	инв. №С001453	63 250,00	28.10.2011	1	http://holod-sale.ru/catalog/kholodilnyestoly/abat-shs-70-01p/	102 000,00	http://abatspb.ru/katalog/stolykholodilnye-dlyapitstyspb/stoldlyapitstysabat-skhs-7001p/	100 500,00	101 250,00	15,0%	72 934,32
13	Телевизор Philips 26 PF 3320/10 ж/к	инв. №С001262	23 791,50	02.11.2006	2	http://www.tehnoweb.ru/products/video/lcd/philips/6102/	16 770,00			33 540,00	15,0%	24 160,17

14	Автоматический выключатель нагрузки на ток 320А	инв. №С001461	178 322,00	05.10.2012	1	http://www.amk-electro.ru/produce/view_avr.php?id=45	239 994,00				239 994,00	15,0%	172 877,03
15	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001462	641 266,37	09.08.2012	1						666 917,02	15,0%	480 406,33
16	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001463	421 514,74	09.08.2012	1						438 375,33	15,0%	315 778,84
17	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001464	672 907,39	09.08.2012	1						699 823,69	15,0%	504 110,29

Таблица 47.
Определение восстановительной стоимости/стоимости замещения оборудования по Договору залога №8172-1-102812-01 от 20.09.2012

№ п/п	Наименование	Инвентарный №	Цена приобретения, руб. с НДС	Дата приобретения	Кол-во	Источник информации	Цена, руб.	Источник информации	Цена, руб.	Цена предложения, руб. с учётом НДС	Скидка на торг	Восстановительная стоимость/ стоимость замещения, руб. с учетом НДС
1	Лайтпостер Комфорт	инв. №С001271	44 999,30	31.01.2007	1	http://favor-garant.ru/Price/	82 800,00			82 800,00	15,0%	59 644,07
2	Пароконвектомат	инв. №С001281		01.01.2012	1	http://www.biztechnology.ru/paroknvektomatyi/paroknvektomat-unox-xvc505e.html	188 762,73			188 762,73	15,0%	135 973,15

Таблица 48.
Определение восстановительной стоимости/стоимости замещения оборудования по Договору залога № 8172-1-101912-02 от 29.06.2012

№ п/п	Наименование	Цена приобретения, руб. с НДС	Дата приобретения	Кол-во	Источник информации	Цена, руб.	Индекс	Источник информации	Цена, руб.	Индекс	Цена предложения, руб. с учётом НДС	Скидка на торг	Восстановительная стоимость/ стоимость замещения, руб. с учетом НДС
-------	--------------	-------------------------------	-------------------	--------	---------------------	------------	--------	---------------------	------------	--------	-------------------------------------	----------------	---

1	Лабиринт — 1 шт.	1 482 354,00	28.06.2012	1	http://newhorizons.com.ua/labirints_20_50.php?page=1	1 453 216,46	0,9803				1 453 216,46	15,0%	1 235 233,99
2.1	Kidcabrio	123 529,00	28.06.2012	1	http://www.w-amusement.com/katalog/attractSIONy/detskie/kachalki/techrides/kidcabrio.html	211 009,92	1,7082				211 009,92	15,0%	179 358,43
2.2	Kiddie Sub	331 454,00	28.06.2012	1	http://www.w-amusement.com/katalog/attractSIONy/detskie/kachalki/techrides/kiddie-sub.html	588 270,08	1,7748	http://rc-a.ru/catalog/item/kiddie-sub.548	753 415,56	2,2731	670 842,82	15,0%	570 216,40
2.3	Little Horse Carousel	178 179,00	28.06.2012	1	http://robotail.ru/p49984853-mestnayarusel-little.html	299 897,14	1,6831	http://rc-a.ru/catalog/item/401	268 152,79	1,5050	284 024,97	15,0%	241 421,22
3.1	Hot Flash II Neon	172 513,00	28.06.2012	2	http://www.w-gc.ru/index.php?productID=3403	431 200,00	2,4995	http://airhockey.1gameplay.ru/	356 112,60	2,0643	787 312,60	15,0%	669 215,71
4.1	Extreme Hoop 2 шт.	143 920,00	28.06.2012	2	http://www.hip-pokids.ru/catalog/спортивныеаттракционы/extremehoops-detail.html	195 000,00	1,3549				390 000,00	15,0%	331 500,00
4.2	Dragon Punch	256 941,00	28.06.2012	1	http://robotail.ru/p38355755-silomer-dragonpunch.html	481 977,54	1,8758				481 977,54	15,0%	409 680,91

4.3	Smart Hammer	169 120,00	28.06.2012	1	http://rca.ru/catalog/item/smart-hammer.600	311 539,17	1,8421				311 539,17	15,0%	264 808,29
5.1	Terminator 42 DX Fixed Gun	420 395,00	28.06.2012	1	http://www.bvcgames.com/store/pl1292/Raw_Thrills_Terminator_Salvation_42%22_Fixed_Gun.html	425 851,32	1,0130				425 851,32	15,0%	361 973,62
5.2	Deadstorm Pirates DX	894 650,00	28.06.2012	1	http://robotail.ru/p37914184-strelba-piratamdeadstorm.html	1 767 191,48	1,9753				1 767 191,48	15,0%	1 502 112,76
5.3	Dirty Drivin	483 874,00	28.06.2012	2	http://detskierus.ru/products/attractiondrivin-dirty	1 255 500,00	2,5947				2 511 000,00	15,0%	2 134 350,00
5.4	Super Bikes 2	494 053,00	28.06.2012	2	http://rca.ru/catalog/item/super-bikes-2.701	653 407,27	1,3225				1 306 814,54	15,0%	1 110 792,36
6.1	Spin-N-Win	205 685,00	28.06.2012	1	http://robotail.ru/p69424609-kvik-koinkruti.html	230 754,19	1,1219				230 754,19	15,0%	196 141,06
6.2	Big Bass Wheel Pro	562 636,00	28.06.2012	1	http://robotail.ru/p37984994-prizovojbaraban-big.html	999 062,09	1,7757				999 062,09	15,0%	849 202,78
6.3	Slam-A-Winner	123 233,00	28.06.2012	1	http://rca.ru/catalog/item/slam-winner.273	185 772,07	1,5075				185 772,07	15,0%	157 906,26
6.4	Chameleon Paradizee	211 351,00	28.06.2012	1							357 373,41	15,0%	303 767,40

6.5	Hungry Froggy	157 525,00	28.06.2012	1	http://yugis.su/automat/887-hungry-froggy/	207 732,35	1,3187				207 732,35	15,0%	176 572,50
6.6	Dino Pop	171 393,00	28.06.2012	1	http://robotail.ru/p38141364-brosalka-dinopop.html	344 524,69	2,0101				344 524,69	15,0%	292 845,99
6.7	Pirate Battle	242 777,00	28.06.2012	1							410 511,63	15,0%	348 934,89
6.8	Princess Castle	242 777,00	28.06.2012	1							410 511,63	15,0%	348 934,89
6.9	Bed Monster 2	198 866,00	28.06.2012	1	http://robotail.ru/p37984796-vodomet-bedmonster.html	398 077,75	2,0017				398 077,75	15,0%	338 366,09
6.10	Ducky Splash	185 261,00	28.06.2012	1	http://rca.ru/catalog/item/ducky-splash.673	356 765,47	1,9257				356 765,47	15,0%	303 250,65
6.11	Cannonball Blast	463 483,00	28.06.2012	1	http://robotail.ru/p37985482-igrovoj-avtomatstreljalka.html	880 055,29	1,8988				783 703,40	15,0%	666 147,89
6.12	Magic Bowling	188 687,00	28.06.2012	1	http://rca.ru/catalog/item/magic-bowling.572	314 803,54	1,6684				314 803,54	15,0%	267 583,01
6.13	X-Ball	311 064,00	28.06.2012	1	http://rca.ru/catalog/item/kiddy-xball.683	445 140,75	1,4310				445 140,75	15,0%	378 369,64
6.14	Feeding Frenzy IV	149 586,00	28.06.2012	1	http://robotail.ru/p68257175-attraksionfeeding-frenzy.html	309 417,68	2,0685				309 417,68	15,0%	263 005,03

6.15	Drum Party	240 504,00	28.06.2012	1	http://vm-st.ru/index.php?catid=7:tansmyzsimyl&id=425:drumparty&Itemid=35&option=com_content&view=article	230 000,00	0,9563				230 000,00	15,0%	195 500,00
6.16	Batman	252 988,00	28.06.2012	1	http://robotail.ru/p37984310-kolotushkabatman.html	392 127,41	1,5500				392 127,41	15,0%	333 308,30
6.17	Hot Temale	201 699,00	28.06.2012	1	http://rc-a.ru/catalog/item/hottemale.588	286 789,35	1,4219				286 789,35	15,0%	243 770,95
6.18	Hammer Fun	190 664,00	28.06.2012	1	http://robotail.ru/p68905864-kolotushkazabavnyj-molot.html	344 524,69	1,8070				344 524,69	15,0%	292 845,99
6.19	New Trampling Spider	188 687,00	28.06.2012	1							319 050,85	15,0%	271 193,22
6.20	Sea Wolf Upright	215 864,00	28.06.2012	1							365 004,44	15,0%	310 253,77
6.21	Goal Rush	205 388,00	28.06.2012	1	http://robotail.ru/p38364314-mini-boulingfireball.html	439 730,13	2,1410				439 730,13	15,0%	373 770,61
6.22	Fireball Fury	205 388,00	28.06.2012	1	http://robotail.ru/p38364314-mini-boulingfireball.html	439 730,13	2,1410				439 730,13	15,0%	373 770,61

7.1	Автоматический счетчик билетиков	418 979,00	28.06.2012	1	http://robotail.ru/p172419676-avtomaticheskij-schetchnik-biletikov.html	761 048,49	1,8164				761 048,49	15,0%	646 891,22
7.2	Билетики	84 988,00	28.06.2012	1		140 817,24	1,6569				140 817,24	15,0%	119 694,65
7.3	Устройство выдачи билетиков	10 475,00	28.06.2012	2		16 566,73	1,5815				33 133,46	15,0%	28 163,44
8	Комплект оборудования для боулинга на 9 дорожек	17 173 368,00	28.06.2012	1	http://www.masterbowling.ru/vosstanovob2.html	17 606 800,47	1,0252				17 606 800,47	15,0%	14 965 780,40

8.3.3. Определение совокупного износа

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Совокупный износ определяется как сумма физического износа, функционального устаревания и внешнего устаревания.

Определение износа оборудования и другого движимого имущества

Величина износа определена на основе модернизированного метода сроков жизни. Обобщенная формула для расчета величины износа:

$$I_{\text{физ}} = 1 - e^{-1,6 \times \left(\frac{T_{\text{ХР}}}{T_{\text{СС}}} \right)}$$

где: e - основание натурального логарифма, равное $e = 2,718...$

$T_{\text{ХР}}$ - хронологический возраст оборудования.

$T_{\text{СС}}$ - срок службы объектов оборудования, относящихся к тому или иному сегменту рынка.

Рынок обесценивает оборудование с возрастом, не дифференцируя износ на отдельные виды - физический, моральный или внешний. Поэтому износ, рассчитанный таким способом, представляет общий, совокупный износ объекта, включающий все три вида.

Срок службы для объектов оценки определен на основании имеющейся технической документации, мнения специалистов-продавцов а также статистических данных, содержащихся в открытых источниках. Для объектов, по которым точных сведений о их сроке службы получить не удалось срок службы приведен в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Необходимо отметить, что по некоторым позициям рассчитанный совокупный износ составляет более 80%, что означает, что данное оборудование практически не пригодно к дальнейшей эксплуатации. Фактически данные единицы находятся в хорошем работоспособном состоянии. В результате чего оценщик пришел к выводу, что по данным позициям рассчитанное значение совокупного износа не отражает в полной мере состояние оборудования. Поэтому по данным позициям оценщик назначил предельный совокупный износ - 80%.

Далее приведен расчет общего износа и стоимости оборудования в рамках затратного подхода.

Для окончательного расчета стоимости следует учесть затраты на демонтаж некоторых единиц оцениваемого движимого имущества.

В процессе проведения оценки оборудования стоимость демонтажа может определяться двумя способами: а) калькуляция работ, б) определенный процент от стоимости монтажа.

В первом случае при оценке оборудования производится анализ рынка предоставляемых работ по монтажу и демонтажу оборудования и определяется рыночная стоимость работ по демонтажу оборудования. Для этого обязательно на место планируемых работ выезжает специалист, который заранее измеряет размеры оборудования, проемов, выясняет конструкционные особенности оборудования и т.д.

Стоимость монтажных работ по некоторым единицам оцениваемого движимого имущества можно определить по договорам поставки, в которых выделена стоимость услуг по монтажу оборудования. Так стоимость монтажа оборудования для боулинга на 9 дорожек составляет округленно 5% от стоимости оборудования.

Стоимость демонтажа по другим позициям определена по сборникам Ко-Инвест, в разделе «Учет полного круга затрат при оценке стоимости оборудования». В таблице усредненных показателей приведен наиболее характерный перечень затрат, формирующих стоимость замещения (воспроизводства) машин и оборудования. Усредненные показатели разработаны по отраслям промышленности для технологически однородных групп оборудования в данной отрасли.

Усредненные показатели приведены в процентах от цены приобретения оборудования у производителя.

Таким образом, для объектов оценки из сборника «КО-Инвест Индексы цен в строительстве», выпуск 97, октябрь 2016 года, был взят показатель затрат на монтажные работы по следующим типам оборудования «Технологическое оборудование для предприятий торговли и общественного питания» - 3,4%. Учитывая параметры оцениваемого движимого имущества, затраты на монтаж будут приблизительно равны затратам на демонтаж.

Таблица 49.
 Определение стоимости оборудования по Договору залога №8172-1-102812-07 от 16.10.2012

№ п/п	Наименование	Инвентарный №	Восстановительная стоимость/ стоимость замещения, руб. с учетом НДС	Средний срок службы, лет	Хронологический возраст, лет	Расчетный износ	Общий износ	Стоимость, с учетом износа, руб. с учетом НДС	Затраты на демонтаж, в % от цены приобретения	Затраты на демонтаж, руб. с учётом НДС	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб. с учётом НДС
1	Подводный пылесос	инв. №С001440	28 634,92	7	6,5	77,4%	77,4%	6 471,49	0,0%	0,00	6 471,49
2	Ресивер	инв. №С001433	28 093,22	7	7,5	82,0%	80,0%	5 618,64	0,0%	0,00	5 618,64
3	Телевизор Samsung LCD 40 В 450	инв. №С001435	7 555,64	7	7,5	82,0%	80,0%	1 511,13	0,0%	0,00	1 511,13
4	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001437	12 238,56	7	7,5	82,0%	80,0%	2 447,71	0,0%	0,00	2 447,71
5	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001436	12 238,56	7	7,5	82,0%	80,0%	2 447,71	0,0%	0,00	2 447,71
6	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001443	18 008,47	7	6,5	77,4%	77,4%	4 069,91	3,4%	612,29	3 457,62
7	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001444	18 008,47	7	6,5	77,4%	77,4%	4 069,91	3,4%	612,29	3 457,62
8	Диван	инв. №С001429	28 806,36	7	7,5	82,0%	80,0%	5 761,27	0,0%	0,00	5 761,27
9	Диван	инв. №С001430	57 619,92	7	7,5	82,0%	80,0%	11 523,98	0,0%	0,00	11 523,98
10	Плита кухонная электрическая	инв. №С001451	31 622,88	7	5,5	71,6%	71,6%	8 980,90	3,4%	1 075,18	7 905,72
11	Стойка барная	инв. №С001230	57 194,92	7	10,5	90,9%	80,0%	11 438,98	3,4%	1 944,63	9 494,35
12	Стол (прилавок) холодильный	инв. №С001453	72 934,32	7	5,5	71,6%	71,6%	20 713,35	3,4%	2 479,77	18 233,58
13	Телевизор Philips 26 PF 3320/10 ж/к	инв. №С001262	24 160,17	7	10,5	90,9%	80,0%	4 832,03	0,0%	0,00	4 832,03
14	Автоматический выключатель нагрузки на ток 320А	инв. №С001461	172 877,03	7	4,5	64,2%	64,2%	61 889,98	3,4%	5 877,82	56 012,16
15	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001462	480 406,33	10	4,5	51,3%	51,3%	233 957,88	3,4%	16 333,82	217 624,06

16	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001463	315 778,84	10	4,5	51,3%	51,3%	153 784,30	3,4%	10 736,48	143 047,82
17	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001464	504 110,29	10	4,5	51,3%	51,3%	245 501,71	3,4%	17 139,75	228 361,96

Таблица 50.
Определение стоимости оборудования по Договору залога №8172-1-102812-01 от 20.09.2012

№ п/п	Наименование	Инвентарный №	Восстановительная стоимость/ стоимость замещения, руб. с учетом НДС	Средний срок службы, лет	Хронологический возраст, лет	Расчетный износ	Общий износ	Стоимость, с учетом износа, руб. с учетом НДС	Затраты на демонтаж, в % от цены приобретения	Затраты на демонтаж, руб. с учётом НДС	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб. с учётом НДС
1	Лайтпостер Комфорт	инв. №С001271	59 644,07	7	9,5	88,6%	80,0%	11 928,81	0,0%	0,00	11 928,81
2	Пароконвектомат	инв. №С001281	135 973,15	7	4,5	64,2%	64,2%	48 678,39	3,4%	4 623,09	44 055,30

Таблица 51.
Определение стоимости оборудования по Договору залога № 8172-1-101912-02 от 29.06.2012

№ п/п	Наименование	Восстановительная стоимость/ стоимость замещения, руб. с учетом НДС	Средний срок службы, лет	Хронологический возраст, лет	Общий износ	Стоимость, с учетом износа, руб. с учетом НДС	Затраты на демонтаж, в % от цены приобретения	Затраты на демонтаж, руб. с учётом НДС	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб. с учётом НДС
1	Лабиринт — 1 шт.	1 235 233,99	7	4,5	64,2%	442 213,77	3,4%	41 997,96	400 215,81
2.1	Kidkabrio	179 358,43	7	4,5	64,2%	64 210,32	3,4%	6 098,19	58 112,13
2.2	Kiddie Sub	570 216,40	7	4,5	64,2%	204 137,47	3,4%	19 387,36	184 750,11
2.3	Little Horse Carousel	241 421,22	7	4,5	64,2%	86 428,80	3,4%	8 208,32	78 220,48
3.1	Hot Flash II Neon	669 215,71	7	4,5	64,2%	239 579,22	3,4%	22 753,33	216 825,89
4.1	Extreme Hoop 2 шт.	331 500,00	7	4,5	64,2%	118 677,00	3,4%	11 271,00	107 406,00
4.2	Dragon Punch	409 680,91	7	4,5	64,2%	146 665,77	3,4%	13 929,15	132 736,62
4.3	Smart Hammer	264 808,29	7	4,5	64,2%	94 801,37	3,4%	9 003,48	85 797,89
5.1	Terminator 42 DX Fixed Gun	361 973,62	7	4,5	64,2%	129 586,56	3,4%	12 307,10	117 279,46
5.2	Deadstorm Pirates DX	1 502 112,76	7	4,5	64,2%	537 756,37	3,4%	51 071,83	486 684,54
5.3	Dirty Drivin	2 134 350,00	7	4,5	64,2%	764 097,30	3,4%	72 567,90	691 529,40
5.4	Super Bikes 2	1 110 792,36	7	4,5	64,2%	397 663,66	3,4%	37 766,94	359 896,72
6.1	Spin-N-Win	196 141,06	7	4,5	64,2%	70 218,50	3,4%	6 668,80	63 549,70

6.2	Big Bass Wheel Pro	849 202,78	7	4,5	64,2%	304 014,60	3,4%	28 872,89	275 141,71
6.3	Slam-A-Winner	157 906,26	7	4,5	64,2%	56 530,44	3,4%	5 368,81	51 161,63
6.4	Chameleon Paradizee	303 767,40	7	4,5	64,2%	108 748,73	3,4%	10 328,09	98 420,64
6.5	Hungry Froggy	176 572,50	7	4,5	64,2%	63 212,96	3,4%	6 003,47	57 209,49
6.6	Dino Pop	292 845,99	7	4,5	64,2%	104 838,86	3,4%	9 956,76	94 882,10
6.7	Pirate Battle	348 934,89	7	4,5	64,2%	124 918,69	3,4%	11 863,79	113 054,90
6.8	Princess Castle	348 934,89	7	4,5	64,2%	124 918,69	3,4%	11 863,79	113 054,90
6.9	Bed Monster 2	338 366,09	7	4,5	64,2%	121 135,06	3,4%	11 504,45	109 630,61
6.10	Ducky Splash	303 250,65	7	4,5	64,2%	108 563,73	3,4%	10 310,52	98 253,21
6.11	Cannonball Blast	666 147,89	7	4,5	64,2%	238 480,94	3,4%	22 649,03	215 831,91
6.12	Magic Bowling	267 583,01	7	4,5	64,2%	95 794,72	3,4%	9 097,82	86 696,90
6.13	X-Ball	378 369,64	7	4,5	64,2%	135 456,33	3,4%	12 864,57	122 591,76
6.14	Feeding Frenzi IV	263 005,03	7	4,5	64,2%	94 155,80	3,4%	8 942,17	85 213,63
6.15	Drum Party	195 500,00	7	4,5	64,2%	69 989,00	3,4%	6 647,00	63 342,00
6.16	Batman	333 308,30	7	4,5	64,2%	119 324,37	3,4%	11 332,48	107 991,89
6.17	Hot Temale	243 770,95	7	4,5	64,2%	87 270,00	3,4%	8 288,21	78 981,79
6.18	Hammer Fun	292 845,99	7	4,5	64,2%	104 838,86	3,4%	9 956,76	94 882,10
6.19	New Trampling Spider	271 193,22	7	4,5	64,2%	97 087,17	3,4%	9 220,57	87 866,60
6.20	Sea Wolf Upright	310 253,77	7	4,5	64,2%	111 070,85	3,4%	10 548,63	100 522,22
6.21	Goal Rush	373 770,61	7	4,5	64,2%	133 809,88	3,4%	12 708,20	121 101,68
6.22	Fireball Fury	373 770,61	7	4,5	64,2%	133 809,88	3,4%	12 708,20	121 101,68
7.1	Автоматический счетчик билетиков	646 891,22	7	4,5	64,2%	231 587,06	3,4%	21 994,30	209 592,76
7.2	Билетики	119 694,65	3	4,5	80,0%	23 938,93	3,4%	4 069,62	19 869,31
7.3	Устройство выдачи билетиков	28 163,44	7	4,5	64,2%	10 082,51	3,4%	957,56	9 124,95
8	Комплект оборудования для боулинга на 9 дорожек	14 965 780,40	15	4,5	38,1%	9 263 818,07	3,4%	748 289,02	8 515 529,05

8.4. Определение рыночной стоимости движимого имущества сравнительным подходом

8.4.1. Выбор метода расчета в рамках сравнительного подхода

Подробно методология сравнительного подхода, в том числе: порядок подбора аналогов, внесения корректировок, определения весов ценообразующих факторов и пр., а также использованные формулы, приведены в Главе 6 настоящего Отчета. В рамках настоящего раздела, оценщики будут пользоваться указанной информацией.

На дату оценки удалось найти достаточно аналогов для расчета сравнительным подходом комплекта оборудования на 9 дорожек. Для определения рыночной стоимости может быть реализован метод прямого сравнения с идентичными объектами.

В рамках данного метода вносимые поправки делятся на последовательные (I группа элементов сравнения, учитывающая условия сделки) и кумулятивные (II группа элементов сравнения, учитывающая технико-экономические характеристики объектов). При последовательных корректировках - каждый раз корректируется откорректированная цена. При кумулятивных корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

Для оборудования скидка на торг составляет - 15 %.

Подобранные аналоги для расчета рыночной стоимости игрового оборудования расположены в различных регионах Российской Федерации. Корректировку на местоположение объектов аналогов оценщик не производит, так как данное оборудование является импортным и влияние транспортных расходов на доставку в различные регионы РФ считаются сопоставимыми.

8.4.2. Расчёт стоимости объекта сравнительным подходом

Таблица 52.

Характеристика Комплекта оборудования для боулинга на 9 дорожек и подобранных аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Комплект оборудования для боулинга	Комплект оборудования для боулинга	Комплект оборудования для боулинга	Комплект оборудования для боулинга
Источник		https://www.avito.ru/moskva/oborudovaniye_dlya_biznesa/bouling_brunswick_bransvik_v_sostoyanii_novogo_509035988	https://www.avito.ru/moskva/oborudovaniye_dlya_biznesa/oborudovanie_boulinga_bransvik_brunswick_825247850	https://www.avito.ru/moskva/oborudovaniye_dlya_biznesa/bouling_oborudovanie_brunswick_ssha_2008g_654011650
Фирма изготовитель	Brunswick	Brunswick	Brunswick	Brunswick
Год выпуска	2012	-	-	2008
Цена предложения, руб.	?	2 000 000	4 800 000	5 850 000
Цена предложения, руб. за 1 дорожку	?	500 000	600 000	650 000

Таблица 53.

Расчёт стоимости Комплекта оборудования для боулинга на 9 дорожек сравнительным подходом

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена, руб. за 1 дорожку		425 000	510 000	552 500
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за 1 дорожку		425 000	510 000	552 500
Условия финансирования сделки	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка		0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб. за 1 дорожку		425 000	510 000	552 500
Условия рынка	Ленинградская область, февраль 2017 г.	Москва, январь 2017 г.	Москва, январь 2017 г.	Москва, январь 2017 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за 1 дорожку		425 000	510 000	552 500
Скорректированная цена, руб.		3 825 000	4 590 000	4 972 500
Коэффициент вариации	13,1%			
Стоимость в рамках сравнительного подхода с НДС, руб.	495 784			
Стоимость в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.	420 156			
Стоимость комплекта из 9 дорожек	4 462 056			

Таким образом, стоимость Комплекта оборудования для боулинга на 9 дорожек, рассчитанная сравнительным подходом, составляет 4 462 056 руб. с учётом НДС.

Таблица 54.
Результаты расчёта стоимости в рамках затратного и сравнительного подходов

Наименование	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб. с учетом НДС	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб. с учетом НДС
Комплект оборудования для боулинга на 9 дорожек	8 536 748,96	4 462 056

Полученный результат расчёта стоимости сравнительным подходом ниже результата затратного подхода.

Это можно объяснить несколькими факторами. Влиянием макроэкономической ситуации в России, а именно значительным ростом курсов валют в конце 2014-2015 годов. Так как большая часть представленного оборудования является импортной, приобретение новой единицы оборудования идентичной/аналогичной оцениваемой в текущей рыночной ситуации обходится значительно дороже. Это подтверждают рассчитанные индексы изменения цен по оборудованию приведенные при расчете восстановительной стоимости/стоимости замещения. В то же время, продавцы бывшего в эксплуатации оборудования зачастую ориентируются на свои исторические затраты при приобретении данного имущества. С другой стороны, оцениваемый комплект оборудования для боулинга был произведен в 2012 году, что значительно позднее, чем большинство аналогов (2000-2008 г.в.), представленных на рынке бывшего в употреблении оборудования. Принимая во внимание все указанные факторы, а именно небольшой износ и наличие аналогичного бывшего в употреблении оборудования, оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого комплекта для боулинга составляет среднее значение диапазона между сравнительным и затратным подходом. Таким образом, при согласовании результатов расчета рыночной стоимости комплекта оборудования для боулинга веса каждого из подходов приняты равными, т.е. 50%.

Таблица 55.
Результаты расчёта стоимости в рамках затратного и сравнительного подходов

Наименование	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб. с учетом НДС	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб. с учетом НДС
Комплект оборудования для боулинга на 9 дорожек	8 536 748,96	4 462 056
Вес подхода	50%	50%
Итого:	6 488 792,53	

Глава 9. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

9.1. Описание процесса оценки недвижимого имущества

Оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного.

Применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. Описание общих подходов к оценке, а также методов в рамках использованных подходов, приведено в Главе 6.

9.2. Обоснование выбора подходов к оценке

Обоснование выбора подходов к оценке земельного участка

Метод выделения и распределения используются для оценки только застроенных земельных участков, в связи тем, что оцениваемый земельный участок оценивается как условно свободным, данные методы для оценки объектов оценки не применяются.

Методы капитализации земельной ренты, остатка и предполагаемого использования, лежащие в основе доходного подхода к оценке, применяются как для оценки застроенных, так и незастроенных земельных участков.

Условием применения данных методов является возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка и/или возможность застройки оцениваемого земельного участка объектами капитального строительства, приносящими доход. Однако, в связи с наличием большого числа допущений, связанных с вариантами застройки условно свободного участка, определением ставок доходности земли и объектов капитального строительства, данные методы обладают меньшей точностью по сравнению с методами сравнительного подхода.

На рынке земельных участков Ленинградской области Оценщик выявил достаточное количество аналогов, сопоставимых с оцениваемым земельным участком по основным технико-экономическим характеристикам. Поэтому для определения стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода был произведен расчет с определением корректировок по значимым характеристикам.

Обоснование выбора подходов к оценке недвижимого имущества (за исключением земельного участка)

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются затраты на строительство и износ. Данный подход наиболее применим при оценке вновь строящихся и недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, а также при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Оцениваемым объектом недвижимого имущества является здание развлекательного комплекса. На дату оценки оценщик располагал сведениями о конструктивных элементах, условиях эксплуатации и текущем состоянии объекта недвижимости, поэтому имел возможность определить величину затрат на воспроизводство (замещение), а также степень износа и устареваний. Таким образом, на основании изложенного выше, Оценщик считает применение затратного подхода возможным и целесообразным.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип спроса и предложения, который говорит о том, что рыночная стоимость имущества складывается в

результате взаимодействия сил спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Сравнительный подход наиболее применим в ситуациях, когда имеется активный рынок объектов, аналогичных оцениваемому, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Поскольку рынок купли-продажи отдельно стоящих зданий широкого спектра использования достаточно развит для построения расчетной модели, определение рыночной стоимости объектов недвижимости будет производиться сравнительным подходом.

Доходный подход базируется на принципе ожидания. Сущность его заключается в том, что инвесторы вкладывают свой капитал в объекты недвижимости для того, чтобы они обеспечивали ожидаемый ими уровень дохода.

На рынке недвижимости Ломоносовского района Ленинградской области и сопоставимых районов области выявлено достаточное количество информации для расчета арендной ставки за пользование коммерческими (торгово-развлекательными) помещениями, имеется возможность спрогнозировать уровень доходов и расходов от эксплуатации подобных объектов, в связи с чем, определение рыночной стоимости объектов недвижимости произведено доходным подходом.

Вывод

Таким образом, для определения рыночной стоимости объектов недвижимости — земельных участков с объектами капитального строительства использовался затратный, сравнительный и доходный подходы. Расчёт стоимости земельного участка произведен сравнительным подходом.

9.3. Определение рыночной стоимости земельного участка

В данном Отчете определяется рыночная стоимость земельного участка под размещение многофункционального досугового центра, площадью 2874 кв. м, кадастровый № 47:15:01-02-003:0045, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.

9.3.1. Выбор метода расчета в рамках сравнительного подхода

Подробно методология сравнительного подхода, в том числе: порядок подбора аналогов, внесения корректировок, определения весов ценообразующих факторов и пр., а также используемые формулы, приведены в Приложении 6 к настоящему Отчету. В рамках настоящего раздела, оценщики будут пользоваться указанной информацией.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, учитывая достаточное количество ценовой информации, используется метод качественного сравнения с аналогичными объектами. В рамках данного метода вносимые поправки делятся на последовательные (I группа элементов сравнения, учитывающая условия сделки) и кумулятивные (II группа элементов сравнения, учитывающая технико-экономические характеристики объектов). При последовательных поправках - каждый раз корректируется откорректированная цена. При кумулятивных корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

9.3.2. Расчёт стоимости объекта сравнительным подходом

Подбор объектов-аналогов

При отборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости Оценщиком были проанализированы открытые данные по предложениям земельных участков, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки. В процессе поиска объектов-аналогов использовались данные Интернет-сайтов: www.peterland.info; www.emls.ru; www.bn.ru.

Объекты-аналоги отбирались по следующим ценообразующим факторам:

- Местоположение - районы Ленинградской области;
- Назначение - размещение коммерческих объектов (торгово-сервисных, спортивно-оздоровительных, гостиниц и др.);
- Возможность обеспечения инженерными коммуникациями;
- Общая площадь до 10 000 кв. м.

Скрин-шоты объектов-аналогов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 56.
Характеристики объектов-аналогов

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес объекта	ЛО, Всеволожский р-н, пос. Янино, Шосейная ул.	ЛО, Выборгский район, г. Выборг, ул. Островная	ЛО, Выборгский район, г. Выборг, ул. Кузнечная	ЛО, Гатчинский р-н, пос. Вырица пос., 1 Мая ул.
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Численность населения населенного пункта, чел.	6 717	79 350	79 350	12 535
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения коммерческих объектов	для размещения коммерческих объектов	для размещения коммерческих объектов	для размещения коммерческих объектов
Площадь земельного участка, кв. м	1 000	6 790	6 040	2 400
Привлекательность местоположения	поселок в 5 км от районного центра г. Всеволожска	районный центр	районный центр	поселок городского типа
Обеспеченность инж. инфраструктурой	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации на участке	Коммуникации на участке
Наличие обременений	нет	здание под снос/реконструкцию	здание под снос 500 кв. м (ангар)	нет
Дата оценки / предложения	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.
Стоимость предложения, рД	4 100 000	24 000 000	15 000 000	5 800 000
Стоимость предложения, руб./кв. м	4 100	3 535	2 483	2 417
Возможность торга	да	да	да	да
Источник информации	http://www.emls.ru/fullinfo/5/666563.html	http://www.emls.ru/fullinfo/5/82554.html	http://www.emls.ru/fullinfo/5/650369.html	http://www.emls.ru/fullinfo/5/800032300.html
Контактная информация	7 921 433-61-07 Рипачева С. Ф.	Отдел оценки и маркетинга Фонда имущества Санкт-Петербурга Телефон: +7 812 777-27-27	7 906 240-69-37 Клочко М. Б.	Куприянов С., тел. (911)235-1937

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировка на снос

Для расчёта затрат на демонтаж была определена средневзвешенная величина работ по демонтажу зданий на основании предложений ведущих компаний, работающих на рынке строительных работ Санкт-Петербурга:

Таблица 57.
Расчёт затрат на снос

Компания / Мастер	Телефон	Демонтаж многоэтажных зданий, руб./куб. м
ООО ДСК «Авангард»	+7 (812) 366-04-11	600
ООО "ПКБ Строй"	+7 (812) 987-37-41	600
ООО «БУРЫЙ М»	+7 (812) 985-23-23	500
ООО "ПетроСнос".	+7 (812) 986-88-89	480
Компания Геосила	+7 (812) 313 22 98	300
ООО СК «ВИЗОР»	+7 (812) 985-12-12	500
Демонтажные работы	+7 (921) 880-68-43	270
ООО «Развитие»	+7 (812) 920-57-40	600

ООО «ПЕТРОЭКОЛОГИЯ Северо-Запад»	+7 (812) 329-89-04	500
Затраты на снос, руб./куб. м, средневзвешенные округленно, с НДС		500

Средневзвешенная рыночная стоимость сноса была определена на уровне 500 руб. за кубический метр строительного объема здания с НДС.

Далее Оценщиком рассчитаны затраты на снос исходя из площади здания 600 кв. м (аналог №2) и 500 кв. м (аналог №3) и высоты 6 м. Затраты включены в стоимость земельного участка путем прибавления к цене предложения земли, ввиду того, что потенциальный покупатель будет вынужден затратить средства на снос данного здания для реализации общественно-деловой функции.

Корректировка на тип сделки

Цены представленных объектов-аналогов являются ценами предложения. Согласно данным обзора рынка (по данным СРД№18, май 2016 г.), скидка на торг при продаже земельных участков может составлять до 15%. Данное значение принято к расчету.

Корректировка на передаваемые права

Поскольку у оцениваемых земельных участков и у объектов-аналогов в результате предполагаемой сделки передается право собственности, то корректировка не производилась.

Корректировка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, влияющих на цену. В данном случае предполагается, что условия финансирования соответствуют рыночным, корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Условия сделки во всех случаях соответствуют рыночным, поэтому данная корректировка не проводилась.

Корректировка на дату совершения сделки

Поскольку все объекты-аналоги предлагаются в продажу во временной период, максимально приближенный к дате проведения оценки, данная корректировка не проводилась.

Таблица 58.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес объекта	ЛО, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1	ЛО, Всеволожский р-н, пос. Янино, Шоссейная ул.	ЛО, Выборгский район, г. Выборг, ул. Островная	ЛО, Выборгский район, г. Выборг, ул. Кузнечная	ЛО, Г атчинский р-н, пос. Вырица пос., 1 Мая ул.
Стоимость предложения, руб.		4 100 000	24 000 000	15 000 000	5 800 000
Корректировка на снос					
Строительный объем зданий под снос, куб. м		0	3600	3000	
Затраты на снос	руб.	0	1 800 000	1 500 000	
Цена предложения с учетом затрат на снос	руб.	4 100 000	25 800 000	16 500 000	5 800 000
Стоимость предложения, руб./кв. м	-	4 100	3 800	2 732	2 417
	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%

Стоимость предложения, руб./кв. м		3 485	3 230	2 322	2 054
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость предложения, руб./кв. м		3 485	3 230	2 322	2 054
Условия финансирования сделки	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость предложения, руб./кв. м		3 485	3 230	2 322	2 054
Условия сделки	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость предложения, руб./кв. м		3 485	3 230	2 322	2 054
Дата предложения	февраль 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость предложения, руб./кв. м		3 485	3 230	2 322	2 054

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Согласно анализу рынка были выявлены следующие основные ценообразующие факторы:

- местоположение;
- наличие инженерных сетей;
- физические характеристики (площадь);

Корректировка на различия в местоположении земельных участков

Объекты сравнения, как и объект оценки, расположены в различных населенных пунктах Ленинградской области, которые по своему потенциалу достаточно неоднородны. Основным фактором местоположения, влияющим на стоимость земельного участка, Оценщик выбрал численность населения в населенном пункте.

Корректировка проведена по данным Справочника оценщика недвижимости-2016 Том III Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Земельные участки (С. 80). Оценщик счел корректным применить данную зависимость для земельных участков ввиду сопоставимости тенденций для торгово-офисной недвижимости в целом.

В зависимости от численности населения каждому объекту присвоен коэффициент. Для объекта оценки коэффициент составил 1,00 (численность населения к группе населенных пунктов 60-90 тыс. чел.). Для населенных пунктов с численностью населения до 15-25 тыс. чел. 0,85.

Расчитанные корректировки использованы далее в итоговой расчетной таблице (см. ниже).

Корректировка на различия в площади

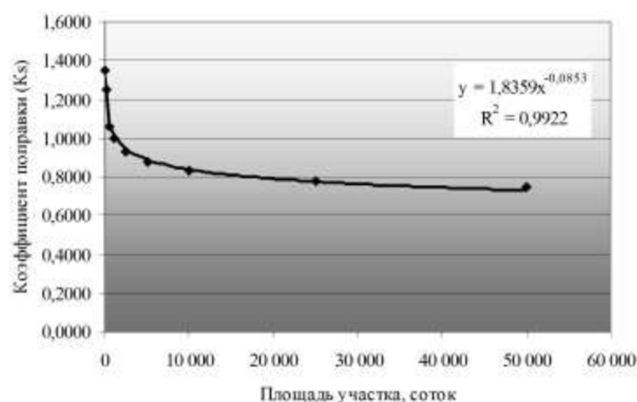
Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка (А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г.). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

Таблица 59.

Коэффициенты корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади (K_S)

№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (K_S)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость (цены на земельные участки от размера участка) отражена на графике, представленном ниже.



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение (поправки для использованных аналогов определены в таблице ниже как разность между коэффициентом поправки для оцениваемого участка и каждого объекта-аналога):

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

где:

K_S — коэффициент поправки;

S — площадь земельного участка, соток.

Результирующие корректировки на площадь рассматриваемых аналогов представлены в итоговых таблицах.

Корректировка на различия в инженерном обеспечении земельных участков

Все объекты-аналоги находятся в зоне прохождения основных коммуникаций и имеют возможность подключения. Корректировка не производится.

После проведения всех корректировок определяется весовой коэффициент, определяющий вклад каждой из откорректированных стоимостей объектов-аналогов в рыночную стоимость объекта оценки.

Для объекта-аналога, который имеет наименьшую общую чистую коррекцию в процентах от первоначальной величины, устанавливается наибольший весовой коэффициент, поскольку он имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту.

Соответственно объектам, имеющим наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, присваивается наименьший весовой коэффициент.

Описание объектов-аналогов, внесение корректировок и расчет рыночной стоимости приведен далее в таблице.

Таблица 60.

Корректировки по второй группе элементов сравнения и расчет стоимости земельного участка, расположенного по адресу: г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, сравнительным подходом

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес объекта	ЛО, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1	ЛО, Всеволожский р-н, пос. Янино, Шоссейная ул.	ЛО, Выборгский район, г. Выборг, ул. Островная	ЛО, Выборгский район, г. Выборг, ул. Кузнечная	ЛО, Гатчинский р-н, пос. Вырица пос., 1 Мая ул.
Стоимость предложения, руб./кв. м		3 485	3 230	2 322	2 054
Численность населенного пункта, чел.	67 602	6 717	79 350	79 350	12 535
Поправочный коэффициент	1,00	0,85	1,00	1	0,85
Корректировка, %		15%	0%	0%	15%
Привлекательность местоположения	в пешеходной доступности от центра города	поселок в 5 км от районного центра г. Всеволожска	районный центр	районный центр	поселок городского типа
Поправочный коэффициент	1,00	0,86	1	1	0,86
Корректировка, %		14,0%	0,0%	0,0%	14,0%
Площадь объекта	2 874,0	1 000	6 790	6 040	2 400
Поправочный коэффициент					
Корректировка, %		-8,8%	6,6%	5,7%	-1,4%
Суммарная корректировка, %		20,2%	6,6%	5,7%	27,6%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		4 189	3 443	2 454	2 621
Абсолютная валовая коррекция, руб.		38%	7%	6%	30%
1-ABS		62,0%	93,0%	94,0%	70,0%
Весовой коэффициент		19,4%	29,2%	29,5%	21,9%
Разброс	41,4%				
Коэффициент вариации	25,2%				
Удельный показатель рыночной стоимости, расчетное значение, руб./кв. м	3 116				
Рыночная стоимость, расчетное значение, руб.	8 955 384				
Рыночная стоимость, округленно, руб.	8 960 000				

Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости земельного участка

При определении рыночной стоимости земельного участка использовался сравнительный подход. Обоснование отказа от использования доходного подхода приведено ранее в п. п.

Затратный подход при оценке земельных участков не используется.

На основании произведенных расчётов в рамках сравнительного подхода оценщик пришел к следующему выводу:

Таблица 61.

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, входящий в объект оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
--------------	--------------------------

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок под размещение многофункционального досугового центра, площадью 2874 кв. м, кадастровый № 47:15:01-02-003:0045, адрес: адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, руб.	8 960 000
---	-----------

Операции по купле-продаже права собственности на земельные участки НДС не облагаются.

9.4. Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества затратным подходом

9.4.1. Выбор метода расчета в рамках затратного подхода

Подробно последовательность затратного подхода, в том числе: порядок определения стоимости замещения, величины прибыли предпринимателя, расчета накопленных износов, а также формулы, в рамках приведенных методов, подробно представлены в Главе 6 к настоящему Отчету. В рамках настоящего раздела, оценщики будут пользоваться указанной информацией.

В данном Отчете расчет затрат на строительство зданий объекта выполнялся комбинированным методом сравнительной единицы в сочетании с базисным методом, при котором использовались сборники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) Ко-Инвест (Общественные здания 2016).

9.4.2. Определение полной стоимости замещения

Определение стоимости замещения зданий производилось с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) Ко-Инвест (Общественные здания 2016).

Стоимость замещения по указанному справочнику определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по своим основным параметрам оцениваемому объекту. При этом необходимо определить дифференциацию стоимостных показателей в зависимости от класса качества и класса конструктивных систем оцениваемого объекта.

Поскольку стоимость строительства объектов-аналогов в справочнике приведена в уровне цен на дату издания справочника для базового региона — Московская область, к базовой стоимости применялись интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент, регионально-климатический коэффициент и корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

- Корректирующие коэффициенты определялся на основе сборника «Ко-Инвест» №97 (октябрь 2016 г.), раздел 2.2.2 С. 43.
- Коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве на дату оценки, определялся на основе сборника «Ко-Инвест» № 97 (октябрь 2016 г.), раздел 2.1, С. 34.

Откорректированная величина удельного показателя стоимости строительства была умножена на показатели конструктивных элементов зданий.

9.4.3. Определение прибыли инвестора

Методология расчета прибыли предпринимателя - подробно изложены в соответствующих разделах Главе 6. «Описание подходов к оценке объекта». Ниже приводится расчетная таблица, полученная с помощью описанных в Главе 6 алгоритмов.

Таблица 62.
Расчёт ставки прибыли инвестора

№	Объект	Ставка дисконта, %	Продолжительность проекта, лет	Доля первоначальных инвестиций	Прибыль инвестора, %
1	Многофункциональный центр досуга	16,5%	0,75	10%	7,1%

Расчёт затрат на замещение с учетом прибыли инвестора представлен ниже в итоговой таблице.

9.4.4. Определение совокупного износа и устареваний

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Совокупный износ определяется как сумма физического износа, функционального устаревания и внешнего устаревания.

Определение физического износа

Физический износ — это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т. е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Физический износ зданий и их элементов состоит в частичной утрате первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, непроницаемости и др.) под воздействием эксплуатационных нагрузок и природных воздействий.

Величина физического износа зданий определяется на основе визуального осмотра в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404 (см. раздел.3.4 Отчета). Удельные веса конструктивных элементов здания приняты на основании данных Технических паспортов на здания. Расчет физического износа по элементам зданий представлен далее в таблицах.

Таблица 63.

Определение физического износа здания многофункциональный центр досуга и молодежи, площадью 2 839,1 кв. м, условный № 47-78-27/024/2005-013, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1

№	Наименование конструктивных элементов/ Наименование объекта, инвентарные №№	Фундаменты	Каркас	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Проемы	Полы	Отделочные работы	Прочие	Особостроительные	Внутренние сантех. и эл.тех.	Итого
1	<i>Многофункциональный центр досуга</i>													
	Удельный вес элементов и устройств	9,0%		18,0%	3,0%	10,0%	4,0%	10,0%	8,0%	8,0%	11,7%	9,0%	9,3%	100%
	Износ элемента	20%		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
	Вклад элемента в общий износ здания	1,8%	0,0%	2,7%	0,5%	1,5%	0,6%	1,5%	1,2%	1,2%	1,8%	1,4%	1,4%	15,6%

Определение функционального устаревания

Исходя из технико-экономических характеристик объектов недвижимости, функциональный износ признается отсутствующим.

Определение внешнего (экономического) устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание определяется как обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений и пр. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустраняемым.

В случае с объектами оценки, экономическое устаревание вызвано, во-первых, расположением на территории г. Сосновый Бор и, во-вторых, состоянием отрасли торгово-развлекательной недвижимости и оздоровительных учреждений.

Макроэкономические факторы экономического устаревания могут быть учтены через разницу в уровне доходов по конкретной отрасли по сравнению со среднестрановым показателем.

Коэффициент экономического устаревания для недвижимого имущества может быть определен по формуле:

$$K_3 = 1 - C^n$$

где C — загрузка (коэффициент использования мощностей. В данном случае представляет собой разницу в стоимости недвижимости на рынке, где признаки экономического устаревания отсутствуют и в районе местоположения оцениваемого объекта недвижимости);

n — коэффициент торможения, равный 0,8.

Таблица 64.
Расчёт экономического износа

Показатель	Значение	Доля первоначальных инвестиций	Прибыль инвестора, %
Средняя заработная плата по РФ в среднем	34 030	http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/wages/ Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций по видам экономической деятельности в Российской Федерации за 2000-2015гг.	23%
Средняя заработная плата по отрасли "Гостиницы и рестораны"	20 626		
Средняя заработная плата по отрасли "Здравоохранение и предоставление социальных услуг"	28 179		
Среднее значение	24 403		

Расчет совокупного износа

Совокупный износ определяется по формуле:

$$I_{сов} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (100\% - I_{фун}) \times (100\% - I_{вн}), \text{ где:}$$

$I_{сов}$ — совокупный износ, %;

$I_{физ}$ — физический износ, %;

$I_{фун}$ — функциональный износ, %;

$I_{вн}$ — внешний износ, %.

Далее в таблице приведён окончательный расчёт стоимости объектов с учётом прибыли инвестора и совокупного износа.

Таблица 65.
Расчёт стоимости затрат на замещение здания

Показатель	Значение
Наименование справочника	Общественные здания и сооружения 2016
Тип конструктивной системы	КС-1
Код объекта-аналога	03.02.000.0143
Объем аналога, куб. м	10 125,00
Площадь аналога, кв. м	1 850,00
Стоимость по справочнику, руб./кв. м	6 900,00
Разница в объёме	0,83
Корректировка на разницу в площади (строительном объеме)	1
Объём, куб. м	8 420,00
Площадь, кв. м	2 154,00
Стоимость по справочнику скорр., руб./кв. м	6 900,00
Измеритель	куб. м
Корректировка на различие в элементах и устройствах, подлежащих	1,0

реконструкции	
Регионально-климатический коэффициент	1,0
Коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным элементам (справочник КО-ИНВЕСТ №97, табл. 2.2.2)	1,159
Коэффициент перехода на дату оценки	1,016
Откорректированный удельный показатель стоимости, руб./ед. изм.	8 125,05
Затраты на строительство, руб. без НДС	68 412 921
Прибыль инвестора	7,1%
Затраты на строительство с учётом прибыли инвестора, руб. без НДС	73 270 238
Физический износ	15,6%
Функциональный износ	0%
Внешнее (экономическое) устаревание	23%
Совокупный износ	35%
Затраты на замещение с учётом износа, руб. без НДС	47 625 655
Итого затраты на замещение с учётом износа, руб. округлённо без НДС	47 600 000
Стоимость ЗУ	8 960 000

9.4.5. Результаты расчётов, полученные в рамках затратного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки определяется как сумма рыночной стоимости объектов капитального строительства, полученной с использованием затратного подхода, и рыночной стоимости земельного участка, полученной с использованием всех возможных подходов к оценке:

$$PC = PC_{OKC} + PC_{ЗУ}, \text{ где:}$$

PC - рыночная стоимость объекта оценки;

PC_{OKC} - рыночная стоимость объектов капитального строительства, руб.; $PC_{ЗУ}$ - рыночная стоимость земельного участка, руб.

В результате проведенных расчётов, были получены следующие результаты:

Таблица 66.

Расчёт рыночной стоимости объекта недвижимости - Многофункциональный центр досуга молодежи с переходной галерей затратным подходом

Показатель	Значение
Итого затраты на замещение с учетом износа, руб. без НДС	47 600 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	8 960 000
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб., без НДС	56 560 000
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб., с НДС	65 128 000

Таким образом, стоимость земельного участка под размещение многофункционального досугового центра площадью 2874 кв. м, кадастровый №47:15:01-02-003:0045, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1 с размещенным на нем зданием многофункционального центра досуга молодежи площадью 2 839,1 кв. м, условный N 47-78-27/024/2005-013, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, определенная затратным подходом, на дату оценки, составляет 65 128 000 руб. с учётом НДС.

9.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

9.5.1. Выбор метода расчёта в рамках сравнительного подхода

Подробно методология сравнительного подхода, в том числе: порядок подбора аналогов, внесения корректировок, определения весов ценообразующих факторов и пр., а также использованные формулы, приведены в Главе 6 к настоящему Отчету. В рамках настоящего раздела, оценщики будут пользоваться указанной информацией.

Для определения рыночной стоимости объекта, учитывая достаточное количество ценовой информации, используется метод качественного сравнения с аналогичными объектами. В рамках данного метода вносимые поправки делятся на последовательные (I группа элементов сравнения, учитывающая условия сделки) и кумулятивные (II группа элементов сравнения, учитывающая технико-экономические характеристики объектов). При последовательных корректировках - каждый раз корректируется откорректированная цена. При кумулятивных корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

9.5.2. Расчёт стоимости объекта сравнительным подходом

Подбор объектов-аналогов

При отборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости Оценщиком были проанализированы открытые данные по предложениям продажи отдельно стоящих зданий в сходных по местоположению населенных пунктах Ленинградской области, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки. В процессе поиска объектов-аналогов использовались данные Интернет-сайтов: www.rosrealtm.ru; www.emls.ru.

Объекты-аналоги отбирались по следующим ценообразующим факторам: отдельно стоящие здания, расположение в крупных населенных пунктах Ленинградской области, сопоставимые с объектом оценки по площади.

Таблица 67.

Характеристики объектов-аналогов для центра досуга (г. Сосновый Бор, ул. Мира, д. 1)

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Район	Сосновоборский	Всеволожский	Кировский	Выборгский
Адрес местоположения объекта	г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1	Ленинградская область, Дубровка, Невская Дубровка, ул. Пионерская, д. 10	г. Кировск, ул. Набережная, д. 4	г. Выборг, ул. Приморская, д. 3 (пересечение с Приморским ш.)
Численность населения населенного пункта	67 602	6 965	25 691	79 350
Уровень проходимости	низкий	низкий	высокий	высокий
Назначение объекта	административно-торговое здание	офис, торговля	торговое здание	торговое здание
Состояние помещений	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Площадь земельного участка, кв. м	2 874,0	3 636,1	4 591	1 500
Вид прав на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Функциональная зона	общественно-деловая	общественно-деловая	общественно-деловая	общественно-деловая
Площадь здания, кв. м	2 839,1	1 211,0	1 617,0	2 002,0
Коэффициент застройки	33%	17%	12%	67%
Этажность здания	3	2	3	2
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Стоимость единого объекта недвижимости	-	50 000 000	95 000 000	98 000 000

Цена предложения, руб./ кв. м улучшений с НДС		41 288	58 751	48 951
Источник рыночной информации	-	Дмитрий, +7 963-243-51-29	+7 911 922-17-95	8-911-000-20-11 Лилия
Точная ссылка	-	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_dubrovka/kommercheskaya_nedvizhimost/dom_prestarelyh_894392200	http://www.emls.ru/fullinfo/5/692452.html	https://www.avito.ru/vyborg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_oz_2002_m_s_arendatorom_v_vyborge_670610081

Учёт НДС

Стоимость всех принятых для сравнения аналогов содержит в себе НДС на объекты капитального строительства. Согласно п. 6, ст. 146, Части 2 Налогового Кодекса РФ, сделки с земельными участками (долями в них) НДС не облагаются. Таким образом, в стоимости аналогов НДС учтен частично (только на объекты капитального строительства).

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировка на тип сделки

Цены представленных объектов-аналогов являются ценами предложения. Поправка на торг рассчитана на основании данных опроса профессиональных участников рынка недвижимости.

По данным СРД №18 (май 2016), скидки на торг при реализации торговых зданий составляют 18%. Данное значение принято к расчёту.

Корректировка на передаваемые права

У объекта оценки и у объектов - аналогов в результате предполагаемой сделки передается право собственности на объекты капитального строительства и на земельный участок, в связи с этим корректировки на передаваемые права не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, влияющих на цену. В данном случае предполагается, что условия финансирования соответствуют рыночным, корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Условия сделки во всех случаях соответствуют рыночным, поэтому данная корректировка не проводилась.

Корректировка на дату совершения сделки

Поскольку все объекты-аналоги предлагаются в продажу во временной период, максимально приближенный к дате проведения оценки, данная корректировка не проводилась.

Таблица 68.

Корректировки по первой группе элементов сравнения (г. Сосновый Бор, ул. Мира, д. 1)

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес объекта	г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1	Ленинградская область, Дубровка, Невская Дубровка, ул. Пионерская, д. 10	г. Кировск, ул. Набережная, д. 4	г. Выборг, ул. Приморская, д. 3 (пересечение с Приморским ш.)
Цена предложения, руб.		50 000 000	95 000 000	98 000 000
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-18,0%	-18,0%	-18,0%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		33 856	48 176	40 140
Передаваемые права на улучшения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		33 856	48 176	40 140
Передаваемые права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		33 856	48 176	40 140
Условия финансирования	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		33 856	48 176	40 140
Условия сделки	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		33 856	48 176	40 140
Дата предложения	февраль 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		33 856	48 176	40 140

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Согласно анализу рынка были выявлены следующие основные ценообразующие факторы:

- Местоположение;
- Состояние внутренней отделки;
- Площадь;
- Тип объекта;

Корректировка на местоположение

Объекты сравнения, как и объекты оценки, расположены в различных населенных пунктах Ленинградской области, которые по своему потенциалу достаточно неоднородны. Основным фактором местоположения, влияющим на стоимость объектов, Оценщик выбрал численность населения населенного пункта. Корректировка проведена по данным Справочника оценщика недвижимости Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (под ред. Л.Лейфера, 2016 г., С. 80).

В зависимости от численности населения в населенном пункте каждому объекту присвоен коэффициент.

Для объекта оценки с численностью населения группы населённых пунктов 60-90 тыс. чел. присвоен код 1,00. Населённым пунктам с населением до 15-25 тыс. чел. присвоен код 0,85.

Корректировка применяется для объекта-аналога №1. Для объекта оценки и объектов-аналогов №2 и №3 корректировка не применяется ввиду сопоставимости населённых пунктов по численности и масштабу.

Рассчитанные корректировки использованы далее в итоговых расчетных таблицах (см. ниже).

Корректировка на площадь

Традиционно при увеличении площади объектов продавцы готовы идти на определенное снижение удельной стоимости, являющееся аналогом «скидки на опт».

Корректировка на площадь учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого Объекта недвижимости меньше, чем объекта меньшей площади. Принятые для сравнения объекты-аналоги отличаются от площади оцениваемых объектов, в связи с чем возникает необходимость корректировки по данному фактору.

Величина корректировки была рассчитана на основании публикации «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб» (Автор Яскевич Е.Е.)

В данном исследовании были проанализированы рыночные данные и выявлены 3 вида зависимостей средних стоимостей помещений от их площадей.

Таблица 69.

Зависимости средних стоимостей объектов недвижимости от их площадей

Зависимость	Административно-офисная, торговая недвижимость	Коэффициент корреляции
Линейная	$OC = 1744 - 0,04 \times П$	0,79
Логарифмическая	$OC = 2249 - 88,6 \times \ln П$	0,74
Степенная	$OC = 2394 \times П^{0,06}$	0,74

В соответствии с указанными зависимостями были рассчитаны средние (относительные) стоимости и определена корректировка на площадь по формуле:

$$K = \frac{(OC_{o.o.} - OC_{o.a.})}{OC_{o.a.}}, \text{ где}$$

K - величина корректировки в %;

$OC_{o.o.}$ - относительная стоимость объекта оценки; $OC_{o.a.}$ - относительная стоимость объекта-аналога.

Результаты расчёта представлены далее - в результирующей таблице.

Корректировка на коэффициент застройки

Данная корректировка определяет различия в стоимости объектов, имеющих избыточную площадь земли.

Величина данной корректировки определялась на основе данных «Справочника оценщика недвижимости», издание Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А, 2016 год, том II, С. 127, в котором приведены результаты обработки индивидуальных экспертных оценок.

Коэффициент объекта, не имеющего достаточной площади для парковки, составляет 0,91. Корректировка для объектов с недостаточной площадью земли по сравнению с объектами оценки составила 9%.

Уровень проходимости

Ввиду того, что уровень проходимости (количество человекопотоков и потоков автотранспорта) неравномерен для объекта оценки и объектов-аналогов, проводится корректировка на уровень проходимости. По данным исследований Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (под ред. Л.Лейфера, 2016 г., С. 123), зависимость от уровня проходимости характерна для высококлассной недвижимости. Диапазон отношения удельных цен с высокой проходимостью по отношению к удельным ценам объектов с низкой проходимостью составляет от 1,19 до 1,37. Принимая во внимание масштаб города объекта оценки и объектов-аналогов, Оценщик счел корректным принять к расчету нижнее значение диапазона коэффициентов проходимости.

Рассчитанные корректировки использованы далее в итоговых расчетных таблицах (см. ниже).

Результаты расчетов, с учетом описанных выше корректировок второй группы, сведены в таблицы ниже.

После проведения всех корректировок определяется весовой коэффициент, определяющий вклад каждой из откорректированных стоимостей объектов-аналогов в рыночную стоимость объекта оценки.

Для объекта-аналога, который имеет наименьшую общую чистую коррекцию в процентах от первоначальной величины, устанавливается наибольший весовой коэффициент, поскольку он имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту.

Соответственно объектам, имеющим наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, присваивается наименьший весовой коэффициент. Формула расчёта весовых коэффициентов, а также итоговой величины рыночной стоимости, представлена в Главе 6 настоящего Отчета.

Таблица 70.

Корректировки по второй группе элементов сравнения и расчёт стоимости сравнительным подходом

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, руб./ кв. м		33 856	48 176	40 140
Численность населения населенного пункта	67 602	6 965	25 691	79 350
		15,0%	0,0%	0,0%
корректировка на коэффициент застройки	33%	17%	12%	67%
Корректировка, %		-9,0%	-9,0%	0,0%
Площадь объекта	2 839,1	1 211,0	1 617,0	2 002,0
Корректировка, %		-4,5%	-3,1%	-2,0%
Уровень проходимости	низкий	низкий	высокий	высокий
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	1,19	1,19
Корректировка, %		0,0%	-16,0%	-16,0%
Суммарная корректировка, %		1,50%	-28,10%	-18,00%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		34 364	34 639	32 915
Абсолютная валовая корректировка, %	-	28,5%	28,1%	18,0%
1-ABS	2,25	71,5%	71,9%	82,0%
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		31,78%	31,96%	36,44%
Весовое значение ценового показателя, руб.		10 921	11 071	11 994
Разброс	5,2%			
Коэффициент вариации	2,7%			
Удельный показатель рыночной стоимости, расчетное значение, руб./ кв. м, с НДС	33 985,7			
Общая площадь здания, кв. м	2 839,1			
Стоимость комплекса в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	96 488 801			

Таким образом, стоимость земельного участка под размещение многофункционального досугового центра, площадью 2874 кв. м, кадастровый №47:15:01-02-003:0045, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1 с размещенным на нем зданием многофункционального центра досуга молодежи площадью 2 839,1 кв. м, условный N 47-78-27/024/2005-013, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, определенная сравнительным подходом, на дату оценки составляет 96 488 801 руб. с учётом НДС.

9.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

9.6.1. Выбор метода расчета в рамках доходного подхода

Объект оценки представляет собой производственно-складской комплекс на огороженной, благоустроенной территории. Потенциальный доход от подобного объекта будет складываться из платежей за аренду складских и офисных площадей комплекса. Потоки платежей за подобные объекты, как правило, постоянны и не имеют сильных колебаний с течением времени, особенно учитывая местоположение объекта. Наиболее вероятным вариантом сдачи в аренду данного объекта представляется сдача его по фиксированным ставкам. Учитывая сроки функционирования объекта, можно говорить о том, что объект находится в стадии генерации типичных доходов. В данной ситуации оценщик считает наиболее целесообразным применение метода капитализации по расчётным моделям.

Метод капитализации по расчётным моделям предполагает преобразование наиболее типичного годового чистого операционного дохода в стоимость с использованием формализованных расчётных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем, и используется для оценки объектов недвижимости с регулярно изменяющимися потоками доходов, тенденция изменения которых поддается математической формализации.

9.6.2. Расчёт стоимости объекта оценки доходным подходом

Методология оценки недвижимости доходным подходом, а также формулы, используемые при расчете, подробно приведены в Главе 6 к настоящему Отчету. В рамках настоящего раздела, оценщики будут руководствоваться приведенными данными.

Определение единицы измерения денежного потока

Единица измерения элементов денежного потока определяется исходя из сложившейся ситуации на рынке данного вида недвижимости. В настоящий момент, все расчёты ведутся в рублях. Поэтому в качестве единицы измерения денежных потоков выбран рубль.

Определение арендопригодных площадей

Состав площадей объекта оценки был проанализирован в Разделе 3 настоящего Отчета.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход рассчитывается на основе анализа рыночных данных о доходах аналогов, но обязательно с учетом арендных договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту, в случае их наличия. В ситуации, когда договорные арендные ставки отличаются от рыночных, и расторжение арендных договоров не представляется возможным, потенциальный валовой доход на срок действия существующих договоров должен рассчитываться по договорным арендным ставкам.

В данном случае действующие договоры аренды отсутствуют. Таким образом, потенциальный валовой доход от эксплуатации объекта складывается из дохода от сдачи в аренду производственных и административных помещений.

Расчёт арендной ставки за пользование помещениями

Методология сравнительного подхода, с помощью которой произведен расчет рыночных ставок аренды, подробно описана выше, при описании расчетов сравнительным подходом и расчета стоимости земельного участка. Поэтому в данном разделе приводятся только расчетные таблицы, а также описания корректировок, не применявшихся ранее.

Цены представленных объектов-аналогов являются ценами предложения. Поправка на торг рассчитана на основании исследований рынка недвижимости - СРД № 18 (под ред. Е.И. Яскевича), согласно которому среднее значение скидки на торг для аренды торговой и офисной недвижимости

составляет 9,5% и 11,5% соответственно. Оценщик принимает к расчету 11% (среднее значение между функциями).

Таблица 71.

Расчёт рыночной ставки аренды для помещений здания, расположенного по адресу: г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1 (объект оценки - многофункциональный центр досуга молодежи, общей площадью 2 154 кв. м, расположенный по адресу: г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1)

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес объекта	ЛО, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1	ЛО, Гатчинский район, г. Гатчина, проспект 25 Октября, 42	ЛО, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Константинова, д. 10	ЛО, Кингисеппский район, г. Кингисепп, Крикковское шоссе, 26
Тип объекта	торгово-сервисные помещения в отдельно стоящем здании	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	торгово-сервисное помещение
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата оценки / предложения	20.02.2017	январь.17	январь.17	январь.17
Площадь, кв. м	2 351	1100,0	1350,0	1055,0
Этаж	1,2,3	2 этаж	1,2	1
Коммуникации	есть	есть	есть	есть
Стоимость предложения, руб./кв. м/мес.	-	1 000	750	1 000
Условия аренды		с НДС без КУ	с НДС без КУ	с НДС без КУ
Арендная ставка, руб./кв. м/мес. без НДС		847	636	847
Возможность торга	-	да	да	да
Состояние объекта	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Численность населения, чел.	67 602	95 623	95 623	47 705
Уровень проходимости	низкий	высокий	средний	средний
Источник информации		http://www.emls.ru/fullinfo/5/670770.html	http://www.emls.ru/fullinfo/5/659949.html	https://www.avito.ru/kingisepp/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1055_m_899172916
Корректировки по 1й группе элементов сравнения				
Стоимость предложения, руб./кв. м	-	847	636	847
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		754	566	754
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		754	566	754
Условия финансирования сделки	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		754	566	754
Условия продажи	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		754	566	754
Дата предложения	20.02.2017	январь.17	январь.17	январь.17
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		754	566	754
Корректировки по 2й группе элементов сравнения				

Численность населения, чел.	67 602	95 623	95 623	47 705
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, 0/о		0,0%	0,0%	0,0%
Площадь объекта	2 351,0	1 100,0	1 350,0	1 055,0
Поправочный коэффициент	0,82	0,86	0,86	0,86
Корректировка, /		-4,65%	-4,65%	-4,65%
Этаж	1,2,3	2 этаж	1	1
Коэффициент	0,80	0,78	1,00	1,00
Корректировка, /		2,6%	-20,0%	-20,0%
Состояние объекта	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Коэффициент	1,00	1,00	0,90	1,00
Корректировка, /		0,0%	11,1%	0,0%
Уровень проходимости	низкий	высокий	средний	средний
Поправочный коэффициент	1,00	1,19	1,10	1,10
Корректировка, /		-16,0%	-9,1%	-9,1%
Суммарная корректировка, %		-18,1%	-22,7%	-33,8%
Скорректированная цена, руб./кв. м		618	438	499
Абсолютная валовая коррекция, руб.		23,3%	44,9%	33,8%
1-ABS		76,7%	55,1%	66,2%
Весовой коэффициент		38,7%	27,8%	33,4%
Весовое значение ценового показателя		239	122	167
Разброс	29,1%			
Коэффициент вариации	17,7%			
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/мес., без НДС	528,0			

Расчёт корректировок

Корректировка на местоположение

Объекты сравнения, как и объекты оценки, расположены в различных населенных пунктах Ленинградской области, которые по своему потенциалу достаточно неоднородны. Основным фактором местоположения, влияющим на стоимость объектов, Оценщик выбрал тип населённого пункта.

Корректировка произведена по данным Справочника оценщика недвижимости-2016 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, том II, С. 63.

Отношение удельной ставки аренды объекта в населенном пункте в окрестностях областного центра к удельной ставке аренды объекта в областном центре составляет 0,66-0,86. Учитывая факт близости населённых пунктов к областному центру у объектов аналогов к расчету принят поправочный коэффициент 0,86.

Корректировка на этаж производилась по методике ГУИОН («Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения стоимости права аренды объектов нежилого фонда, методом массовой оценки»; Источник: <http://www.guion.spb.ru/userfiles>).

Согласно данной методике (см. таблицу ниже) — различие в ориентации входа влечет за собой следующее соотношение ставок аренды:

Таблица 72.
Характеристика этажа

Этаж	Торговля
подвал	0,63
цоколь	0,81
1 этаж	1
2 этаж (без лифта)	0,77

2 этаж (с лифтом)	0,82
Выше 2 этажа (без лифта)	0,74

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (K_{\text{этаж объекта оценки}} / K_{\text{этаж объекта-аналога}} - 1) \times 100\%$$

Корректировка на площадь. Традиционно при увеличении площади объектов продавцы готовы идти на определенное снижение удельной стоимости, являющееся аналогом «скидки на опт».

Расчет корректировки на площадь проводился по данным Справочника оценщика недвижимости-2016 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, том II, С. 127.

В соответствии с площадью объекта, присвоены коэффициенты площади.

$$\text{Величина корректировки} = (K_{\text{площадь объекта оценки}} / K_{\text{площадь объекта-аналога}} - 1) \times 100\%$$

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Таким образом, рыночная арендная плата за помещения здания, расположенного по адресу: ЛО, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, составляет 528 руб./кв. м, без НДС.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется как разница между потенциальным валовым доходом и потерями от незаполняемости и неплатежей.

Потери от незаполняемости. Система предварительных и «страховых» платежей позволяет начинать поиск нового арендатора за 2-3 месяца до освобождения арендопригодных площадей. Для дальнейших расчетов (учитывая местоположение оцениваемых объектов и наличие спроса на аренду помещений) Оценщик принимает, что поиск нового арендатора займет не более 1-2 месяца, что означает среднюю вакантность площадей 17% (=2/12).

С учётом преобладающего в настоящее время механизма авансовых расчётов по договорам аренды, потери от неплатежей в данном случае не учитываются.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционных доход в каждом рассматриваемом периоде определяется как действительный валовой доход от недвижимости за соответствующий период за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов.

Операционные расходы:

Постоянные расходы:

Налог на имущество

Налоговая ставка определена согласно статье 380 Налогового Кодекса: «налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2%». Порядок определения налоговой базы определяется статьей 376 Налогового Кодекса.

Расчёт платежей в бюджет по налогу на имущество оценщиком проводился исходя из нормативной ставки налога от рыночной стоимости объекта - 2,2%. Налог на имущество рассчитан методом последовательных приближений с помощью функции Excel «Подбор параметра».

Платежи за землю.

Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. Расчёт земельного налога представлен в итоговой таблице.

Страховой сбор.

Неотъемлемой частью расходов собственника являются отчисления на страховку. По данным монографии Озерова Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб.: Изд-во «МСК», 2007 г., в соответствии с теорией управления риском, страхование производится во всех случаях, когда рискованные события с неблагоприятным исходом приводят к весьма большим потерям (до полной потери стоимости строения в случае пожара и землетрясения), но происходят сравнительно редко (число застрахованных строений составляет незначительную долю от числа застрахованных). Данное условие позволяет страховым компаниям назначать сравнительно небольшие - приемлемые для страхователя - размеры страховых взносов.

Величина отчислений на страхование объекта оценки была принята Оценщиком на уровне рыночных тарифов страхования рынка недвижимости, приведенными ниже. В таблице ниже представлены базовые страховые тарифы СО «Прогресс-Нева» при страховании зданий с внутренним интерьером со сроком страхования 1 год (с возможностью выплачивать страховую премию в несколько этапов - поквартально, ежемесячно)

Таблица 73.

Страховые тарифы СО «Прогресс-Нева»

Объект страхования	Страховые тарифы, %
Здания, сооружения	0,1 - 0,4
Отделка помещений	0,2 - 0,5

Ниже в таблице представлены данные о страховых суммах страхования ответственности при эксплуатации помещений по информации «Страховой группы «Спасские ворота»

Таблица 74.

Страховые тарифы Страховой группы «Спасские ворота»

Объект страхования	Страховые тарифы, %
Здания, включая отделку и коммуникации	0,1 - 0,6
Отделка и элементы оформления помещений	0,1 - 1,2
Производственное оборудование	0,1 -1,2

Величина страховой премии принята на уровне 0,1% от рыночной стоимости улучшений. Величина отчислений на страхование имущества попадает в диапазон страховых тарифов, приведенных выше, и представляется Оценщику приемлемой для подобного рода объектов.

Переменные расходы:

Расходы, связанные с управлением недвижимостью

К расходам, связанным с управлением объектом недвижимости отнесены следующие расходы собственника: расходы на управление и заработную плату персонала, расходы на рекламу и маркетинг. Собственник здания может сам организовать управление и эксплуатацию здания, а может привлечь для этого специализированную управляющую компанию.

Во втором случае, как правило, достигается более высокая эффективность использования объекта недвижимости. Информация управляющих компаний «АйБи Групп», «BCM- GRUP», «Бекар» позволила оценщику сделать прогноз величины указанных расходов в процентах от действительного валового дохода.

По данным исследований АБСЗ (http://www.nwab.ru/static/single/-rus-common-materials42164_165240-/material42164_165518), уровень расходов на управление составляет в среднем 10%, данное значение принято к расчёту.

Эксплуатационные расходы. Большая часть эксплуатационных и коммунальных расходов не входят в арендную ставку и оплачиваются арендатором по фактическому потреблению согласно отдельным счетам. Информация управляющих компаний «АйБи Групп», «BCM- GRUP», «Бекар», УК «Система» позволила Оценщику сделать прогноз величины указанных расходов в процентах от действительного валового дохода. Согласно информации управляющих компаний «BCM-GRUP», «Бекар», эксплуатационные затраты в зданиях подобного типа составляют от 5% до 12% от доходов, генерируемых объектом. Для расчёта данные расходы, учитывая особенности объекта, приняты на среднем уровне — 8,5% от действительного валового дохода.

Резерв на замещение:

Неотъемлемой частью операционных расходов являются расходы, связанные с необходимостью проведения текущих ремонтов и замены быстроизнашивающихся элементов объектов недвижимости (Allowance for Replacements — AR). Для того, чтобы иметь возможность обеспечить надлежащие условия, в здании необходимо проводить плановый ремонт. Для зданий продолжительность эффективной эксплуатации объекта была определена на основании ВСН 58-88(р) — Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения». В соответствии с данными нормами, периодичность проведения текущих профилактических ремонтов (ТПР) устанавливается Оценщиками 1 раз в 5 лет.

Расходы на ТПР нормируются в процентах от восстановительной стоимости зданий: от 0,5%-1,0% до 1,25 % -1,5 % ежегодно. Для данного объекта с учётом его состояния и года постройки резерв на замещение определен в размере 0,5% в год.

Резерв на замещение рассчитывается по следующей формуле:

$$PMT = \frac{i}{(1+i)^n - 1} \times FV$$

где: i — ставка процента формирования резервного фонда; n — количество периодов;

FV — накапливаемая сумма;

PMT — отчисления для накопления (резерв).

Резерв на замещение определен исходя из необходимости формирования к 5-му году резервного фонда в размере 2,5% от стоимости улучшений. Значение представлено далее в таблице расчета рыночной стоимости доходным подходом.

Определение ставки капитализации

Определение ставки дисконтирования. В рамках данного Отчета использовался метод кумулятивного построения. Метод кумулятивного построения — способ последовательного наращивания первой составляющей ставки отдачи на капитал, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такие как неликвидность, расходы на инвестиционный менеджмент и прочее.

Математическое выражение метода кумулятивного построения:

$$Y = Y_B + \sum_{i=1}^N Y_i$$

где:

Y_B — безрисковая ставка; Y_i — i -тая поправка

В настоящем Отчете безрисковая ставка определяется на основе ставки доходности к погашению облигаций федерального займа (ОФЗ). Средневзвешенная долгосрочная доходность к погашению, сложившаяся на дату проведения оценки, составляет 8,46%. (<http://moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>). Поправки на риск определяются на основе анализа следующих факторов:

Таблица 75.
Факторы риска

Риск	Премия
Риск строительства	0-5%
Риск конкуренции	0-5%
Риск управления проектом	0-5%
Риск неликвидности	0-5%
Прочие риски	0-5%

Риск строительства включает в себя риски, возникающие на этапе получения разрешительной документации на строительство и возведения планируемых улучшений, которые могут включать: риск неполучения окончательного разрешения на строительство, риск невыполнения работ в запланированные сроки, риск отсутствия должного качества работ, риск отсутствия инженерного обеспечения квартала и др. При реализации строительного риска возможен срыв сроков ввода объекта в эксплуатацию, изменения в проекте возводимых улучшений. В связи с тем, что в данном расчете рассматривается уже построенный объект, данный вид риска принят Оценщиком на уровне — 0%. Для расчета ставки дисконтирования, использованной при определении прибыли предпринимателя, в рамках затратного подхода, данный вид риска принимался на уровне 2,0%.

Риск конкуренции - это риск появления конкурентных проектов в ближайшем окружении. При реализации риска конкуренции возможна частичная потеря потенциальных инвесторов строящегося объекта. В случае начала реализации таких инвестиционных проектов, может возникнуть потенциальная конкуренция, что повлечет за собой потерю части частных инвесторов у настоящего проекта и, как следствие этого, повышение риска его реализации в прогнозируемые сроки и

финансовые объемы. Учитывая, что объект уже построен на рассматриваемом земельном участке, потенциальные конкуренты либо отсутствуют в ближайшем окружении, либо учли наличие подобного объекта в своей хозяйственной деятельности, в связи с чем, данный вид риска принимается на уровне 1,0%.

Под риском управления проектом понимаются риски, связанные с реализацией инвестиционной стратегии строительства и продажи объектов. Деятельность по продвижению проекта включает в себя следующее: привлечение консультантов по различным вопросам, связанным с проектом, проведение кампании по освещению проекта в средствах массовой информации, реклама, разработка и реализация стратегии, привлечение дольщиков и др. При реализации процесса управления проектом возможна потеря интереса к проекту у рынка, использование непрофессиональных выводов и заключений консультантов, рост расходов по продвижению проекта и т. п. Риск управления проектом в данном случае, учитывая специфику объекта, оценивается на уровне - 1%.

Риск неликвидности связан с возможностью возникновения потерь при реализации объекта недвижимости из-за недостаточной развитости, несбалансированности или неустойчивости рынка. Поправка на неликвидность - это поправка на длительность рыночной экспозиции при продаже объекта. Согласно анализу ликвидности (см. Главу 4 настоящего Отчёта) ликвидность объекта оценивается как ниже средней. Премия за риск составляет 3,0%.

Под прочими рисками понимаются риски, не учтенные выше, а также риски, связанные с инвестированием в недвижимость находящуюся в конкретном регионе, характеризующемся определенным экономическим и социальным положением. Объект расположен в Ленинградской области, инвестиционный рейтинг 1В «пониженный потенциал - умеренный риск» (www.expert.ru). Премия за прочие риски определена на уровне 3,0%.

Для оценки каждого из рисков проводился опрос практикующих оценщиков и обсуждение возможных величин рисков.

Базовые значения для расчёта ставки дисконтирования приведены в таблице:

Таблица 76.
Ставка дисконтирования

Показатель	Затратный	Доходный (капитализация)
Безрисковая ставка	8,46%	8,46%
Риск строительства	1,00%	0,00%
Риск конкуренции	1,00%	1,00%
Риск управления проектом	1,00%	1,00%
Риск неликвидности	2,00%	2,00%
Прочие риски	3,00%	2,00%
Ставка дисконтирования (номинальная)	16,46%	14,46%

Таким образом, величина ставки дисконтирования (номинальной) для определения текущей стоимости потока доходов составит 14,46%.

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации — отношение чистого операционного дохода от использования недвижимости к величине ее стоимости.

Коэффициент капитализации определяется следующей формулой:

$$R = Y + SFF(n, i_p)$$

где: Y- норма отдачи на капитал (ставка дисконтирования);

SFF(n, i_p) - фактор фонда возмещения; i_p — ставка процента фонда возмещения; n — период

В практике оценки объектов недвижимости, используются следующие модели возврата капитала: прямолинейный метод (метод Ринга), метод фонда возмещения (метод Хоскольда) и аннуитетный метод (метод Инвуда). Вышеуказанные методы отличаются использованием разных ставок процента фонда возмещения.

- 1. Метод Инвуда.** Полное название метода Инвуда метод возврата капитала за счёт доходов при формировании фонда возмещения со ставкой процента, равной ставке дохода на капитал (инвестиции). В соответствии с названием, для этого метода характерно аккумулирование вкладов в фонде возмещения по ставке процента, равной норме отдачи на собственный капитал.

2. **Метод Ринга.** Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок экономической жизни, то есть это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата — ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения.
3. **Метод Хоскольда.** Метод используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке процента.

Особенности ведения бизнеса в России таковы, что наиболее вероятной и применяемой стратегией собственников недвижимости является вложение получаемых доходов от сдачи в аренду недвижимости в развитие этой недвижимости, для поддержания технического состояния, обеспечивающего постоянный поток доходов от недвижимости на высоком уровне. В соответствии с этим, расчёт общего коэффициента капитализации проводился по методу Инвуда. Данный метод основан на допущении о том, что суммарный доход должен обеспечивать получение дохода на инвестированный капитал и полный возврат начальных инвестиций в течение срока использования недвижимости (срок экономической жизни). Возврат инвестиций обеспечивается за счёт формирования фонда возмещения по ставке равной ставке дохода на капитал (инвестиции).

На основании вышеприведенных расчётов ставка дохода на капитал - ставка дисконтирования составляет 14,46%.

Для расчёта ставки в реальном выражении использован прогнозный показатель темпов инфляции в долгосрочном периоде.

Прогноз изменения дохода определён Оценщиками в соответствии с данными «Прогноза долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030» от 08.11.2013 и «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год и на плановый период 2017-2018 годов», размещенных на сайте Минэкономразвития РФ.

На момент проведения оценки Минэкономразвития РФ не разместил обновленные долгосрочные прогнозы с учётом сложившейся на дату оценки экономической ситуации в РФ.

Для целей дальнейших расчетов Оценщик счел возможным предположить, что в долгосрочной перспективе темпы инфляции в России стабилизируются на уровне мировых значений - около 4,0%. Оценщик составил консолидированный прогноз (см. таблицу далее).

Таблица 77.
Прогноз инфляции

Год	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016-2020	2021-2030	2030 и далее
	Зарегистрированное значение									
Инфляция на потребительском рынке, % (дек/дек)	8,80%	8,80%	6,10%	6,60%	6,50%	11,40%	12,9%	6,4% - 5,5%	4,5% - 4,0%	4,00%

Примерно такие же уровни годовой инфляции на ближайшее время приводятся министерством экономического развития РФ в сценарных условиях долгосрочного прогноза социально-экономического развития РФ до 2030 гг.

Таким образом, с учётом прогноза, среднегеометрическое значение долгосрочных инфляционных ожиданий на последующие 50 лет составит 4,4%.

Безрисковая ставка (реальная) получена расчётным путём по следующей формуле:

(Долгосрочная норма доходности ГКО-ОФЗ — долгосрочный темп роста)/(1+долгосрочный темп роста).

Таблица 78.
Расчёт ставки дисконтирования (реальная)

Показатель	Значение
Ставка дисконтирования (номинальная), %	14,46%
Долгосрочные инфляционные ожидания, %	4,4%
Ставка дисконтирования (реальная), %	9,6%

Таким образом, ставка дисконтирования в реальном выражении составляет 9,6%.

Срок экономической жизни устанавливается в процессе обследования объекта недвижимости и анализа рынка недвижимости, исходя из принципа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта. Для объекта оценки срок экономической жизни принимается оценщиками равным 50 годам.

Фактор фонда возмещения определяется по формуле:

$$SFF = \frac{1}{n}$$

где: $SFF(n, i_p)$ - фактор фонда возмещения; n — срок оставшейся экономической жизни

Таким образом, коэффициент капитализации составляет: $9,6\% + 1/50 = 11,6\%$.

Определение стоимости объекта доходным подходом

Приведенные выше рассуждения о величинах доходов, расходов и ставок собраны в единый расчёт и приведены в Таблице ниже (см. далее).

Таблица 79.

Расчёт стоимости доходным подходом (объект оценки - многофункциональный центр досуга молодежи, площадью 2839,1 кв. м, расположенный по адресу: г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1)

Показатель	Величина		Источник информации
Площадь земельного участка	2 874,0	кв. м	См. Задание на оценку
Этажность	3,00	эт.	Визуальный осмотр
Общая площадь	2 839,10	кв. м	Технический паспорт, Свидетельство о собственности
Арендопригодная площадь, в том числе:	2 350,50	кв. м	Расчет Оценщика
Экономический срок жизни	50,00	лет	Классификация основных средств
Безрисковая ставка	8,46%		См. обзор рынка
Арендная ставка, руб./кв. м в мес.	528		См. расчет в тексте отчета
Кадастровая стоимость	2 085,76	руб./кв. м	Кадастровый паспорт ЗУ от 22.05.2014 г.
Налог на землю	31,29	1,5%	
ДОХОДЫ			
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб., без НДС	14 892 768	руб./год	Произведение арендопригодной площади и арендных ставок в год
Потери на незанятость, руб.	2 531 771	17,0%	см. текст Отчета
Потери на неуплату, руб.	0	0,0%	см. текст Отчета
Дополнительный доход	0	руб.	см. текст Отчета
Действительный валовый доход (ДВД)	12 360 997	руб./год	= ПВД - НЗ
РАСХОДЫ			
Операционные расходы:			
Расходы на управление, рекламу, маркетинг, руб.	1 236 100	10%	см. текст Отчета
Эксплуатационные расходы	988 880	8,0%	см. текст Отчета
Налог на землю, руб./год	89 927	(руб. / год)	см. текст Отчета
Налог на имущество, руб.	1 418 292	2,2%	Статья 380 Налогового Кодекса РФ
Страхование имущества, руб.	64 468	0,1%	см. текст Отчета
Резерв на замещение, руб.	196 290		см. текст Отчета
Всего операционные расходы (ОР), руб.	3 797 667	руб.	Сумма операционных расходов
Коэффициент операционных расходов	30,723	%	=ОР / ДВД
Чистый операционный доход (NOI)	8 367 040	руб.	= ДВД - ОР-резерв на замещение здания
Ставка дисконта годовая (Уо), %	14,46%		см. текст Отчета
Коэффициент капитализации	11,60%		см. текст Отчета
Стоимость земельного участка	8 960 000		См. расчет стоимость земельного участка, как условно свободное
Доля дохода на землю	1 295 616	руб.	
Доля дохода на улучшения	7 071 424	руб.	

Стоимость ОКС без НДС точно	60 960 552	руб.	
Стоимость ОКС с НДС, точно	71 933 451	руб.	
Стоимость объекта без НДС точно	69 920 552	руб.	
Стоимость объекта с НДС, точно	80 893 451	руб.	

Таким образом, стоимость земельного участка под размещение многофункционального досугового центра площадью 2874 кв. м, кадастровый №47:15:01-02-003:0045, адрес: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1 с размещенным на нем зданием многофункционального центра досуга молодежи площадью 2 839,1 кв. м, условный N 47-78-27/024/2005-013, адрес: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, определенная доходным подходом, на дату оценки, составляет 80 893 451 руб. с учётом НДС.

Глава 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Согласование результатов, полученных при определении рыночной стоимости недвижимого имущества

В этом разделе Отчета сводятся все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно стоимости объекта оценки. В настоящем Отчете для определения рыночной стоимости недвижимого имущества были применены затратный, сравнительный и доходный подходы.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с определенной долей осторожности. Оценщик счел корректным применить затратный подход к оценке недвижимого имущества поверочно и присвоить вес равный 0.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода определяются по следующим критериям:

- Учёт влияния конъюнктуры рынка;
- Надёжность и полнота информации;
- Соответствие типу и характеру использования объекта;
- Учёт намерений покупателя и продавца;
- Соответствие цели и задаче оценки.

Таблица 80.
Определение весов учитываемых подходов к оценке

Учёт влияния рыночной ситуации		Вес
Сравнительный подход	1	50%
Доходный подход	1	50%
Сумма	2	100%
Наличие необходимой информации		Вес
Сравнительный подход	2	67%
Доходный подход	1	33%
Сумма	3	100%
Учет специфики объекта		Вес
Сравнительный подход	1	50%
Доходный подход	1	50%
Сумма	2	100%
Учёт намерений покупателя и продавца		Вес
Сравнительный подход	2	67%
Доходный подход	1	33%
Сумма	3	100%
Учет цели оценки		Вес
Сравнительный подход	1	50%
Доходный подход	1	50%
Сумма	2	100%
Учёт влияния рыночной ситуации		Вес
Сравнительный подход	1	50%
Доходный подход	1	50%
Сумма	2	100%
Наличие необходимой информации		Вес
Сравнительный подход	2	67%
Доходный подход	1	33%
Сумма	3	100%
Учёт специфики объекта		Вес
Сравнительный подход	1	50%
Доходный подход	1	50%

Сумма	2	100%
-------	---	------

Определение весов примененных подходов по факторам влияния

Таблица 81.

Определение весов примененных подходов по факторам влияния

Наименование фактора	Вес фактора	Сравнительный подход	Доходный подход
Учёт влияния рыночной ситуации	20%	10,00%	10,00%
Наличие необходимой информации	20%	13,40%	6,60%
Учёт намерений покупателя и продавца	15%	10,05%	4,95%
Учёт специфики объекта	15%	7,50%	7,50%
Учёт цели оценки	30%	15,00%	15,00%
Весовой коэффициент подхода	100%	56%	44%

Таблица 82.

Согласование результатов (объект недвижимости - многофункциональный центр досуга молодежи, площадью 2 839,1 кв. м, расположенный по адресу: г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1)

Применяемый подход	Значение	Вес подхода	Вклад
Затратный подход	65 128 000	0%	0
Сравнительный подход	96 488 801	56%	54 033 729
Доходный подход	80 893 451	44%	35 593 118
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС (расчетное значение)			89 626 847
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС (с учетом округления)			89 630 000
Стоимость земельного участка, руб.			8 960 000
Стоимость улучшений, руб. с НДС			80 670 000
Стоимость улучшений, руб. без НДС			68 364 407
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС			77 324 407
Величина НДС, руб.			12 305 593

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка под размещение многофункционального досугового центра площадью 2874 кв. м, кадастровый № 47:15:01-02-003:0045, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1 с размещенным на нем зданием многофункционального центра досуга молодежи площадью 2 839,1 кв. м, условный № 47-78-27/024/2005-013, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, на дату оценки 20.02.2017 г., округленно составляет: 89 630 000 (Восемьдесят девять миллионов шестьсот тридцать тысяч) рублей с НДС (77 324 407 руб., без НДС, величина НДС 12 305 593 руб.).

Таблица 83.

Итоговые величины рыночных стоимостей объектов недвижимости в составе Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. без учёта НДС	Рыночная стоимость, руб. с учётом НДС	НДС, руб.
1	Многофункциональный центр досуга и молодежи, площадью 2 839,1 кв. м, условный № 47-78-27/024/2005-013, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.	68 364 407	80 670 000	12 305 593
2	Земельный участок под размещение многофункционального досугового центра, площадью 2 874 кв. м, кадастровый №47:15:01-02-003:0045, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.	8 960 000	8 960 000	0,0
	Итого	77 324 407	89 630 000	12 305 593

10.2. Согласование результатов, полученных при определении рыночной стоимости движимого имущества

В данном Отчёте расчёт стоимости всех объектов движимого имущества производился затратным подходом. В рамках сравнительного подхода произведён расчёт некоторых позиций.

При расчёте оборудования Brunswick, затратный подход применён индикативно (подробнее см. раздел 8.4.2).

Таблица 84.

Итоговые результаты расчёта рыночной стоимости оборудования по Договору залога №8172-1-102812-07 от 16.10.2012

№ п/п	Наименование	Инвентарный №	Согласованная стоимость, руб. с учётом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учётом НДС
1	Подводный пылесос	инв. №С001440	6 471,49	6 000,00
2	Ресивер	инв. №С001433	5 618,64	6 000,00
3	Телевизор Samsung LCD 40 В 450	инв. №С001435	1 511,13	2 000,00
4	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001437	2 447,71	2 000,00
5	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001436	2 447,71	2 000,00
6	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001443	3 457,62	3 000,00
7	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001444	3 457,62	3 000,00
8	Диван	инв. №С001429	5 761,27	6 000,00
9	Диван	инв. №С001430	11 523,98	12 000,00
10	Плита кухонная электрическая	инв. №С001451	7 905,72	8 000,00
11	Стойка барная	инв. №С001230	9 494,35	9 000,00
12	Стол (прилавок) холодильный	инв. №С001453	18 233,58	18 000,00
13	Телевизор Philips 26 PF 3320/10 ж/к	инв. №С001262	4 832,03	5 000,00
14	Автоматический выключатель нагрузки на ток 320А	инв. №С001461	56 012,16	56 000,00
15	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001462	217 624,06	218 000,00
16	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001463	143 047,82	143 000,00
17	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001464	228 361,96	228 000,00
	Итого		728 208,85	727 000,00

Таблица 85.

Итоговые результаты расчёта рыночной стоимости оборудования по Договору залога №8172-1-102812-01 от 20.09.2012

№ п/п	Наименование	Инвентарный №	Согласованная стоимость, руб. с учётом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учётом НДС
1	Лайтпостер Комфорт	инв. №С001271	11 928,81	12 000,00
2	Пароконвектомат	инв. №С001281	44 055,30	44 000,00
	Итого		55 984,11	56 000,00

Таблица 86.

Итоговые результаты расчёта рыночной стоимости оборудования по Договору залога №8172-1-101912-02 от 29.06.2012

№ п/п	Наименование	Производитель, марка, модель	Согласованная стоимость, руб. с учётом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учётом НДС
1	Лабиринт - 1 шт.	Новые горизонты	400 215,81	401 000,00
2.1	Kidkabrio	TECWAY	58 112,13	58 000,00
2.2	Kiddie Sub	TECWAY	184 750,11	185 000,00
2.3	Little Horse Carousel	UNIVERSAL	78 220,48	78 000,00
3.1	Hot Flash II Neon	Valley Dynamo	216 825,89	217 000,00
4.1	Extreme Hoop 2 шт.	UNIVERSAL	107 406,00	107 000,00
4.2	Dragon Punch	ANDAMIRO	132 736,62	133 000,00
4.3	Smart Hammer	TECWAY	85 797,89	86 000,00
5.1	Terminator 42 DX Fixed Gun	Raw Thrills	117 279,46	118 000,00
5.2	Deadstorm Pirates DX	NAMCO	486 684,54	487 000,00
5.3	Dirty Drivin	Raw Thrills	691 529,40	692 000,00
5.4	Super Bikes 2	Raw Thrills	359 896,72	361 000,00
6.1	Spin-N-Win	UNIVERSAL	63 549,70	64 000,00
6.2	Big Bass Wheel Pro	BAYTEK	275 141,71	275 000,00
6.3	Slam-A-Winner	UNIVERSAL	51 161,63	51 000,00

6.4	Chameleon Paradizee	BAYTEK	98 420,64	98 000,00
6.5	Hungry Froggy	UNIVERSAL	57 209,49	57 000,00
6.6	Dino Pop	UNIVERSAL	94 882,10	95 000,00
6.7	Pirate Battle	LAI	113 054,90	113 000,00
6.8	Princess Castle	LAI	113 054,90	113 000,00
6.9	Bad Monster 2	UNIVERSAL	109 630,61	110 000,00
6.10	Ducky Splash	UNIVERSAL	98 253,21	98 000,00
6.11	Cannonball Blast	BAYTEK	215 831,91	216 000,00
6.12	Magic Bowling	TECWAY	86 696,90	87 000,00
6.13	X-Ball	UNIVERSAL	122 591,76	123 000,00
6.14	Feeding Frenzi IV	TECWAY	85 213,63	85 000,00
6.15	Drum Party	TECWAY	63 342,00	63 000,00
6.16	Batman	COASTAL	107 991,89	108 000,00
6.17	Hot Temale	TECWAY	78 981,79	79 000,00
6.18	Hammer Fun	UNIVERSAL	94 882,10	95 000,00
6.19	New Trampling Spider	TECWAY	87 866,60	88 000,00
6.20	Sea Wolf Upright	COASTAL	100 522,22	101 000,00
6.21	Goal Rush	BAYTEK	121 101,68	121 000,00
6.22	Fireball Fury	BAYTEK	121 101,68	121 000,00
7.1	Автоматический счетчик билетиков	BENCHMARK	209 592,76	210 000,00
7.2	Билетики		19 869,31	20 000,00
7.3	Устройство выдачи билетиков		9 124,95	9 000,00
8	Комплект оборудования для боулинга на 9 дорожек	Brunswick	6 488 792,53	6 489 000,00
	Итого		12 007 317,65	12 009 000,00

Сумма округленных рыночных стоимостей с учётом НДС на дату проведения оценки (20.02.2017 г.), составляет:

12 792 000 (Двенадцать миллионов семьсот девяносто две тысячи) рублей
(10 840 676 рублей без учета НДС, НДС - 1 951 324 рублей).

Глава 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В действующем Российском законодательстве понятие ликвидационной стоимости закреплено в Федеральном стандарте оценки ФСО № 2, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденном Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298. Согласно п. 8 ФСО № 2, «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется 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».

Под ликвидационной стоимостью подразумевается стоимость объекта оценки, по которой он мог бы быть продан со сроком экспозиции не более 6 месяцев (вариант 1) или не более 9 месяцев (вариант 2). Согласно выводам по результатам анализа рынка, время экспозиции имущества составляет 10 и 15 месяцев.

Как видно из определения ликвидационной стоимости, основополагающим фактором, влияющим на различия в рыночных и ликвидационных стоимости, выступает срок экспозиции имущества. При этом, если срок экспозиции уменьшается, то растет величина ликвидационной скидки, и снижается ликвидационная стоимость.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами: прямым и косвенным.

Прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо прямым сравнением с аналогами, либо статистическим моделированием (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода, хотя при наличии необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.

Косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. После определения рыночной стоимости, ликвидационная стоимость получается из рыночной путем вычитания ликвидационной скидки.

Ликвидационная скидка — величина, выраженная в процентном отношении к рыночной стоимости, на которую уменьшается рыночная стоимость объекта в условиях отчуждения на открытом рынке в срок, меньший обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

В рамках косвенного метода выделяют несколько способов расчета ликвидационной скидки. Для оценки ликвидационной стоимости объектов оценки наиболее подходящим является способ расчета скидки, представленный Ткачуком А. Ю. на совместном семинаре РОО и МАОК «Оценка ликвидационных стоимости для нужд судебных приставов и таможи». По его методологии, ликвидационная скидка состоит из двух частей:

- скидка на срочность реализации, которая связана с ограничением срока экспозиции;
- скидка на вынужденность продажи, которая связана с необходимостью реализации объекта и осведомленность покупателя о затруднениях продавца.

Ликвидационная скидка определяется по следующей формуле:

$$\Delta_{л} = \left(\frac{t_{л}}{t_{р}} - 1 \right)^2 * e^{-A * E_{D}}$$

Таблица 87.
Показатели для расчета ликвидационной скидки

Краткое обозначение	Показатель	Значение
$\Delta_{л}$	Ликвидационная скидка	Расчетная величина
$t_{л}$	Срок вынужденной реализации (вариант 1)	180 дней
$t_{л}$	Срок вынужденной реализации (вариант 2)	270 дней
$t_{р}$	Среднерыночный срок экспозиции мебели и бытовой техники	300 дней
$t_{р}$	Среднерыночный срок экспозиции остального оборудования, кроме мебели и бытовой техники	450 дней

t_p	Среднерыночный срок экспозиции недвижимого имущества	450 дней
A	Коэффициент на вынужденность продажи	0,5
E_D	Коэффициент эластичности спроса по цене	Расчетная величина
e	Основание натурального логарифма	2,72

Фактор вынужденности продажи, влияющий на величину ликвидационной стоимости, и выражаемый количественно в виде корректировочной поправки на вынужденность продажи, определяется по методике, изложенной в публикациях «Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта в рамках исполнительного производства, обоснование их использования при проведении оценки объекта» (http://www.appraiser.ru/stand/pr_cost_ip.htm), «Ликвидационная стоимость в оценке недвижимости» (<http://www.valnet.ru/m7-45.phtml>), «Расчёт корректировочной поправки на вынужденности продажи и внесение ее в значение рыночной стоимости объекта недвижимости» (<http://lawref.narod.ru/dpl/gpk/ocenkaimushestva-dpl/2.htm>).

Согласно данным публикациям коэффициент вынужденной продажи A , находящийся в диапазоне от 0 до 1. В указанных публикациях отмечено, что математическое обоснование корректировочной поправки на вынужденность продажи затруднено из-за непрозрачности информации о реальных сделках купли-продажи недвижимости на залоговых аукционах. Поэтому оценщик счел возможным принять значение коэффициента вынужденности продажи на уровне среднего значения диапазона — 0,5.

Коэффициент эластичности спроса по цене определялся по методике, изложенной в статье «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности», Галасюк В.

С учётом того, что коэффициент эластичности спроса по цене, как правило, берут по абсолютной величине, он может принимать значения от 0 до ∞ .

В зависимости от значения коэффициента эластичности спроса по цене, чаще всего различают следующие типы спроса:

- абсолютно неэластичный - $|E_D| = 0$, когда величина спроса не изменяется при изменении цены;
- неэластичный - $0 < |E_D| < 1$, когда процентное изменение величины спроса меньше, чем процентное изменение цены;
- с единичной эластичностью - $|E_D| = 1$, когда процентное изменение величины спроса равно процентному изменению цены;
- эластичный - $|E_D| > 1$, когда процентное изменение величины спроса больше, чем процентное изменение цены;
- абсолютно эластичный - $|E_D| \rightarrow \infty$, когда бесконечно малое изменение цены приводит к бесконечно большому изменению величины спроса.

Таблица 88.
Коэффициент эластичности спроса

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_D $
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	$ E_D \rightarrow \infty$
Эластичный	Сильно-эластичный	$ E_D > 2$
	Средне-эластичный	$1,5 < E_D \leq 2$
	Слабо-эластичный	$1 < E_D \leq 1,5$
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	$ E_D = 1$
Неэластичный	Слабо-неэластичный	$0,66 < E_D < 1$
	Средне-неэластичный	$0,33 < E_D \leq 0,66$
	Сильно-неэластичный	$0 < E_D \leq 0,33$
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	$ E_D = 0$

Тип спроса определяется по таблице:

Таблица 89.
Тип спроса

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
--	-------------------------------	---------------

Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

11.1. Определение ликвидационной стоимости движимого имущества

Для объектов оценки в составе движимого имущества Исполнитель принимает тип спроса как «с единичной эластичностью», со средним значением коэффициента эластичности спроса по цене 1. Расчет ликвидационной скидки для объекта оценки:

$$\left(\frac{180}{300} - 1\right)^2 \times 2,7182^{-0,5 \times 1} = 9,70\%,$$

$$\left(\frac{180}{450} - 1\right)^2 \times 2,7182^{-0,5 \times 0,5} = 21,84\%$$

$$\left(\frac{270}{300} - 1\right)^2 \times 2,7182^{-0,5 \times 1} = 0,61\%,$$

$$\left(\frac{270}{450} - 1\right)^2 \times 2,7182^{-0,5 \times 0,5} = 9,70\%$$

где:

- 180 — ограниченный срок экспозиции (дн.) (вариант 1);
- 270 — ограниченный срок экспозиции (дн.) (вариант 2);
- 300; 450 — среднерыночный срок экспозиции согласно выводам Главы 4.
- 2,7182 — основание натурального логарифма;
- 0,5 — коэффициент на вынужденность продажи;
- 1 — коэффициент эластичности спроса по цене.

При расчёте скидки на вынужденности сделки, необходимо учесть расходы по обеспечению безопасности предмета залога и расходы на реализацию объекта.

На основании информации страховых компаний (обзор тарифов страховых компаний «АльфаСтрахование», «КапиталЪ Страхование», «Росгосстрах», «РОСНО», ежемесячно публикуемый в журнале «Эксперт»), расходы на обеспечение безопасности (страхование объекта) составляют 0,35% от рыночной стоимости объекта. Расходы на реализацию объекта составляют 2% от рыночной стоимости объекта.

Таким образом, итоговая ликвидационная скидка для мебели и бытовой техники в первом варианте равна:

$$9,70\% + 0,35\% + 2,0\% = 12,05\%.$$

Итоговая ликвидационная скидка для остальных объектов в первом варианте равна:

$$21,84\% + 0,35\% + 2,0\% = 24,19\%.$$

Итоговая ликвидационная скидка для мебели и бытовой техники во втором варианте равна:

$$0,61\% + 0,35\% + 2,0\% = 2,96\%.$$

Итоговая ликвидационная скидка для остальных объектов во втором варианте равна:

$$9,70\% + 0,35\% + 2,0\% = 12,05\%.$$

Итоговые ликвидационные скидки с округлением при ограниченном сроке экспозиции 180 дней составили 12% и 24% соответственно от рыночной стоимости.

Итоговые ликвидационные скидки с округлением при ограниченном сроке экспозиции 270 дней составили 3% и 12% соответственно от рыночной стоимости.

1 вариант (срок экспозиции 180 дней)

Таблица 90.

Расчёт ликвидационной стоимости оборудования по Договору залога №8172-1-102812-07 от 16.10.2012

№ п/п	Наименование	Инвентарный №	Среднерыночный срок экспозиции	Общая ликвидационная скидка	Расчетная ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Подводный пылесос	инв. №С001440	15	24,00%	4 560,00	5 000,00
2	Ресивер	инв. №С001433	10	12,00%	5 280,00	5 000,00
3	Телевизор Samsung LCD 40 В 450	инв. №С001435	10	12,00%	1 760,00	2 000,00
4	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001437	10	12,00%	1 760,00	2 000,00
5	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001436	10	12,00%	1 760,00	2 000,00
6	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001443	15	24,00%	2 280,00	2 000,00
7	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001444	15	24,00%	2 280,00	2 000,00
8	Диван	инв. №С001429	10	12,00%	5 280,00	5 000,00
9	Диван	инв. №С001430	10	12,00%	10 560,00	11 000,00
10	Плита кухонная электрическая	инв. №С001451	10	12,00%	7 040,00	7 000,00
11	Стойка барная	инв. №С001230	15	24,00%	6 840,00	7 000,00
12	Стол (прилавок) холодильный	инв. №С001453	15	24,00%	13 680,00	14 000,00
13	Телевизор Philips 26 PF 3320/10 ж/к	инв. №С001262	10	12,00%	4 400,00	4 000,00
14	Автоматический выключатель нагрузки на ток 320А	инв. №С001461	15	24,00%	42 560,00	43 000,00
15	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001462	15	24,00%	165 680,00	166 000,00
16	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001463	15	24,00%	108 680,00	109 000,00
17	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001464	15	24,00%	173 280,00	173 000,00
	Итого					559 000,00

Таблица 91.

Расчёт ликвидационной стоимости оборудования по Договору залога №8172-1-102812-01 от 20.09.2012

№ п/п	Наименование	Инвентарный №	Среднерыночный срок экспозиции	Общая ликвидационная скидка	Расчетная ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Лайтпостер Комфорт	инв. №С001271	15	24,00%	9 120,00	9 000,00
2	Пароконвектомат	инв. №С001281	15	24,00%	33 440,00	33 000,00
	Итого					42 000,00

Таблица 92.

Расчёт ликвидационной стоимости оборудования по Договору залога №8172-1-101912-02 от 29.06.2012

№ п/п	Наименование	Производитель, марка, модель	Среднерыночный срок экспозиции	Общая ликвидационная скидка	Расчетная ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Лабиринт - 1 шт.	Новые горизонты	15	24,00%	304 000,00	304 000,00
2.1	Kidkabrio	TECWAY	15	24,00%	44 080,00	44 000,00
2.2	Kiddie Sub	TECWAY	15	24,00%	140 600,00	141 000,00
2.3	Little Horse Carousel	UNIVERSAL	15	24,00%	59 280,00	59 000,00
3.1	Hot Flash II Neon	Valley Dynamo	15	24,00%	164 920,00	165 000,00
4.1	Extreme Hoop 2 шт.	UNIVERSAL	15	24,00%	81 320,00	81 000,00
4.2	Dragon Punch	ANDAMIRO	15	24,00%	101 080,00	101 000,00
4.3	Smart Hammer	TECWAY	15	24,00%	65 360,00	65 000,00
5.1	Terminator 42 DX Fixed Gun	Raw Thrills	15	24,00%	88 920,00	89 000,00
5.2	Deadstorm Pirates DX	NAMCO	15	24,00%	370 120,00	370 000,00

5.3	Dirty Drivin	Raw Thrills	15	24,00%	525 920,00	526 000,00
5.4	Super Bikes 2	Raw Thrills	15	24,00%	273 600,00	274 000,00
6.1	Spin-N-Win	UNIVERSAL	15	24,00%	48 640,00	49 000,00
6.2	Big Bass Wheel Pro	BAYTEK	15	24,00%	209 000,00	209 000,00
6.3	Slam-A-Winner	UNIVERSAL	15	24,00%	38 760,00	39 000,00
6.4	Chameleon Paradizee	BAYTEK	15	24,00%	74 480,00	74 000,00
6.5	Hungry Froggy	UNIVERSAL	15	24,00%	43 320,00	43 000,00
6.6	Dino Pop	UNIVERSAL	15	24,00%	72 200,00	72 000,00
6.7	Pirate Battle	LAI	15	24,00%	85 880,00	86 000,00
6.8	Princess Castle	LAI	15	24,00%	85 880,00	86 000,00
6.9	Bad Monster 2	UNIVERSAL	15	24,00%	83 600,00	84 000,00
6.10	Ducky Splash	UNIVERSAL	15	24,00%	74 480,00	74 000,00
6.11	Cannonball Blast	BAYTEK	15	24,00%	164 160,00	164 000,00
6.12	Magic Bowling	TECWAY	15	24,00%	66 120,00	66 000,00
6.13	X-Ball	UNIVERSAL	15	24,00%	93 480,00	93 000,00
6.14	Feeding Frenzi IV	TECWAY	15	24,00%	64 600,00	65 000,00
6.15	Drum Party	TECWAY	15	24,00%	47 880,00	48 000,00
6.16	Batman	COASTAL	15	24,00%	82 080,00	82 000,00
6.17	Hot Temale	TECWAY	15	24,00%	60 040,00	60 000,00
6.18	Hammer Fun	UNIVERSAL	15	24,00%	72 200,00	72 000,00
6.19	New Trampling Spider	TECWAY	15	24,00%	66 880,00	67 000,00
6.20	Sea Wolf Upright	COASTAL	15	24,00%	76 760,00	77 000,00
6.21	Goal Rush	BAYTEK	15	24,00%	91 960,00	92 000,00
6.22	Fireball Fury	BAYTEK	15	24,00%	91 960,00	92 000,00
7.1	Автоматический счетчик билетиков	BENCHMARK	15	24,00%	159 600,00	160 000,00
7.2	Билетики		15	24,00%	15 200,00	15 000,00
7.3	Устройство выдачи билетиков		15	24,00%	6 840,00	7 000,00
8	Комплект оборудования для боулинга на 9 дорожек	Brunswick	15	24,00%	4 931 640,00	4 932 000,00
	Итого					9 127 000,00

Таким образом, ликвидационная стоимость движимого имущества при ограниченном сроке экспозиции 180 дней на дату проведения оценки (20.02.2017 г.), округленно составляет:

9 728 000 (Девять миллионов семьсот двадцать восемь тысяч) рублей с учетом НДС (8 244 067 рублей без учета НДС, НДС - 1 483 933 рублей).

2 вариант (срок экспозиции 270 дней)

Таблица 93.

Расчёт ликвидационной стоимости оборудования по Договору залога №8172-1-102812-07 от 16.10.2012

№ п/п	Наименование	Инвентарный №	Средне-рыночный срок экспозиции	Общая ликвидационная скидка	Расчетная ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Подводный пылесос	инв. №С001440	15	12,00%	5 280,00	5 000,00
2	Ресивер	инв. №С001433	10	3,00%	5 820,00	6 000,00
3	Телевизор Samsung LCD 40 В 450	инв. №С001435	10	3,00%	1 940,00	2 000,00
4	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001437	10	3,00%	1 940,00	2 000,00
5	Телевизор Samsung LCD 40 В 530	инв. №С001436	10	3,00%	1 940,00	2 000,00
6	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001443	15	12,00%	2 640,00	3 000,00
7	Фискальный регистратор «Спарк 800-ТК»	инв. №С001444	15	12,00%	2 640,00	3 000,00
8	Диван	инв. №С001429	10	3,00%	5 820,00	6 000,00
9	Диван	инв. №С001430	10	3,00%	11 640,00	12 000,00
10	Плита кухонная электрическая	инв. №С001451	10	3,00%	7 760,00	8 000,00

11	Стойка барная	инв. №С001230	15	12,00%	7 920,00	8 000,00
12	Стол (прилавок) холодильный	инв. №С001453	15	12,00%	15 840,00	16 000,00
13	Телевизор Philips 26 PF 3320/10 ж/к	инв. №С001262	10	3,00%	4 850,00	5 000,00
14	Автоматический выключатель нагрузки на ток 320А	инв. №С001461	15	12,00%	49 280,00	49 000,00
15	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001462	15	12,00%	191 840,00	192 000,00
16	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001463	15	12,00%	125 840,00	126 000,00
17	Установка вентиляционная (двухэтажная)	инв. №С001464	15	12,00%	200 640,00	201 000,00
	Итого					646 000,00

Таблица 94.

Расчёт ликвидационной стоимости оборудования по Договору залога №8172-1-102812-01 от 20.09.2012

№ п/п	Наименование	Инвентарный №	Среднерыночный срок экспозиции	Общая ликвидационная скидка	Расчетная ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Лайтпостер Комфорт	инв. №С001271	15	12,00%	10 560,00	11 000,00
2	Пароконвектомат	инв. №С001281	15	12,00%	38 720,00	39 000,00
	Итого					50 000,00

Таблица 95.

Расчёт ликвидационной стоимости оборудования по Договору залога №8172-1-101912-02 от 29.06.2012

№ п/п	Наименование	Производитель, марка, модель	Среднерыночный срок экспозиции	Общая ликвидационная скидка	Расчетная ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Лабиринт - 1 шт.	Новые горизонты	15	12,00%	352 000,00	352 000,00
2.1	Kidkabrio	TECWAY	15	12,00%	51 040,00	51 000,00
2.2	Kiddie Sub	TECWAY	15	12,00%	162 800,00	163 000,00
2.3	Little Horse Carousel	UNIVERSAL	15	12,00%	68 640,00	69 000,00
3.1	Hot Flash II Neon	Valley Dynamo	15	12,00%	190 960,00	191 000,00
4.1	Extreme Hoop 2 шт.	UNIVERSAL	15	12,00%	94 160,00	94 000,00
4.2	Dragon Punch	ANDAMIRO	15	12,00%	117 040,00	117 000,00
4.3	Smart Hammer	TECWAY	15	12,00%	75 680,00	76 000,00
5.1	Terminator 42 DX Fixed Gun	Raw Thrills	15	12,00%	102 960,00	103 000,00
5.2	Deadstorm Pirates DX	NAMCO	15	12,00%	428 560,00	429 000,00
5.3	Dirty Drivin	Raw Thrills	15	12,00%	608 960,00	609 000,00
5.4	Super Bikes 2	Raw Thrills	15	12,00%	316 800,00	317 000,00
6.1	Spin-N-Win	UNIVERSAL	15	12,00%	56 320,00	56 000,00
6.2	Big Bass Wheel Pro	BAYTEK	15	12,00%	242 000,00	242 000,00
6.3	Slam-A-Winner	UNIVERSAL	15	12,00%	44 880,00	45 000,00
6.4	Chameleon Paradizee	BAYTEK	15	12,00%	86 240,00	86 000,00
6.5	Hungry Froggy	UNIVERSAL	15	12,00%	50 160,00	50 000,00
6.6	Dino Pop	UNIVERSAL	15	12,00%	83 600,00	84 000,00
6.7	Pirate Battle	LAI	15	12,00%	99 440,00	99 000,00
6.8	Princess Castle	LAI	15	12,00%	99 440,00	99 000,00
6.9	Bad Monster 2	UNIVERSAL	15	12,00%	96 800,00	97 000,00
6.10	Ducky Splash	UNIVERSAL	15	12,00%	86 240,00	86 000,00
6.11	Cannonball Blast	BAYTEK	15	12,00%	190 080,00	190 000,00
6.12	Magic Bowling	TECWAY	15	12,00%	76 560,00	77 000,00
6.13	X-Ball	UNIVERSAL	15	12,00%	108 240,00	108 000,00
6.14	Feeding Frenzi IV	TECWAY	15	12,00%	74 800,00	75 000,00
6.15	Drum Party	TECWAY	15	12,00%	55 440,00	55 000,00
6.16	Batman	COASTAL	15	12,00%	95 040,00	95 000,00
6.17	Hot Temale	TECWAY	15	12,00%	69 520,00	70 000,00
6.18	Hammer Fun	UNIVERSAL	15	12,00%	83 600,00	84 000,00
6.19	New Trampling Spider	TECWAY	15	12,00%	77 440,00	77 000,00

6.20	Sea Wolf Upright	COASTAL	15	12,00%	88 880,00	89 000,00
6.21	Goal Rush	BAYTEK	15	12,00%	106 480,00	106 000,00
6.22	Fireball Fury	BAYTEK	15	12,00%	106 480,00	106 000,00
7.1	Автоматический счетчик билетиков	BENCHMARK	15	12,00%	184 800,00	185 000,00
7.2	Билетики		15	12,00%	17 600,00	18 000,00
7.3	Устройство выдачи билетиков		15	12,00%	7 920,00	8 000,00
8	Комплект оборудования для боулинга на 9 дорожек	Brunswick	15	12,00%	5 710 320,00	5 710 000,00
	Итого					10 568 000,00

Таким образом, ликвидационная стоимость движимого имущества при ограниченном сроке экспозиции 270 дней на дату проведения оценки (20.02.2017 г.), округленно составляет:

11 264 000 (Одиннадцать миллионов двести шестьдесят четыре тысячи) рублей с учётом НДС (9 545 761 рублей без учета НДС, НДС - 1 718 239 рублей).

11.2. Определение ликвидационной стоимости недвижимого имущества

Для объектов оценки в составе недвижимого имущества Исполнитель принимает тип спроса как «с единичной эластичностью», со средним значением коэффициента эластичности спроса по цене.

Расчет ликвидационной скидки для объекта оценки:

$$\left(\frac{180}{450} - 1 \right)^2 \times 2,7182^{-0,5 \times 1} = 21,84\%,$$

$$\left(\frac{270}{450} - 1 \right)^2 \times 2,7182^{-0,5 \times 1} = 9,70\%$$

где:

- 180 — ограниченный срок экспозиции (дн.) (вариант 1);
- 270 — ограниченный срок экспозиции (дн.) (вариант 2);
- 300; 450 — среднерыночный срок экспозиции согласно выводам Главы 4.
- 2,7182 — основание натурального логарифма;
- 0,5 — коэффициент на вынужденность продажи;
- 1 — коэффициент эластичности спроса по цене.

При расчёте скидки на вынужденности сделки, необходимо учесть расходы по обеспечению безопасности предмета залога и расходы на реализацию объекта.

На основании информации страховых компаний (обзор тарифов страховых компаний «АльфаСтрахование», «КапиталЪ Страхование», «Росгосстрах», «РОСНО», ежемесячно публикуемый в журнале «Эксперт»), расходы на обеспечение безопасности (страхование объекта) составляют 0,1% от рыночной стоимости объекта. По данным агентств недвижимости (АН «Руслан», тел. 8-921-650-94-59; АН «Сфера плюс», тел. 8-921-992-97-65; АН «Смирнов и К», тел. 8-901-310-04-55; АН «Родник», тел. 716-07-62 и др.), расходы на реализацию объекта составляют 1% от рыночной стоимости объекта. Таким образом, итоговая ликвидационная скидка равна:

$$21,84\% + 0,1\% + 1,0\% = 22,9\%;$$

$$9,70\% + 0,1\% + 1,0\% = 10,8\%.$$

Итоговая ликвидационная скидка с округлением при ограниченном сроке экспозиции 180 дней составила 22,9% от рыночной стоимости.

Итоговая ликвидационная скидка с округлением при ограниченном сроке экспозиции 270 дней составила 10,8% от рыночной стоимости.

Таблица 96.

Расчёт ликвидационной стоимости (объект недвижимости - многофункциональный центр досуга молодежи, площадью 2 839,1 кв. м, расположенный по адресу: г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1)

Показатель	Значение	
	Вариант 1	Вариант 2
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. с НДС	89 630 000	89 630 000
Ликвидационная скидка	21,80%	9,70%
Страхование объект, %	0,10%	0,10%
Затраты на реализацию объекта, %	1,00%	1,00%
Сумма скидок, %	22,90%	10,80%
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	69 104 730	79 949 960
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	8 960 000	8 960 000
Рыночная стоимость улучшений, руб., с НДС	80 670 000	80 670 000
Ликвидационная стоимость земельного участка, руб.	6 908 160	7 992 320
Ликвидационная стоимость улучшений, руб., с НДС	62 196 570	71 957 640
Ликвидационная стоимость улучшений, руб., без НДС	52 708 958	60 981 051
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	59 617 118	68 973 371
Величина НДС, руб.	9 487 612	10 976 589

Таким образом, ликвидационная стоимость с ограниченным сроком экспозиции 180 дней земельного участка под размещение многофункционального досугового центра, площадью 2 874 кв. м, кадастровый № 47:15:01-02-003:0045, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1 с размещенным на нём зданием многофункционального центра досуга молодежи площадью 2 839,1 кв. м, условный № 47-78-27/024/2005-013, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, на дату оценки 20.02.2017 г. округленно составляет: 69 104 730 рублей с НДС (59 617 118 руб., без НДС, величина НДС 9 487 612 руб.)

Таблица 97.

Итоговые величины ликвидационных стоимостей объектов недвижимости в составе объекта оценки с ограниченным сроком экспозиции 180 дней

№ п/п	Наименование объекта оценки	Ликвидационная стоимость, руб. без учёта НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учётом НДС	НДС, руб.
1	Многофункциональный центр досуга и молодежи, площадью 2 839,1 кв. м, условный № 47-78-27/024/2005-013, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.	52 708 958	62 196 570	9 487 612
2	Земельный участок под размещение многофункционального досугового центра, площадью 2 874 кв. м, кадастровый №47:15:01-02-003:0045, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.	6 908 160	6 908 160	0
	Итого	59 617 118	69 104 730	9 487 612

Таким образом, ликвидационная стоимость с ограниченным сроком экспозиции 270 дней земельного участка под размещение многофункционального досугового центра, площадью 2 874 кв. м, кадастровый № 47:15:01-02-003:0045, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1 с размещенным на нём зданием многофункционального центра досуга молодежи площадью 2 839,1 кв. м, условный № 47-78-27/024/2005-013, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, на дату оценки 20.02.2017 г. округленно составляет: 79 949 960 рублей с НДС (68 973 371 руб., без НДС, величина НДС 10 976 589 руб.)

Таблица 98.

Итоговые величины ликвидационных стоимостей объектов недвижимости в составе объекта оценки с ограниченным сроком экспозиции 270 дней

№ п/п	Наименование объекта оценки	Ликвидационная стоимость, руб. без учёта НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учётом НДС	НДС, руб.
1	Многофункциональный центр досуга и молодежи, площадью 2 839,1 кв. м, условный № 47-78-27/024/2005-013, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.	60 981 051	71 957 640	10 976 589
2	Земельный участок под размещение многофункционального досугового центра, площадью 2 874 кв. м, кадастровый №47:15:01-02-003:0045, адрес объекта: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1.	7 992 320	7 992 320	0
	Итого	68 973 371	79 949 960	10 976 589

Оценщик

А.Г. Решетников

Глава 12. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

12.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 99.

Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Характеристики объекта оценки	Заказчик
2	Информация об аналогах для сравнительного подхода	Специализированные сайт объявлений о продаже недвижимости (ссылки даны по тексту отчёта, скриншоты представлены в приложении)

*в приложении представлена подтверждающая информация

12.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 100.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

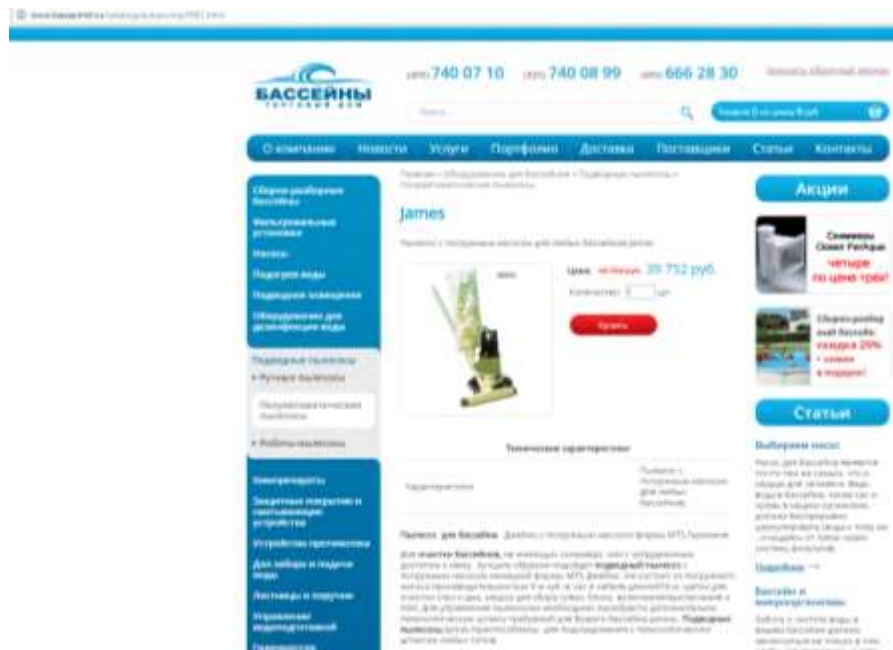
№	Документ*
1	Задание на оценку (Приложение № 1 Приложение № 1 к Договору № 50-17 на проведение оценки от 15.02.2017 года)
2	Мировое соглашение, заключенного 27.12.2013 и утвержденного Решением Третейского суда АНО НАП 27.12.2012 в рамках дела № Т-СПБ/13-760;
3	Мировое соглашение, заключенного 27.12.2013 и утвержденного Решением Третейского суда АНО НАП 27.12.2012 в рамках дела № Т-СПБ/13-723;
4	Кредитный договор № 8172-1-101512 от 08.06.2012;
5	Договор №8172-1-101612 об открытии невозобновляемой кредитной линии (со свободным режимом выборки) от 08.06.2012;
6	Кредитный договор №8172-1-101912 от 29.06.2012;
7	Договор №8172-1-102812 об открытии невозобновляемой кредитной линии (со свободным режимом выборки) от 20.09.2012;
8	Договор ипотеки № 8172-1-101612-01/8172-1-101512 от 22.05.2013;
9	Договор ипотеки № 8172-1-101612-01 от 08.06.2012;
10	Договор ипотеки № 8172-1-101612-01/8172-1-101912 от 22.05.2013;
11	Договор ипотеки № 8172-1-101612-01/8172-1-102812 от 22.05.2013;
12	Договор ипотеки № 8172-1-101512-03 от 31.08.2012;
13	Договор ипотеки № 8172-1-101512-03/8172-1-101612 от 22.05.2013;
14	Договор ипотеки № 8172-1-101512-03/8172-1-101912 от 22.05.2013;
15	Договор ипотеки № 8172-1-101512-03/8172-1-102812 от 22.05.2013;
16	Договор залога № 8172-1-102812-02 от 20.09.2012;
17	Договор залога № 8172-1-102812-03 от 20.09.2012;
18	Договор залога № 8172-1-102812-07 от 16.10.2012;
19	Договор залога № 8172-1-102812-01 от 20.09.2012;
20	Договор залога № 8172-1-101912-02 от 29.06.2012;
21	Договор поручительства № 8172-1-101512-02 от 08.06.2012;
22	Договор поручительства № 8172-1-101612-02 от 08.06.2012;
23	Договор поручительства № 8172-1-101912-03 от 29.06.2012;
24	Договор поручительства № 8172-1-102812-06 от 20.09.2012;
25	Договор поручительства № 8172-1-101512-01 от 08.06.2012;
26	Договор поручительства № 8172-1-101612-03 от 08.06.2012;
27	Договор поручительства № 8172-1-101912-04 от 29.06.2012;
28	Договор поручительства № 8172-1-102812-06 от 20.09.2012;
29	Документация движимого и недвижимого имущества приведена в разделе 3 Отчета.

12.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2, под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2016г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

<http://www.basseintd.ru/catalog/autopump/i941.html>



<http://www.androidcar.ru/66-sputnikovye-resivery/gs-7300.html>



<http://www.eldorado.ru/cat/detail/71095596/>



https://www.onlinetrade.ru/catalogue/televizori-c181/samsung/led_tvizor_samsung_ue22h5600ak_cherniy-157597.html



<http://itexpert-spb.ru/index.php/oborudovanie/fiscal/19-spark-800tk>

создадим будущее вместе...

Главное Меню

- Главная
- О компании
- Оборудование и цены
- Чековые принтеры
- Сенсорные мониторы
- POS Системы
- Дисплеи покупателей
- Считыватели магнитных карт
- Денежные ящики
- Фискальные регистраторы**
- Контакты
- HOWTO по Windows и Linux

Каталог Оборудования

- Чековые принтеры
- Сенсорные мониторы
- POS Системы
- Дисплеи покупателей
- Считыватели магнитных карт
- Фискальные регистраторы**
- Денежные ящики

Фискальный регистратор СПАРК-800ТК

Подробности

- Розничная цена: 25000руб.
- Мелкий опт (от 4-х): 24500руб.

Производитель: ЗАО "Компьютерно-Кассовые Системы"

ОПИСАНИЕ

<http://ikeavolgograd.su/product/karlstad-divan-3-mestnyj-s-utjazhkami-grann-chernyj/>

КАТАЛОГИ ИКЕА

Новости

- 21.12.2015 11:20:05: Режим работы в праздничные дни.
- 02.11.2015 11:58:47: 4 ноября. Выходной.
- 06.03.2015 09:55:23: 8 марта

КАКОЙ ТОВАР ВЫ ПОКУПАЕТЕ ЧАЩЕ?

- Текстиль
- Мебель
- Посуда
- Детские товары

КАРЛСТАД Диван 3-местный, с утяжками, Гранн черный

39990.00 руб.

Артикул: 401.391.18

Размеры товара

- Ширина: 205 см
- Глубина: 94 см
- Высота: 80 см
- Глубина сиденья: 56 см
- Высота сиденья: 45 см

требуется самостоятельная сборка
загрузить инструкцию по сборке

Главные черты

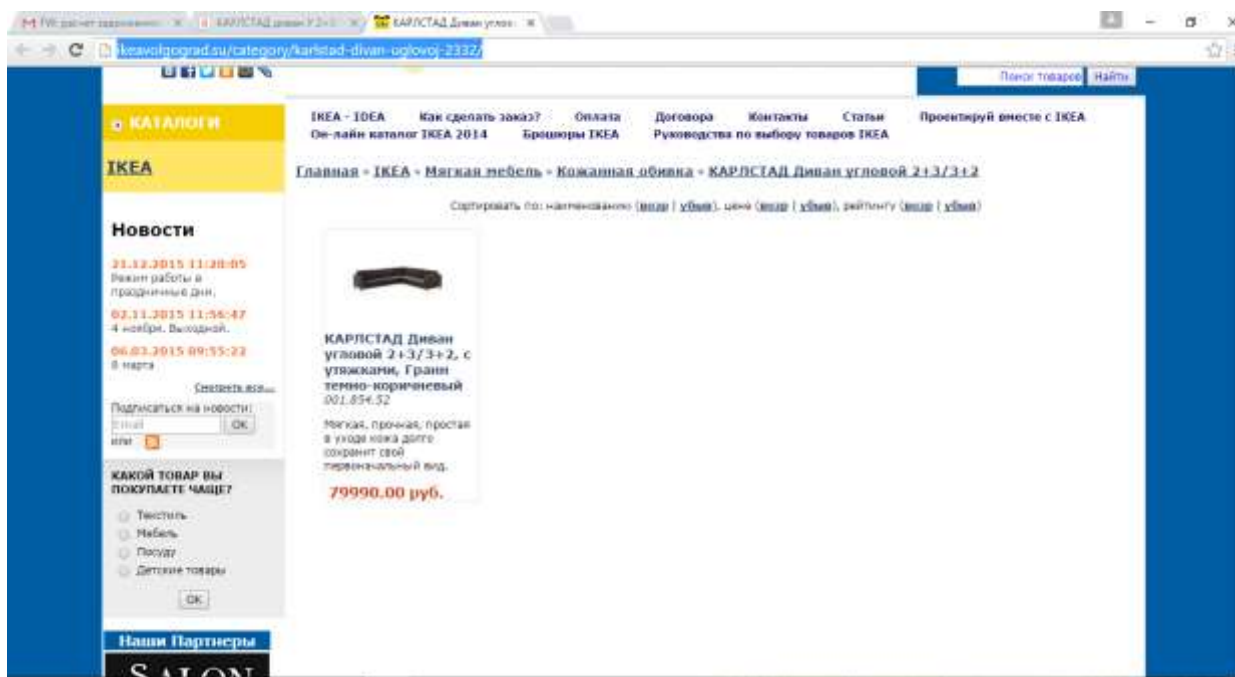
- Мягкая, пружинная, простая в уходе кожа долго сохранит свой первоначальный вид.
- Небольшая обработка позволяет коже "дышать" и сохраняет ее естественную структуру.
- Благодаря съемным подлокотникам легко дополнить комплект.
- Благодаря застежке-липучке подлокотник легко прикрепить к спинке и отнять с нее.
- Высококачественный пенополиуретан и полностерное волокно в подушке на сиденье; обеспечивает особый комфорт.

Дизайнер: Torbjörn Nilund

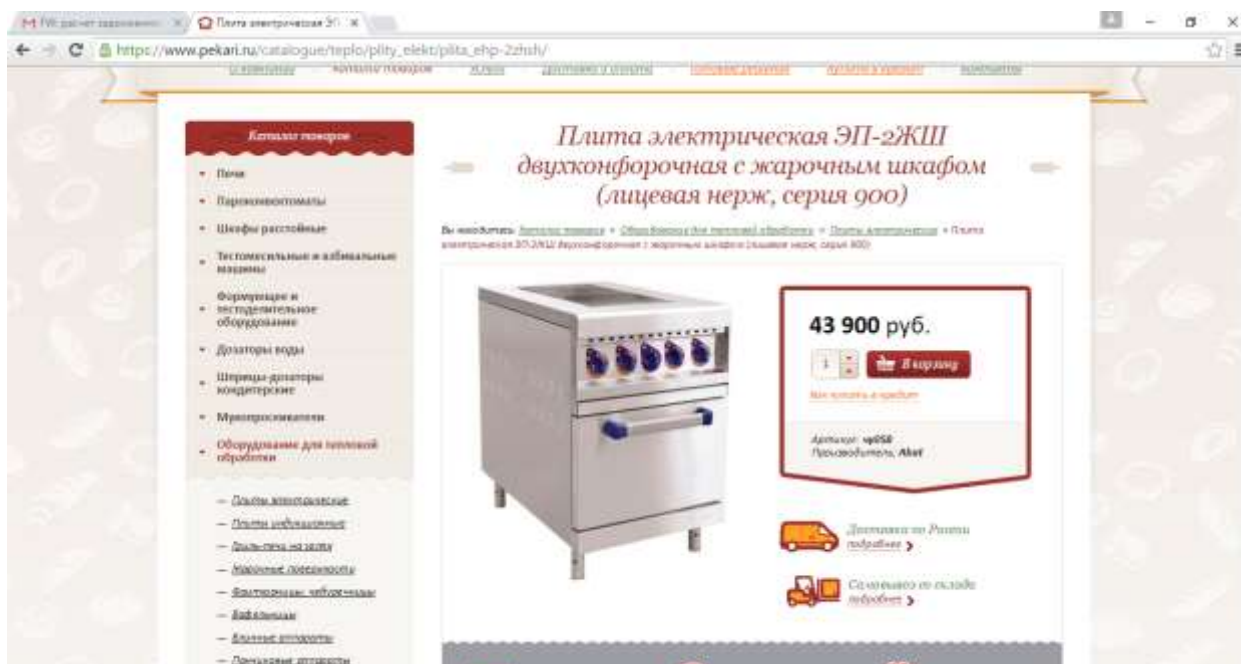
Размеры и вес упаковки

- Упаковка: 1
- Артикулный номер: 401.391.18
- Ширина: 93 см
- Высота: 54 см
- Длина: 205 см
- Вес: 62 кг

<http://ikeavolgograd.ru/category/karlstad-divan-uglovoj-2332/>



https://www.pekari.ru/catalogue/teplo/plity_elekt/plita_ehp-2zhsh/



<http://holod-sale.ru/catalog/kholodilnye-stoly/abat-shs-70-01p/>

+7 (812) 730-89-38
 +7 (812) 820-89-21
 +7 (800) 204-8-249

Холодильные столы
 Холодильные шкафы
 Холодильные витрины
 Холодильные стеллажи
 Холодильные шкафы
 Холодильные шкафы
 Холодильные шкафы

Главная / Каталог / Холодильные столы / Холодильный стол для пиццы Abat CXС-70-01P

Холодильный стол для пиццы Abat CXС-70-01P

102,000

Стандартная доставка по Москве бесплатно
 Стандартная доставка по Санкт-Петербургу бесплатно
[Хотите изменить адрес доставки?](#)

В корзину **Заказать по телефону:** +7 (812) 730-89-38
 +7 (812) 820-89-21
 8 000 204-8 249

Холодильный стол для пиццы Abat CXС-70-01P особенно удобен тем, что в его холодильном отсеке можно хранить полуфабрикаты, а на рабочей поверхности размещать их, что экономит место на кухне. Кроме того пазелла не придется постоянно ходить от холодильника к рабочему столу.

Стол Abat предназначен также и для хранения

Холодильные столы
 Холодильные столы
 Холодильные столы

Поиск по категориям, что только осталось?
 Продовольственные камеры
 Малые продукты
 Пищевые субстанции
 Маркировка и маркированные продукты
 Мясо и мясные продукты
 Топки, жаровни

Добавить комментарий

<http://abatspb.ru/katalog/stoly-kholodilnye-dlya-pitsy-spb/stol-dlya-pitsy-abat-skhs-70-01p/>

Главная / Каталог / Холодильные столы / Холодильный стол для пиццы Abat CXС-70-01P

+7 (812) 330 30 25

АБАТ-СЕРВИС
 оборудование для предприятий общепита

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ТОРГОВОЕ И КУХОННОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Ваша корзина
 Нет товаров. Свободно!

Оборудование / Цены / Доставка / Газ, электричество / Сервис и ЗИП / О компании / Контакты

Каталог

Холодильные столы
 Холодильные шкафы
 Холодильные витрины
 Холодильные стеллажи
 Холодильные шкафы
 Холодильные шкафы
 Холодильные шкафы

Стол для пиццы Abat CXС-70-01P

Модель: 3.039024.11
 Производитель: АБАТ (Россия)
 Рейтинг: ★★★★★
 Можно оставить комментарий

Цена: 102 000 руб.

В корзину

Описание товара
 Стол для пиццы Abat CXС-70-01P, с деревян. каркасом/подставкой, с 1-2-ФРС, GN 1/4 - 8 шт.

Технические характеристики

Габариты	1405x700x1080 мм
Напряжение	230 В
Мощность	6,2 кВт
Полочный объем камеры	0,71 м³
Температура воздуха в камере	-18 °С

The screenshot shows the TehnoWeb website interface. The main content area features a Philips LCD TV product listing for the model 26PF3320/10. The product details include:

- Производитель: Philips
- Товар: Телевизор LCD
- Модель: 26PF3320/10
- Диагональ: 26"
- Формат изображения: 16:9
- Простота: 500 кд/м2
- Контрастность: 6000:1
- Максимальное разрешение: 1280x768
- Стандарты: PAL/SECAM/NTS
- Звук: Исполнение акустики: остроясная; Мощность: 2x12 Вт; Дополнительно: MCGAM Stereo; Видеонастройки: Видео входы: i-video, композитный - RCA, S-Card; Аудио входы: 3 x RCA порт (стерео), Миниджек; Физические характеристики: Цвет: серебристый; Размеры: 894,5 x 436 x 114 мм; Вес: 16 кг; Цена: 16 270 руб.

 The right sidebar contains a 'Лидеры продаж' (Best Sellers) section with several other product listings and their prices.

The screenshot shows the AMK Electro website product page for the AVP-320-3 (320A) device. The page includes:

- Header with AMK Электро logo and contact information: Автомат Монтаж Комплект, Сборка электросилов в Москве, +7 (495) 979-67-16, +7 (495) 979-69-90, amk-electro@mail.ru.
- Navigation menu: Электромонтаж, Автоматизация, Каталоги АВВ, Техническая документация, Сертификаты, Контакты.
- Product title: AVP-320-3 (320A).
- Description: Новейший тип 320А. Сборка АВВ Контроль обрыва и чередования фаз ВВОДА №1 и ВВОДА №2 с возможностью выбора основного ввода, степень защиты IP31. Регулировка по времени срабатывания 0,3...30с. Габариты Высота: 2000x620x450мм. Вес нетто 95 кг.
- Images: Four images showing the device from different angles and a technical diagram.
- Price and delivery: Стоимость изделия с НДС: 239 994,00; Срок изготовления: 7-10 рабочих дней.
- Table: Specification of equipment and price for AVP-320-3 (320A).

№	Наименование	Код	Кол-во
1	Выключатель автоматический АЭМ 400 ТМФ 320-3200 3р P F	150A070546R1	1
2	Резервный рубильник ОТМ515Е3СМ230С до 315А 3-полюсный с мотором привода 230В AC видным разрывом и возможностью переключения под нагрузкой	15CA022847R1210	1
3	Комплект клеммных щитов (ТБ43001/3) для монтажа с набором комплект = 3 щита	15CA022736R0040	3
4	Контрольно-измерительная клемма ОМЗВ26 (ОТ_315_400_С)	15CA120154R1001	1
5	Миниавтомат резервный V57-30-01 12А (400В AC) катушка 230В AC	GA1311981R0010	1
6	Катушка СБ4Т-10В-11 аварийного останова с фиксацией ТНОТН3 отключение поворотом 40мм	15FA618550R1071	1
7	Реле времени СТ-ЕРЕ (задержка на выключ.) 24В AC/DC, 220-240В AC (временной диапазон 0,3...30с.) 1ПК	15VR050107R4100	2

favor-garant.ru/Price/

FAVOR-GARANT Компания Новости Выставки Продукция Услуги Экспертиза **Цены** Контакты

+ 50 000 руб. (комплект на 1 сторону)

- Система бесперебойного питания (без АКБ) + 10 000 руб.
- Возможна комплектация роллерной системой стороннего производителя.

Лайтпостер «ГАЛАНТ» с широкой опорой

Формат 1,2x1,8. Высота опоры - 0,6 м. Алюминиевые профили. Каленая стекло. LED-подсветка. Газовые упоры - 4 шт. Цвет - RAL 7046. Анкерная группа.

Стелла - Стелла:
62 800 руб.

Роллерная система RULYТИВНИКЪ Ф 1
+ 50 000 руб. (комплект на 1 сторону)

- Система бесперебойного питания (без АКБ) + 10 000 руб.
- Возможна комплектация роллерной системой стороннего производителя.

www.biztechnology.ru/parokonvektomatyi/parokonvektomat-unox-xvc-505e.html

AT Бизнес Технологии Бизнес-технологии

Информационный интернет-магазин по продаже товаров для бизнеса (Москва & Санкт-Петербург)
Доставка в регионы по России!
Ваше мнение важно.

В КОРЗИНУ | ИСТОРИЯ | ДОСТАВКА | ВОЗВРАТ | ПРЕДЛОЖЕНИЯ | ГАРАНТИИ И УСЛОВИЯ | КОНТАКТЫ

Системы отопления • Отопительные котлы • Пароконвектомат UNOX XVC 505E

Вы можете выбрать до 5 товаров. Добавить товары

Пароконвектомат UNOX XVC 505E

Цена НДС: 139 000,00 руб. **139 000 руб.** **139 000 руб.**

Артикул: 0001234 **Акция!**

Количество: **Акция!**

Добавить в корзину

Пароконвектомат UNOX XVC 505E, мощность 2200W, универсальный, 1 GN 1/2, элемент управления Touch, 8,2 дМн, 79x47x680 мм, температура 200 гр., вес 7,6 кг

Описание **Описание товара**

• Высокая мощность и возможность приготовления сразу 2-х видов пищи (регулируемая температура от 100 до 200 гр.)
• Идеально для кафе, ресторанов и точек быстрого обслуживания с горячим и холодным (в стандартной комплектации)
• Интегрированный USB интерфейс, Wi-Fi и порт USB (опция)
• 1000 рабочих часов и поддержание в режиме ожидания (опция)
• Новая конструкция для удобства внутреннего монтажа
• Новый современный дизайн корпуса
• Встроенная система доставки напитков через Touch Screen (в стандартной комплектации)
• Степень защиты IP 44 (IP 43)

Поставляется: APR, BAKEL, STRAM, BAKEL, DELI, BAKEL, Pilsner, BAKEL™, в точках контактных сетей: [Сеть магазинов «АТ»](#), [Сеть магазинов «Бизнес-технологии»](#)

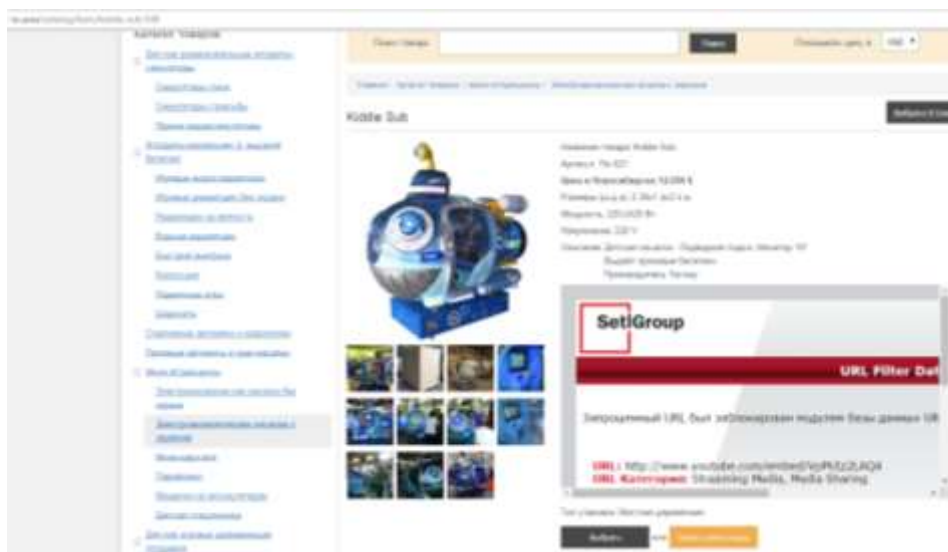
<http://www.w-amusement.com/katalog/attraksiony/detskie/kachalki/techrides/kid-cabrio.html>

The screenshot shows the product page for 'Kid Cabrio' on the website. At the top, there is a navigation bar with the company name 'Сеть аттракционов' and contact information. Below the navigation bar is a carousel of various amusement rides. The main content area features a large image of the 'Kid Cabrio' ride, which is a colorful, child-sized car. To the right of the image, the product name 'Kid Cabrio' is displayed, along with its dimensions: 'Высота: 80 см', 'Ширина: 110 см', and 'Глубина: 110 см'. Below the image, there is a price tag indicating '211 009,92 p.' and a green 'Добавить в корзину' button.

<http://www.w-amusement.com/katalog/attraksiony/detskie/kachalki/techrides/kiddie-sub.html>

The screenshot shows the product page for 'Kiddie Sub' on the website. At the top, there is a navigation bar with the company name 'Сеть аттракционов' and contact information. Below the navigation bar is a carousel of various amusement rides. The main content area features a large image of the 'Kiddie Sub' ride, which is a blue and silver submarine-shaped car. To the right of the image, the product name 'Kiddie Sub' is displayed, along with its dimensions: 'Высота: 220 см', 'Ширина: 220 см', and 'Глубина: 220 см'. Below the image, there is a price tag indicating '588 270,08 p.' and a green 'Добавить в корзину' button.

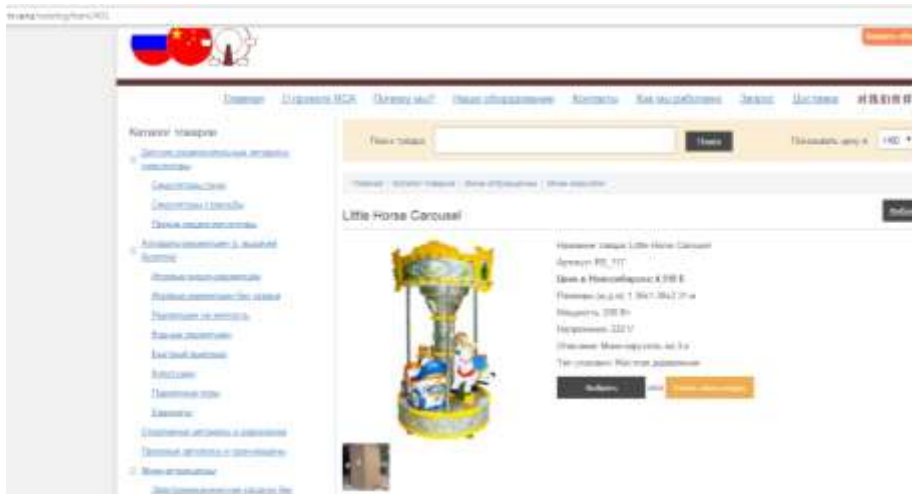
<http://rc-a.ru/catalog/item/kiddie-sub.548>



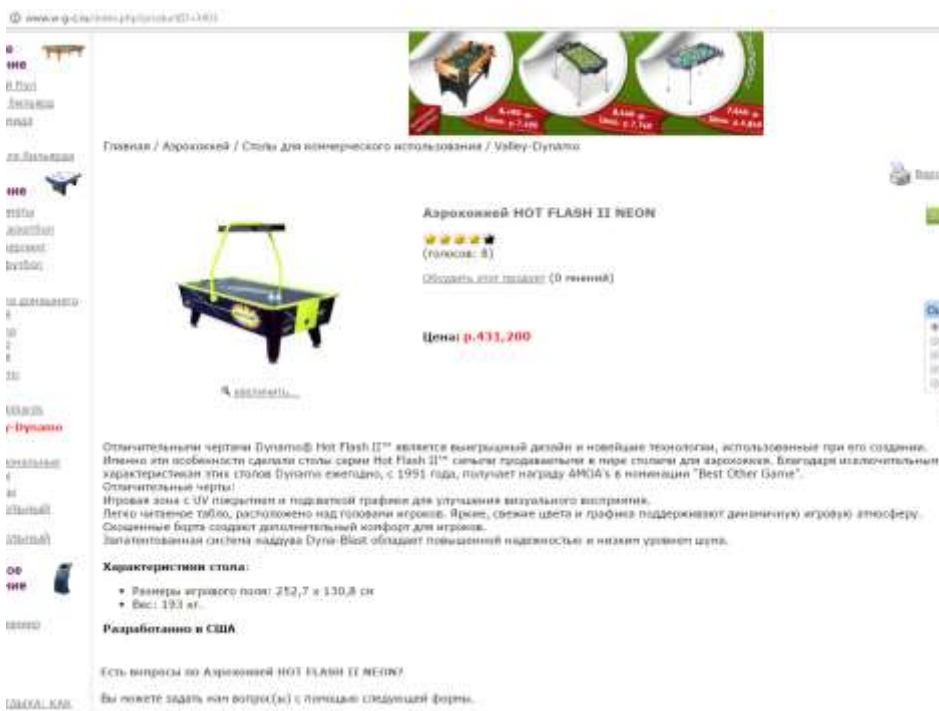
<http://robotail.ru/p49984853-mestnaya-karusel-little.html>



<http://rc-a.ru/catalog/item/401>



<http://www.w-g-c.ru/index.php?productID=3403>



<http://airhockey.1gameplay.ru/>



<http://www.hippo-kids.ru/catalog/спортивные-аттракционы/extreme-hoops-detail.html>

www.hippo-kids.ru/catalog/спортивные-аттракционы/extreme-hoops-detail.html

ДОМОЙ О HIPPO-KIDS ОБУЧЕНИЕ ПАРТНЕРАМ INDOOR OUTDOOR КОМ

Получить консультацию по телефону: +7 (353) 261-11-11

620010 Российская Федерация
г. Екатеринбург
ул. Бонак, 2
4 этаж ТРЦ Ван-Ван
+7 922 9005 605

Баскетбол Extreme Hoops
Спортивный симулятор

Симулятор кубалда Foie Hammer

Возврат: Спортивные

Цена
Цена 195000 руб

24 h

Производитель: Universal, Китай

<http://robotail.ru/p38355755-silomer-bokser-dragon.html>

robotail.ru/p38355755-silomer-bokser-dragon.html

Для максимальной эффективности старте! Понедельник 10-17

8-800-234-33-68

Развлекательные автоматы "Robotic Retailers"

Главная Товары и услуги О нас Контакты Доставка и оплата

Robotic Retailers > > Силовый боксер Dragon Punch 2

Выборы кэш

Найти

Силовый боксер Dragon Punch 2

В наличии | Код: 3115

481 977,54 руб.

Купить

+7 (800) 234-33-68

Еще телефоны Подписаться на новости

Условия оплаты и доставки График работы Адрес и контакты

Условия возврата: возврат товара в течение 14 дней по доверенности Подробнее

Принимается электронная оплата: VISA MasterCard WebMoney Qiwi

Новый вариант известного слогана «додержать и бить» пришел короче и более ярче. Главной отличительной чертой является призыв «нажать кнопку Start» (ее не надо толкать, бить!).

http://www.bvcgames.com/store/p1292/Raw_Thrills_Terminator_Salvation_42%22_Fixed_Gun.html

Products > Video Games > Lighted Video Games > New > Raw Thrills Terminator Salvation 42" Fixed Gun

Raw Thrills Terminator Salvation 42" Fixed Gun

\$7175.00

The Raw Thrills® newest arcade shooter is based on one of the all-time best selling 3-D franchises – Terminator. Terminator: Salvation™ is sure to thrill gamers the world over with arcade play and fun, capturing all of the thrills and excitement of the movie franchise and then some. No expense was spared in designing a cabinet that captures the essence that is Terminator: Salvation™. Showing more life than ever, a realistic 7' tall machine figure with glowing red eyes complete the Terminator's iconic "Terminator" pose. An impressive 42" x 22" panel and three 8" lighted flip-top screens of 1600 pixels allow you to relive the excitement. Immensely exciting when it comes to a 4000" 3D" action movie feature, add a depth of action unparalleled in any arcade shooter. Players can add to their arsenal by securing a number of distinct and explosive weapons to battle a variety of new enemy models. Unleashed the game. Every aspect of Terminator: Salvation™ promises top notch, high-tech and longevity in an arcade.

Game Features:

- All-New Concept design for additional cabinet opportunities
- 42" LCD Panel for HD Graphics
- Deluxe 7' Tall Machine Figure with Color Feedback
- 7-Color LCD Screens
- 16-Point Color Touch and Power-Up

42" Fixed Gun Dimensions:
Main Cabinet: 82.5" H x 32" W x 47" D x 48" D
Gun Pedestal: 46.5" H x 37" W x 17" D x 18" D
Cabinet: 83" H x 36" W x 47" D

<http://robotail.ru/p37914184-strelba-piratam-deadstorm.html>

Развлекательные автоматы "Robotic Retailers"

Главная | Товары и услуги | О нас | Контакты | Доставка и оплата

Стрельба по пиратам Deadstorm pirates special edition

В наличии | Код: 309

1 767 191,48 руб.

Купить

8-800-234-33-88

Возможные способы оплаты: VISA, MasterCard, PayPal, Яндекс.Деньги

Наши услуги включают в себя: доставку, установку, обучение персонала. Доставка осуществляется по всей России. Установка и обучение персонала осуществляется в течение 14 дней после доставки товара.

<http://detskierus.ru/products/attraction-drivin-dirty>

Отправьте нам сообщение

Закрепить страницу

Главная
О нас
Контакты
Доставка и оплата
Статьи
Фотогалерея

Каталог
Аттракционы
Аркады
Билеты
Видео аттракционы
Детские аттракционы
Бассейны
Лабиринты
Игры на воде
Маски
Мультиплеерные игровые автоматы
Настенные и настольные игры
Портативные аттракционы

Поиск по каталогу

Найти

Всего / Всего товаров

Аттракцион «Dirty Drivin»

Артикул: 253
1255500 руб.

В корзину

Найти в 3-м

Поделись:

В ф т o s s e m

Характеристики:
Ширина 94 см.
Глубина 188 см.
Высота 221 см.
Напряжение питания 220 В.
Мощность 0 Вт.
Вес 250 кг.

<http://rc-a.ru/catalog/item/super-bikes-2.701>

RC-A
Russia-China Amusement

Прямые поставки развлекательного оборудования из Китая
我们保证中国娱乐设备如期交货

7-903-999-777-0
7-383-363-08-74

Скачать каталог

Главная О проекте RCA Почему мы? Наши обсуждения Контакты Как мы работаем Запрос Доставка Для партнеров

Каталог товаров

Детские развлекательные аттракционы

Симуляторы гонок

Симуляторы стрельбы

Игры на воде

Аттракционы развлекательного назначения (бассейны)

Игровые видео развлекательные

Игровые развлекательные бассейны

Развлекательные центры

Видео аттракционы

Быстрые аттракционы

Аркады

Свадебные игры

Шашлыки

Спортивные аттракционы и развлечения

Портативные аттракционы и развлечения

Мини аттракционы

Экстремальные аттракционы, развлечения для взрослых

Поиск товара

Поиск

Показать цену в 150

Главная / Каталог товаров / Детские развлекательные аттракционы / Симуляторы гонок

Super Bikes 2

Название товара: Super Bikes 2
Артикул: C-332
Цена в Евро: 11 889 \$
Цена в Российских руб.: 1 154 219,200 руб.
Размеры (в д.к): 1.15x2.19x2.00 м

Описание: ХИТ всех времен и народов, не имеющий конкурентов!
Новый вариант гонок из серии популярнейших симуляторов мотоциклов Super Bikes с 40-дюймовыми ЖК-мониторами, 10-ювыми тормозами. Выбор из 9 гонок и 12 мотоциклов. Производители: Ixos

По ходу игры участники (пока необходимо) преодолевать различные препятствия: горки и трамплины. Управление осуществляется за счет поворота руля и нажатия мотоцикла на педали или педали. Игрок может выигрывать различные призы за время прохождения трассы. Благодаря специальному программному обеспечению создается ощущение реальности происходящего, что позволяет игрокам чувствовать себя в элитных спортивных трюках. Задняя часть машины позволяет обогнать соперников и достичь финиша быстрее всех.

SetiGroup

<http://rc-a.ru/catalog/item/slam-a-winner.273>

The screenshot shows the website for RCA (Rabbit China Amusement). The header includes the company logo, contact information (+7 863 399 777-0), and a slogan in Chinese: "我们保证中国娱乐设备如期交货" (We guarantee the timely delivery of Chinese entertainment equipment). The main navigation menu includes: Главная, Статьи/RCA, О нас/мы, Наши оборудование, Контакты, Бизнес/деловое, Запрос, Доставка, 对我们的支持. The left sidebar lists various product categories like "Детские развлекательные автоматы", "Смартфоны", "Автоматы с монетами", etc. The main content area features a search bar, a product image of the "Slam-A-Winner" machine, and its specifications: "Название товара: Slam-A-Winner", "Артикул: 89110", "Цена в Новосибирске: 3 130 \$", "Размеры (вх дх ш): 5 99x1 5x2 09 м", "Мощность: 127 Вт". A description below states: "Описание: Задача игрока попасть шариком в набитые выстрелами луны на вращающемся колесе. Тот у кого больше шариков в лунах тот и победил." Buttons for "Купить" and "Скачать описание" are visible.

<http://yugis.ru/automat/887-hungry-froggy/>

The screenshot shows the website for YUGIS, with the slogan "стабильный бизнес с надежным оборудованием". The header includes the company logo, contact information (+7 861 225 74 80), and address: "350900, Краснодар, 4-ый Пригородный проезд, 38". The main navigation menu includes: Главная, Автоматы, Игрушки, Наши проекты, Сервис, Контакты. The main content area features a product image of the "Hungry Froggy" machine, its description: "Игрок, нажимая на кнопки, должен закидывать шарик в рот лягушке. Игра для 2х игроков.", and technical specifications: "Габариты: W610XD1105XH1525", "Вес: 110 кг.", "Производитель: UNIS", "Состояние: новый", "Наличие на складе: под заказ". A "Добавить в интересные" button is present. A sidebar on the right contains a "Справка" button. The footer includes a note: "Отмечайте интересные вас автоматы, чтоб отправить запрос на них" and a "СВЯЗЬ С НАМИ" button.

<http://robotail.ru/p38141364-brosalka-dino-pop.html>

robotail.ru/p38141364-brosalka-dino-pop.html

RU.RU

Для максимального эффективного старта! Понедельник 16.11

8-800-234-33-68

Развлекательные автоматы "Robotic Retailers"

Главная | Товары и услуги | О нас | Контакты | Доставка и оплата

Robotic Retailers > > Каталог игр и игр... > С. торговые автоматы > Бросалка Dino Pop

Выбрать язык

Поиск

Бросалка Dino Pop

В наличии | Код: 3109

344 524,69 руб.

[Купить](#)

+7 (800) 234-33-68

Еще телефоны | Подробнее о товаре

Условия оплаты и доставки График работы Адрес и контакты
Условия возврата: возврат товара в течение 14 дней по договоренности
Подробнее

Популярные электронные платежи:

Игрушки должны запускать как можно больше шариков в открывающуюся пасть динозавра. Для 1-2х игроков.

Портфолио >
Фотогалерея >
Товары и услуги

Новинки ассоциациям 2016-2017 >
Список комплектных автоматов >
Детские игровые автоматы >
Системы Rocky Bazar >
Системы Rocky Bazar V2.0 >
Системы игровой линии >
Системы игровые >
Торговые терминалы PlayStation 4 и Xbox ONE >
Аппараты для бизнеса и дома >
Аппараты >
Промышленные автоматы >

<http://robotail.ru/p37984796-vodomet-bed-monster.html>

robotail.ru/p37984796-vodomet-bed-monster.html

RU.RU

Для максимального эффективного старта! Понедельник 16.11

8-800-234-33-68

Развлекательные автоматы "Robotic Retailers"

Главная | Товары и услуги | О нас | Контакты | Доставка и оплата

Robotic Retailers > > С. торговые автоматы > Водомет Bed Monster 2

Выбрать язык

Поиск

Водомет Bed Monster 2

В наличии | Код: 3071

398 077,75 руб.

[Купить](#)

+7 (800) 234-33-68

Еще телефоны | Подробнее о товаре

Условия оплаты и доставки График работы Адрес и контакты
Условия возврата: возврат товара в течение 14 дней по договоренности
Подробнее

Популярные электронные платежи:

Портфолио >
Фотогалерея >
Товары и услуги

Новинки ассоциациям 2016-2017 >
Список комплектных автоматов >
Детские игровые автоматы >
Системы Rocky Bazar >
Системы Rocky Bazar V2.0 >
Системы игровой линии >
Системы игровые >
Торговые терминалы PlayStation 4 и Xbox ONE >
Аппараты для бизнеса и дома >
Аппараты >

<http://rc-a.ru/catalog/item/ducky-splash.673>

Прямые поставки развлекательного оборудования из Китая
我们保证中国娱乐设备如期交货

Каталог товаров

Дуки Splash

Новинка товара Ducky Splash
Артикул: A-000A-077
Цена в Новосибирске: 8,800,552.99 RUB
Размеры (в.ш.х.г.): 1.0x1.0x0.1 м
Мощность: 120-400 Вт
Напряжение: 220 V
Описание: Подойдет на 1.2м игровые. Задняя игровая трубка воды, чтобы не было больше шума и т.д.

<http://robotail.ru/p37985482-igrovoj-avtomat-strelyalka.html>

Развлекательные автоматы "Robotic Retailers"

8-800-234-33-68

Главная | Товары и услуги | О нас | Контакты | Доставка и оплата

Игровой автомат стрельба Cannonball Blast

880 055,29 руб.

Купить

+7 (800) 234-33-68

<http://rc-a.ru/catalog/item/magic-bowling.572>

RCA
Trade Show Animations

Прямые поставки развлекательного оборудования из Китая
我们保证中国娱乐设备如期交货

info@rc-a.ru
+7-903-990-777-0
+7-363-363-08-74
найти другой товар

Главная | О проекте RCA | Почему мы? | Наши устройства | Контакты | Как мы работаем | Запрос | Доставка | 联系我们

Каталог товаров

Искать товар

Магия Биллинг

Новинка товара Magic Bowling
Артикул: ТБ-213
Цена в Новосибирске: 5,300 \$
Размеры (ш.д.г.в): 1.6x0.7x0.2 м
Описание: Цель игры – стрелы по цифрам на экране и выбрать правильные очки.
Производитель: Тайланд
Тип устройства: Жесткая развлекательная

Купить

<http://rc-a.ru/catalog/item/kiddy-xball.683>

RCA
Trade Show Animations

Прямые поставки развлекательного оборудования из Китая
我们保证中国娱乐设备如期交货

info@rc-a.ru
+7-903-990-777-0
+7-363-363-08-74
найти другой товар

Главная | О проекте RCA | Почему мы? | Наши устройства | Контакты | Как мы работаем | Запрос | Доставка | 联系我们

Каталог товаров

Искать товар

Kiddy Xball

Новинка товара Kiddy Xball
Артикул: С-300
Цена в Новосибирске: 7,500 \$
Размеры (ш.д.г.в): 0.94x1.67x1.8 м
Описание: Задняя игровая – играть задравши как много больше мячи чем на игровой экран.
По выбору – 5-меморизер
Производитель: УНЭС

SetiGroup
URL Filter Daemon
Запрошенный URL был заблокирован модулем базы данных UR

<http://robotail.ru/p37984310-kolotushka-batman.html>

robotail.ru/p37984310-kolotushka-batman.html

Для максимального эффективного старта! Пускание 11 часов 15.17

8-800-234-33-68

Развлекательные автоматы "Robotic Retailers"

Главная | Товары и услуги | О нас | Контакты | Доставка и оплата

Robotic Retailers > > Оборудование из Китая, ICF, Namco, Daito > Стрельковые автоматы > Колодушка Batman

Найти

Колодушка Batman

В наличии | Код: 3070

392 127,41 руб.

[Купить](#)

+7 (800) 234-33-68

Еще телефоны | Подробнее о товаре

Условия оплаты и доставки | График работы | Адрес и контакты

Условия возврата: возврат товара в течение 14 дней по доверенности Продавца

Принимается электронными средствами:

<http://rc-a.ru/catalog/item/hot-temale.588>

RC-A
Russian China Amusement

Прямые поставки развлекательного оборудования из Китая
我们保证中国娱乐设备如期交货

Сайт: rc-a.ru
+7-800-899-777-6
+7-385-363-08-74

Главная | О компании RCA | Почему мы? | Наши преимущества | Контакты | Как мы работаем | Запрос | Доставка | 联系我们

Каталог товаров

- Детские развлекательные автоматы
 - Самолеты
 - Самолеты-роботы
 - Самолеты-роботы
 - Самолеты-роботы
- Автоматы-стрельницы и выстрелы
 - Стрельба в мишень
 - Стрельба в мишень
 - Стрельба в мишень
 - Стрельба в мишень
 - Стрельба в мишень
 - Стрельба в мишень
 - Стрельба в мишень
 - Стрельба в мишень
- Колодушки
 - Колодушки
 - Колодушки
 - Колодушки
- Стрельные автоматы и автоматы
- Стрельные автоматы и автоматы
- Мини-автоматы
 - Мини-автоматы

Поиск товара

Выбор цвета

Hot Temale

Название товара: Hot Temale

Артикул: Top222

Цена в Новосибирске: 4.812.5

Размеры: 60 x 80 x 160 (ТХШ) см

Специально разработанная конструкция. Уникальный дизайн. Высокая надежность. Высокая стоимость.

Принцип работы: Тематический

Тип установки: Настольная/домашняя

[Выбор](#) [Купить](#)

<http://robotail.ru/p68905864-avtomat-kolotushka-zabavnyj.html>

The screenshot shows a product page for 'Автомат Колотушка Забавный молот - Hammer Fun'. The page features a navigation menu with 'Главная', 'Товары и услуги', 'О нас', 'Контакты', and 'Доставка и оплата'. A search bar is present at the top. The product is displayed with an image of the machine, a price of 344 524,69 руб., and a 'Купить' button. The phone number 8-800-234-33-68 is visible in the top right. A sidebar on the left contains a 'Портфолио' section with various categories like 'Системы игровых автоматов' and 'Системы Risky Bone'.

<http://robotail.ru/p38364314-mini-bouling-firebull.html>

The screenshot shows a product page for 'Мини боулинг Firebull Fury'. The page layout is consistent with the previous screenshot, featuring a navigation menu and a search bar. The product is shown with an image, a price of 439 730,13 руб., and a 'Купить' button. The phone number 8-800-234-33-68 is displayed in the top right. The sidebar on the left includes a 'Портфолио' section with categories such as 'Системы игровых автоматов' and 'Системы Risky Bone'.

robotail.ru/p/172419676-avtomaticheskij-schetchnik-biletikov.html

TSURU

Для максимальной эффективности, скачайте приложение

Пуск на выходные 16.17

8-800-234-33-68

Развлекательные автоматы "Robotic Retailers"

Главная | Товары и услуги | О нас | Контакты | Доставка и оплата

Билеты, Билеты, | Товары и услуги | Доставка билетов, | Автоматический счетчик билетов 2-х сторонний

Выбор языка

Автоматический счетчик билетов 2-х сторонний

В наличии | Отправить в корзину | Код: 04_60295

761 048,49 руб.

Показать другие цены

Купить

+7 (800) 234-33-68

Получить телефон | Проверить наличие

Условия оплаты и доставки | График работы | Адрес и контакты
Условия возврата: возврат товара в течение 14 дней по договоренности
Подробнее

Возможна электронная оплата: VISA | MasterCard | WebMoney | Qiwi

Автоматический двухсторонний счетчик билетов, не требующий дополнительного персонала. Клиенты сами закупают в диспенсере билеты, который не поднимает и выдает им для получения грифа. Можно дополнительно установить считыватель игровых карт.

Портфолио

- Фотоаппарат
- Товары и услуги
- Набор игр автоматический 2016-2017
- Популярные комплекты автоматов
- Детские игровые автоматы
- Слоты: Booky, Booky
- Слоты: Booky, Stone Y2.0
- Слоты: слоты с диспенсером
- Слоты: аркадные
- Торговые автоматы
- Игровые автоматы: PinBall и др.
- Автоматы для бизнеса в дома
- Автоматы
- Промышленные автоматы для бизнеса
- Игровые автоматы "Живые"
- Игровые автоматы "Живые"



MASTER BOWLING
С нами Вы на шаг вперед!!!
8 800 775 85 19
2120800max@gmail.com

На главную страницу | О компании | Услуги | Правила обслуживания | Тип размещения | Вопросы-ответы | Контакты

Оборудование KMA | **ВОССТАНОВЛЕННОЕ ОБОРУДОВАНИЕ AMF (USA)**

Уважаемые дилеры и гости сайта!
Мы рады проинформировать Вас о том, что на нашем складе (на территории на 17.06.2018) имеется в наличии 12 полных комплектов оборудования для игры в бولينг производства AMF (USA). Если Вы сейчас не доступны для приобретения нового оборудования, то вы можете рассмотреть возможность покупки восстановленного оборудования, уверяем Вас, что выгода от 10 000 до 20 000 с каждой дорожкой, дает Вам исключительное дополнительное преимущество в развитии Вашего Бизнеса. Смотрите и внимательно изучите таблицу цен, спецификации и детали оборудования. Это не являются биржевые цены. Это действующие на сегодняшний день реальные цены. Всегда делайте Ваш Бизнес и мы расскажем Вам об этом подробнее.

Стоимость восстановленного оборудования для бولينга AMF (USA) - 80% от новой комплектации

Кол-во дорожек (в ряд)	Стоимость комплекта восстановленного оборудования + NEW!	
	Стоимость оборудования, заплата, обучение персонала и гарантия на 1 дорожку. (\$)	Стоимость оборудования, заплата, обучение персонала и гарантия на N дорожек. (\$)
1	34000	34000
2	53500	67000
3	53700	101100
4	53250	133000
5	53450	167250
6	53000	198000
7	53150	232050
8	52800	262400
9	52250	296550
10	52500	325000
11	52600	355600
12	52200	386400
13	51700	412100
14	51500	441000

Карта сайта 

https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/bouling_oborudovanie_brunswick_ssha_2008g_654011650

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement for a used Brunswick bowling machine. The main heading is "Боулинг оборудование Б/У Brunswick (США)" with a price of 650 000 P. A large image shows the bowling machine in a hall. To the right, there is a contact number 8 926 212-67-76 and a profile picture of the seller, "Тимур". Below the main image are several smaller thumbnail images. A text block describes the machine as a Brunswick 088 2008 in good condition, with a return policy and delivery options. At the bottom, there are social media sharing icons and a section for "Похожие объявления" with more thumbnails. A "GAGARU" advertisement is also visible on the right side of the page.

Земельные участки

<http://www.emls.ru/fullinfo/5/666563.html>

Продажа под деловую застройку, Ленинградская область, Всеволожский район, Ясно-1 Шоссе́ная улица

EMLS ID: 666563
Дата: выдана 12.07.2016, изменена 25.08.2016
Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Ясно-1 Шоссе́ная ул.

Статус: Земельный участок
Тип объекта: Земельный участок
Назначение: под Деловую застройку
Возможности: Общедост. Магазин, Автобизнес
Цена: пр. – 4 000 тыс.руб.
Общая площадь: 1000.0 кв.м
Земле: –
Юридический статус: Собственность
Вид: Земельный участок
Этаж: –
Система отопления: –
Телефонные линии: –

Примечание:
 Продается участок от 5 до 12 сотки вдоль Шоссе́ной улицы в Ясно-1. Категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование – под торговые объекты. Есть возможность подключения коммуникаций. Все участки находятся в собственности юридического лица. 85214336107 Светлана

Агент: Светлана С. Ф.
Агентство: EMLs (Real Estate Agency)
Телефон офиса: +7 812 240-13-26
Телефон агента: +7 921 433-81-07

Продать/купить/арендовать 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

<http://www.emls.ru/fullinfo/5/82554.html>

Продажа магазина, Ленинградская область, Выборгский район, станция Выборг, город Выборг Островная улица 1

EMLS ID: 82554
Дата: выдана 01.26.2014, изменена 13.12.2016
Адрес: Ленинградская обл., Выборгский р-н Выборг + Островная ул. 1

Статус: Земельный участок
Тип объекта: Земельный участок
Назначение: Магазин
Возможности: Гостиничный бизнес, под Деловую застройку, под Жилую застройку
Цена: пр. – 24 000 тыс.руб.
Общая площадь: 1700.0 кв.м
Земле: –
Юридический статус: Собственность
Вид: Земельный участок
Этаж: –
Система отопления: центральная
Телефонные линии: –

Примечание:
 Продается земельный участок с расположением на нем здания под реконструкцию по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, пос. Лавдинский, ул. Островная, д. 1 (пересечение с ул. Лавин). Земельный участок площадью 0,990 кв. м расположен на берегу Выборгского залива и уже делится, обременен и застрахован от наводнения (ЗД-П). Владельцы земли в данном участке являются гражданами Российской Федерации, имеют право распоряжаться своей землей. Площадь земельного участка может составить не менее 1000 кв. м. Цена продажи - 24 000 000 рублей.

Агент: Ольга Валерьевна Ковалева
Агентство: Фонд недвижимости Санкт-Петербурга
Телефон: +7 812 777-27-27

<http://www.emls.ru/fullinfo/5/650369.html>

The screenshot shows a real estate listing for a plot in Vyborg. The main content area includes:

- Address:** Ленинградская обл., Выборгский р-н, Выборг г. Крайняя ул.
- Station:** Выборг, 1680 м
- Plot type:** Земельный участок
- Purpose:** Назначение: под Деловую застройку
- Options:** Возможности: Офис, Производство, Склад, Общедоступ, Магазин, Автобизнес, Гостиничный Бизнес
- Price:** Цена: пр. - 15 000 тыс руб
- Area:** Общая площадь: 6040 кв м, Земля: 0,6 Га
- Legal status:** Юридический статус: Земля, Земля, Земля
- Utilities:** Систематизация: Телефонные линии, Водоснабжение: есть, Электроснабжение: нет, Ж/Д пути: нет
- Remarks:** Примечание: 85062486937. Земельный участок 6040 кв м, отгорожен заборами на нем отдельные стоящие здания (ангар-гараж) 500 кв м - кирпичное одноэтажное с окнами высота 6м., состоящее из нескольких помещений. Требуется ремонта. Водопровод, электричество 50 кВт, возможно увеличение. Разрешение на использование земельного участка - размещение производственных объектов, склада, объектов розничной оптовой торговли, коммерческих объектов, объектов транспорта объектов питания, бытового обслуживания, спортивных комплексов, гостиниц и др. Подъезд к участку асфальт, возможно грузового транспорта, рядом ж/д пути. Все в собственности.

On the right side, there are two promotional banners:

- ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА:** СТАРТ ПРОДАЖ НОВОЙ ОЧЕРЕДИ, 1,3 млн руб., Малоэтажный ЖК в Сертолово
- 1,5 млн руб. Квартиры:** Девяткино, ЖК «ГАЛАКТИКА», С отделкой

<http://www.emls.ru/fullinfo/5/800032300.html>

The screenshot shows a real estate listing for a plot in Vyriča. The main content area includes:

- Address:** Ленинградская обл., Гатчинский р-н, Вырица пос. 1 Мая ул.
- Station:** Гатчинская, 55410 м
- Plot type:** Земельный участок
- Purpose:** Назначение: под Деловую застройку
- Options:** Возможности: под Жилую застройку
- Price:** Цена: пр. - 5 000 тыс руб
- Area:** Общая площадь: 2400 кв м, Земля: 0,2 Га
- Legal status:** Юридический статус: Собственность
- Utilities:** Систематизация: Телефонные линии: нет, Водоснабжение: нет, Канализация: нет, Теплоснабжение: нет, Электроснабжение: есть, Лифты: нет, Ж/Д пути: нет
- Remarks:** Примечание: т. 811235-1937 Участок правильной формы, в проходном месте, для минуты пешком от станция. Возможно под кафе, ресторанку. Парковочное место. Сопредельный ГАЗПРОМов участок

On the right side, there are two promotional banners:

- ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА:** СТАРТ ПРОДАЖ НОВОЙ ОЧЕРЕДИ, 1,3 млн руб., Малоэтажный ЖК в Сертолово
- Цвета радуги:** СТАРТ ПРОДАЖ ОТ НАДЕННОГО ЗАСТРОЙЩИНА

Здания

https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_dubrovka/kommercheskaya_nedvizhimost/dom_prestarelyh_894392200

Объявления в Санкт-Петербурге » Недвижимость » Купля-продажа коммерческой недвижимости » Помещения свободного назначения »

Дом престарелых

ТОП | ЛМТ | Все города | Все страны | Выделить

Продается отдельно стоящее здание общей площадью 1 211,1 кв.м.
Земельный участок общей площадью 3 636,1 кв.м.
Этажность – 2
Полная инженерная
оснащенность – электроснабжение, отопление,
водоснабжение, канализация.
Телефонная линия – есть
Состояние помещений – после капитального ремонта
юридический статус - Собственность
Примечание:
Здание расположено в экологически благоприятном районе, с развитой торгово-сервисной, социально-бытовой и транспортной инфраструктурой.
Отличная доступность к объекту личным транспортом. Подъездные пути в хорошем состоянии с асфальтовым покрытием. Имеется выделенная территория под парковку автомобилей.
Объект можно использовать как гостиницу, базу отдыха, магазин, офис и др. Адрес: Ленинградская область, Дубровка, Невская Дубровка Пионерская дом 10

Цена: **60 000 000 Руб.**
Город: Санкт-Петербург
Тип: Продажа, предложение
Автор: Дмитрий | Все объявления автора
Телефон: **+79632458129**
Email: Откликнуться автору
Дата: 11.01.2017
Номер: 1220802

Поделиться объявлением!
В ф t s

Постоянная ссылка на это объявление:
<http://m-90x1af-800bb6mbyuev/3at8oa8f-8n-9t>

Сделать объявление:
ТОП | ЛМТ | Все города | Все страны
Выделить объявление | Выделить | Скидка -5%
Срочно | Распродажа | 100% Новичкам

Актуальное предложение
Городской район ЗН | Сделать объявление!
Страница 9

Пансионат "Золотое время"
Пансионат для пожилых людей

- Дом престарелых**
60 000 000 руб.
Коммерческая недвижимость
26 декабря 16:20
- Участок 3,12 га (СНТ, ДНП)**
1 200 000 руб.
Земельный участок - «Бизнес Недвижимость»
26 декабря 14:33
- Комната 20 м² в 3-к, 2/2 эт.**
1 000 000 руб.
Комнаты
26 декабря 10:49
- Дом 72 м² на участке 10 сот. с/д**
3 100 000 руб.
Дом, дача, коттеджи
26 декабря 23:31
- Дом 60 м² на участке 8 сот.**
2 500 000 руб.
Дом, дача, коттеджи - Апартаменты
25 декабря 17:56
- Комната 17,1 м² в 3-к, 2/5 эт.**
550 000 руб.
Комнаты - Апартаменты
25 декабря 12:40

https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_po_meschenie_4630_m_768724542

www.amlr.ru/fullinfo/5/692452.html

- Продажа объектов
- Аренда квартир и домов
- Аренда коммерции и зал
- Квартиры в новостройках
- Дома и Усадьбы
- Коттеджные поселки
- Коммерческая недвижимость
- Специальные услуги
- Помощь в покупке
- Помощь в продаже
- Помощь в ипотеке

- Аренда и продажа**
- Цели на недвижимость
 - Криптовалюта и инвестиции
 - Судебные процессы
 - Судебные приставы
 - Ипотечные услуги
 - Платежные услуги
 - Все объекты для аренды
 - Курсы для инвесторов
 - Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ



Аренда на длительный срок 2-этаж с мпжм.

[Все объекты для...](#)

АГЕНТ ДНЯ



Платонов Алексей Александрович

[Все услуги системы...](#)

[Будем для инвестора...](#)

Продажа помещения свободного назначения, Ленинградская область, Кировский район, город Кировск Набережная улица 4

Описание Фото Карта



EMI S ID: 692452
Дата: выдана 01.11.2016, изменена 11.01.2017
Адрес: Ленинградская обл., Кировский р-н Кировск г. Набережная ул., 4

Статус:
 Тип объекта: Отдельно стоящее здание
 Назначение: Помещение свободного назначения
 Возможности: Отдых, Обществен. Магазин, Выставоч. залы, Банк, Автобусная, Гостиничный бизнес

Цена: пр. - 95 000 тыс. руб.

Общая площадь: 1617,0 кв.м.
Земли: 0,46 Га

Юридический статус:
 Вид: общ. участ. в з/д
 Этажи: 2
 Состояние: Хорошее

Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть
Лифты: нет
Ж/Д пути: нет

История
Телефон: +7 911 922-17-95
 Показать историю продаж, отсортировать по ДСЗ



Примечание

Продается отдельно стоящее здание, расположенное на главном въезде в город Кировск Ленинградской обл. До КАД 25 км.
 Общая площадь здания: 1617 кв.м. + земельный участок: 4691 кв.м. О здании:
 Год постройки 2008. Здание состоит из двух этажей и с/мостовой башни. Вода, канализация - центральные, отопление автономное, электричество 100 кВт, установлена система видеонаблюдения, пожарно-сигнализация, система приточно-вытяжной вентиляции, часть помещений оборудована кондиционерами. Вся площадь - отдается в аренду.
Арендаторы:
 - гостиница на пять номеров, в том числе номера люкс с видом с доли и видом на Неву, в гостинице есть бассейн и сауна,
 - ночной клуб с рестораном на два этажа и с/мостовой башней (в летнее время действует большая терраса на втором этаже),
 - бильярдный зал,
 - магазин сувениров,
 - магазин сантехники.
Местное население:
 Лучшее месторасположение, на главном въезде в Кировск. Здание расположено на берегу Невы, откуда открывается прекрасный вид. Летом клуб организует на пляже дискотеку и всевозможные игры. Индекс культурной развитости населения более 26000 человек, машинопарк более 80000 машин в сутки. Кировск активно развивается, на данный момент строится целый курортный комплекс, трасса неск. километров через дорогу от здания. В 300 метрах расположен парк культуры и отдыха, в парке установлена сцена для проведения концертов. До автовокзала - 800 метров. Прилегающая территория заасфальтирована и выполнена тротуарная плитка.
 Точка зрения перед глазами по запросу.

Объект-аналог № 3

https://www.avito.ru/vyborg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osz_2002_m_s_arendatorom_v_vyborge_670610081

Нажмите | https://www.avito.ru/vyborg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osz_2002_m_s_arendatorom_v_vyborge_670610081

★ Продажа ооз 2002 м² с арендатором в Выборге

№ 670610081, размещено 17 ноября в 16:03 | 1471 (+)


98 000 000 Р

8 911 000-20-11


Активность
СРРМ
Подтвержден
На Avito с октября 2015

Контактное лицо
Дмитрий

Адрес
Ленинградская область, Выборг
Приморская ул. 3



Видео Демонстрация
Сверх экономичный электромобиль от компании



Площадь: 2002 м²

Адрес: Ленинградская область, Выборг, Приморская ул. 3
[Посмотреть карту](#)

Отдельно стоящее здание расположено на пересечении улицы Приморская с улицей Гагарина, в зоне активного транспортного и пешеходного потока.

Площадь 2002 кв. м. Этажность: 1-ый и подвал.

Объект сдан в аренду сети универсамов "Лайм" по ставке 1 000 000 рублей. Магазин функционирует с 2008 года. Индексация 5%. Окупаемость 7 лет. Договор аренды долгосрочный, действует еще 10 лет.

Цена продажи 98 000 000 рублей.
Также есть помещения с сетевыми арендаторами в продажу:
заведение "Вкусная д..."

Аренда квартир и комнат
Аренда коттеджей и дач
Владельцы и инвесторы
Дачи и участки
Квартирные посуточно
Коммерческая недвижимость
Бизнес-центры
Торговые комплексы
Зарубежная недвижимость

Акции и скидки
Цены на недвижимость
Средств на консультации
Сроки аренды
Возможности
Подобрать объект
Консультации онлайн
Будни для регистрации
Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ



88-821-368-36-23 (ст. 201)
1-800-55-500-00 (ст. 201)
0-800-55-500-00

АГЕНТ ДНЯ



Аренда магазина, Ленинградская область, Гатчинский район, город Гатчина 25 Октября проспект 42

Описание Фото Карта



EMLS ID: 670770
Дата: введена 23.06.2016, изменена 19.01.2017
Адрес: Ленинградская обл., Гатчинский р-н Гатчина г. 25 Октября пр., 42
Статус:
Тип объекта: Отдельно стоящее здание
Назначение: Магазин
Возм. назначения: С/биз. Общедост. Бытовые услуги, Банк
Цена: ар. – 1 000 руб./ли в мес.
Общая площадь: 1100.0 кв.м
Земель: –
Юридический статус:
Вид: отд. от двора
Этаж: 2
Этажи: 2
Сист. планировки:
Телефонные линии:
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Агент: Бобровни Е.А.
Агентство: АКТИВ
Телефон офиса: +7 812 988-07-27
Телефон агента: +7 812 947-10-87



Примечание
Комплекс находится в центральной части города, на первой линии - сразу на проспекте.
Общая площадь комплекса 2 400 кв.м. Комплекс состоит из 2-х этажей. Центр после ремонта. Первый этаж работает в формате стрит ритейл, второй в формате торгового центра.
Рядовые арендаторы: ресторан быстрого питания KFC, хозяйственный магазин Хей, зоомагазин Енот, магазин обуви Пудро, магазин электроники Миниблок, Банк Ланком, мебель Шатура.
Помещение оборудовано приточно-вытяжной вентиляцией, системой пожаротушения. Помещение имеет отдельный вход с улицы. Парковка есть с проспекта и со двора.
Рядом расположены: ТЦ Мегалекс, продовольственные магазины Пента, Питерочка

Агент: Бобровни Е.А.
Агентство: АКТИВ
Телефон офиса: +7 812 988-07-27

Городские квартиры
Аренда квартир и комнат
Аренда коттеджей и дач
Магазины и небольшие объекты
Дачи и Усадьбы
Полуприцепы, контейнеры
Коммерческая недвижимость
Бизнес-центры
Торговые комплексы
Забудованные территории

Акции и скидки

Сделки на отсрочку
Юридическая консультация
Сделки по ипотеке
Агентская комиссия
Поправить объявление
Все объявления объявлений
Адрес для регистрации
Налоги

ОБЪЕКТЫ ДНЯ



Эффекты 4 000
и больше 213 114
www.katerra.ru

Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ



Соловьева Светлана

Аренда магазина, Ленинградская область, Гатчинский район, город Гатчина Академика Константинова улица 10

Описание Фото Карта



EMLS ID: 659949

Дата: задана 02.06.2016, изменена 30.01.2017

Адрес: Ленинградская обл., Гатчинский р-н
Гатчина + Академика Константинова ул.,
10

Статус:

Тип объекта: Отдельно стоящее здание

Назначение: Магазин

Возможности: Производство, Склад, Общепит

Цена: ср. - 750 руб./м в мес.

Общая площадь: 1350.0 кв. м.

Этаж: -

Юридический статус: Собственность

Ввод в эксплуатацию:

Этаж:

Этаж: 2

Состояние: триб. выбор ремонт

Телефонные линии: есть

Водоснабжение: есть

Канализация: есть

Теплоснабжение: есть

Электроснабжение: есть

Примечание

Сданы 2-ух этажное, отдельно стоящее здание 1350м. Плановое в здании свободное, коммуникации центральные, телефон, интернет, 5 отдельных входов, пандус для разгрузки-погрузки. Удобный подъезд в здании, парковка, хорошая проходимость. Возможна как частная, так и полная сдача здания.

Агент: Светлана Соколова

Агентство: АЛЕКСАНДРИТ

Телефон офиса: +7 906 263-03-33

Почтовый адрес: Санкт-Петербург, улица Вас. Колпаковского д.21А,2

Телефон агента: +7 911 004-23-39

Почтовый адрес: Санкт-Петербург, улица Вас. Колпаковского д.21А,2

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.

[Пожаловаться на объявление](#)

Услуги по оценке недвижимости с 2006 г.

Агент: Светлана Соколова
Агентство: АЛЕКСАНДРИТ
Телефон офиса: +7 906 263-03-33
Почтовый адрес: Санкт-Петербург, улица Вас. Колпаковского д.21А,2
Телефон агента: +7 911 004-23-39
Почтовый адрес: Санкт-Петербург, улица Вас. Колпаковского д.21А,2



ID: 659949



★ Торговое помещение, 1055 м²

№ 899172916, размещено 19 января в 10:14 ⚡ 634 (+7)

1 055 000 ₽/мес.

Загл. 1 055 000 ₽



8 921 742-59-72

Написать сообщение

Арендодатель

Максим

Подтвержден

На Avito с мая 2013



Адрес:

Ленинградская область, Кингисепп, Кривковское шоссе, 20

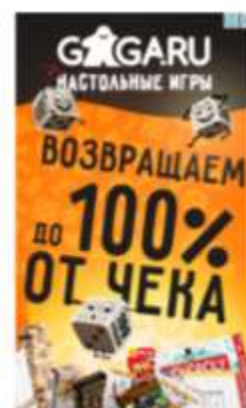


Площадь: 1055 м²

Адрес: Ленинградская область, Кингисепп, Кривковское шоссе, 20

[Посмотреть карту](#)

Аренда от собственника в отдельно стоящем здании торгового комплекса. Торговый комплекс расположен на основной городской магистрали, удобный подъезд, своя парковка, свободная планировка. Также есть торговые площади в Сясьстрое, Всеволожске, Кронштадте.



www.cbr.ru/publ/885/8851808r.pdf

Таблица 4.2.3
Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях

(% годовых)

	Физические лица, со сроком привлечения										Нефинансовые организации, со сроком привлечения									
	до 30 дней включительно	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года включительно до 3 лет	от 3 лет до 5 лет	от 5 лет до 10 лет	от 10 лет до 15 лет	от 15 лет до 20 лет	от 20 лет до 25 лет	от 25 лет до 30 лет	от 30 лет до 35 лет	от 35 лет до 40 лет	от 40 лет до 45 лет	от 45 лет до 50 лет	от 50 лет до 55 лет	от 55 лет до 60 лет	от 60 лет до 65 лет	от 65 лет до 70 лет	от 70 лет и более
2015 год																				
январь	4,98	5,01	5,08	5,08	5,01	5,23	5,20	5,05	5,20	5,07	5,11	5,06	5,12	5,18	5,04	5,03	5,06	5,12	5,07	5,13
февраль	3,91	4,86	5,09	5,10	5,07	5,46	5,22	5,19	5,04	5,19	5,40	5,20	5,40	5,40	5,36	5,36	5,36	5,36	5,36	5,36
март	3,16	4,06	5,07	5,04	5,02	5,32	5,18	5,07	5,10	5,49	5,08	5,06	5,42	5,42	5,38	5,38	5,38	5,38	5,38	5,38
апрель	5,08	4,28	5,23	5,16	5,14	5,48	5,27	5,41	5,30	5,45	5,74	5,74	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80
май	2,08	3,00	5,03	5,14	5,42	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40
июнь	2,18	3,00	5,04	5,03	5,17	5,27	5,39	5,32	5,29	5,18	5,23	5,06	5,26	5,26	5,26	5,26	5,26	5,26	5,26	5,26
июль	1,71	3,08	5,06	5,00	5,36	5,19	5,14	5,23	5,33	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32
август	3,01	3,07	5,31	5,27	5,05	5,02	5,44	5,36	5,31	5,70	5,25	5,71	5,48	5,12	5,00	5,70	5,50	5,70	5,50	5,50
сентябрь	2,02	3,01	5,05	5,09	5,40	5,45	5,45	5,45	5,45	5,45	5,45	5,45	5,45	5,45	5,45	5,45	5,45	5,45	5,45	5,45
октябрь	1,86	3,04	5,03	5,49	5,16	5,30	5,32	5,21	5,45	5,32	5,37	5,30	5,37	5,30	5,30	5,30	5,30	5,30	5,30	5,30
ноябрь	2,12	3,17	5,46	5,28	5,53	5,10	5,45	5,79	5,54	5,54	5,56	5,56	5,56	5,56	5,56	5,56	5,56	5,56	5,56	5,56
декабрь	3,05	3,46	5,31	5,32	5,06	5,21	5,43	5,43	5,31	5,14	5,25	5,38	5,37	5,37	5,04	5,30	5,00	5,30	5,30	5,30
2016 год																				
январь	3,07	3,87	5,06	5,21	5,40	5,46	5,20	5,42	5,48	5,71	5,31	5,73	5,47	5,37	5,37	5,37	5,37	5,37	5,37	5,37
февраль	3,06	3,75	5,40	5,21	5,36	5,54	5,38	5,37	5,13	5,04	5,07	5,38	5,46	5,34	5,02	5,74	5,25	5,10	5,25	5,25
март	3,26	3,83	5,10	5,32	5,57	5,54	5,46	5,71	5,56	5,76	5,86	5,72	5,40	5,30	5,00	5,70	5,41	5,10	5,10	5,10
апрель	2,74	3,48	5,29	5,34	5,30	5,31	5,37	5,32	5,00	5,41	5,09	5,33	5,31	5,30	5,36	5,44	5,34	5,31	5,31	5,31
май	2,28	3,26	5,36	5,47	5,47	5,33	5,34	5,30	5,72	5,25	5,74	5,34	5,30	5,38	5,00	5,38	5,33	5,33	5,33	5,33
июнь	2,17	3,09	5,75	5,38	5,39	5,34	5,32	5,30	5,35	5,35	5,38	5,34	5,36	5,36	5,36	5,36	5,36	5,36	5,36	5,36

www.cbr.ru/publ/885/8851808r.pdf

Таблица 4.3.3
Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях

(% годовых)

	Всего										В том числе субъектам малого и среднего предпринимательства									
	до 30 дней включительно	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года включительно до 3 лет	от 3 лет до 5 лет	от 5 лет до 10 лет	от 10 лет до 15 лет	от 15 лет до 20 лет	от 20 лет до 25 лет	от 25 лет до 30 лет	от 30 дней до 3 лет	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года включительно до 3 лет	от 3 лет до 5 лет	от 5 лет до 10 лет	от 10 лет до 15 лет	от 15 лет до 20 лет
2015 год																				
январь	15,54	20,70	20,20	19,50	19,80	19,32	14,87	15,09	19,25	10,00	19,34	19,88	19,80	17,88	17,38	17,77	17,77	17,77	17,77	17,77
февраль	17,46	19,81	19,08	19,59	19,14	17,75	19,23	19,36	18,43	19,14	19,40	19,36	19,30	19,33	19,13	17,83				
март	18,89	19,36	18,77	18,73	17,91	17,21	15,31	16,45	18,00	19,20	19,87	19,02	19,15	18,82	18,31	17,38				
апрель	18,38	17,95	18,32	17,40	17,17	17,21	14,28	16,80	18,22	18,58	19,18	18,37	18,88	18,18	16,01	17,34				
май	14,82	16,54	16,48	17,18	18,02	18,33	16,09	16,23	18,32	18,03	18,00	16,40	18,52	18,24	18,01	17,37				
июнь	14,29	16,33	16,83	16,17	16,51	16,82	14,37	16,12	18,14	18,43	18,20	17,83	18,11	16,79	16,36	16,87				
июль	13,32	16,30	16,13	16,38	14,88	15,41	14,12	14,87	16,10	17,30	17,32	17,38	17,64	17,01	16,38	16,81				
август	12,54	15,42	15,03	15,26	14,24	14,80	14,08	14,58	17,85	17,20	17,44	17,23	17,33	16,40	15,52	16,19				
сентябрь	12,43	16,08	15,14	15,21	13,97	14,38	13,97	14,19	16,88	16,79	17,00	16,83	16,97	16,17	14,23	15,49				
октябрь	12,19	16,74	15,08	14,50	13,58	14,29	14,40	14,39	17,94	16,30	17,21	16,73	16,36	16,21	14,40	15,29				
ноябрь	12,32	15,00	15,40	14,86	13,75	14,36	13,57	14,17	16,30	17,13	16,72	16,53	16,72	16,25	15,36	16,02				
декабрь	12,29	14,36	15,17	14,68	13,80	13,67	12,85	13,19	16,83	16,90	16,20	16,44	15,56	14,21	15,25					
2016 год																				
январь	12,08	14,27	14,21	14,71	13,97	14,00	13,18	13,87	15,76	16,07	16,83	16,27	16,46	15,83	15,83	15,71				
февраль	12,06	13,09	15,22	14,78	13,41	13,44	13,09	13,32	15,72	16,04	16,30	16,24	16,30	15,83	15,38	15,78				
март	11,36	14,00	14,27	14,55	13,24	13,88	13,28	13,78	15,83	16,21	16,36	16,36	16,14	15,60	14,30	14,44				
апрель	11,88	13,80	14,87	14,58	13,00	13,83	13,77	13,88	16,44	16,30	16,48	16,36	16,36	15,97	15,20	14,87				
май	11,77	13,84	14,88	14,27	13,88	13,81	14,30	13,87	16,30	16,36	16,44	16,17	16,31	16,76	16,48	15,80				
июнь	11,41	13,09	14,44	13,26	12,71	13,39	13,55	13,87	15,88	16,29	16,30	15,89	15,99	16,00	14,78	15,38				



СРД-18, май 2016 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).
 Приведены отдельные данные, полученные

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

*В Санкт-Петербурге скидки на эконом класс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеют в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

От редактора: максимальные скидки на уторгование прошли свой пик в марте и начали снижаться.

Численность населенного пункта

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

Таблица 16

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта оценки																
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1 400	1 400- 2 100	2 100- 3 200	3 200- 4 800	4 800- 7 200	7 200- 10 800	10 800- 16 200
15-25	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43
25-40	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45
40-60	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48
60-90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50
90-135	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53
135-200	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56
200-280	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59
280-420	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62
420-630	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66
630-950	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69
950 - 1 400	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73
1 400-2 100	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77
2 100-3 200	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
3 200-4 800	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
4 800-7 200	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90
7 200-10 800	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95
10 800-16 200	2,32	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 32

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки помещения в месте с высокой проходимостью, к ставке такого же помещения в месте с низкой проходимостью	1,37	1,19	1,56

Гистограммы

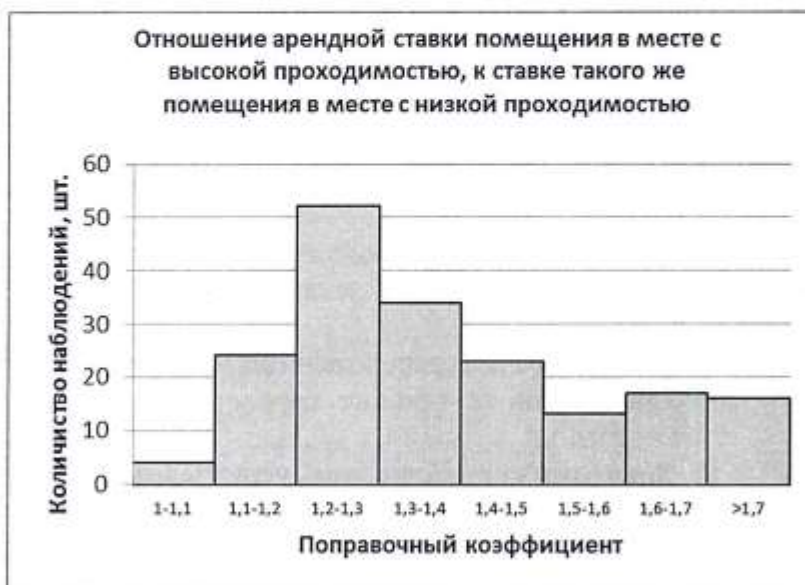


Рис. 56.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 22.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,80	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,70	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,63	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,64	0,82
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,80	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,69	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,63	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,64	0,82