

ОТЧЕТ № 88/12/18

**об определении рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»**

ЗАКАЗЧИК: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «НОК»

ДАТА ОЦЕНКИ: 12.12.2018 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 15.02.2019 г.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости для определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства

МОСКВА, 2019 г.

15.02.2019 г.

Конкурсному управляющему
ООО «ПКФ-СТРОЙБЕТОН»
Губайдулину Р.Н.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Руслан Наилевич!

В соответствии с Договором №. 88/12/18 от 12.12.2018 г. специалистами ООО «НОК» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН».

Оценка проведена по состоянию на 12.12.2018 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости для определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки № 1, 2, 3, 7, 10 Стандартами оценки НП «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки».

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, с обязательным учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 12.12.2018 г. составляет без учета НДС¹.

260 028 529 (Двести шестьдесят миллионов двадцать восемь тысяч пятьсот двадцать девять) руб., в том числе:

Таблица 1. Итоговая стоимость каждого объекта из состава объекта оценки

№п/п	Наименование	Количество	Доля. %	Итоговое значение рыночной стоимости объекта, руб. без НДС
1	Земельный участок 1490 кв.м по ад.г.Королев, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б	1		11 210 677
2	Объект незавершенного строительства	1	98,7234%	245 641 492
3	Сооружение трансформаторная подстанция - № 95, 1-эт. кирпичное, (ДхШхВ) 9,76х5,88х3,20 м., в т.ч.:	1	0,2695%	670 531
4	Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802200	1	0,0289%	72 018
5	Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802158	1	0,0289%	72 018
6	Камера КСО-312, 2014г.	6	0,0483%	120 085
7	Электрический счетчик SL7000 Itron № 62003244, № 62003254, 2011г.	2	0,0074%	18 532

¹ В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)».

№п/п	Наименование	Количество	Доля. %	Итоговое значение рыночной стоимости объекта, руб. без НДС
8	Автоматический выключатель MasterPact NT10 N1 1000A 3п 42кА стац	2	0,0184%	45 782
9	Электрический счетчик Меркурий 201.5 № 19529031-14 2014г.	1	0,0004%	1 032
10	Электрический счетчик Меркурий 230 АМ-01 № 26010899-16г.,	1	0,0006%	1 550
11	Насосная установка ГРАНДФЛОУ УНВЗ	1	0,0653%	162 496
12	Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1	0,0058%	14 454
13	Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1	0,0058%	14 454
14	Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1	0,0118%	29 306
15	Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1	0,0118%	29 306
16	Установка пожаротушения Hydro MX 1/1 CR45-3 3x400V 98592523	1	0,1239%	308 281
17	Кабель АСБл-10 3x150 L=64м.	1	0,0204%	50 879
18	Кабель АСБ-6 3x120 L=107м.	1	0,0316%	78 708
19	Кабель 2АВБбШв 4x120 L=35м.	1	0,0078%	19 319
20	Кабель 2АВБбШв 4x120 L=35м.	1	0,0078%	19 319
21	Опора трубчатая силовая ОСп-300-8,5-2,0	6	0,0324%	80 534
22	Светильник уличный с кронштейном	6	0,0050%	12 454
23	Воздушная линия L=140 м., провод СИП-2 3x25+1x54,6-0,6/1	1	0,0057%	14 148
24	Трубопровод водоснабжения d2-160 мм	1	0,0182%	45 401
25	Водопроводный колодец	1	0,0203%	50 507
26	Канализационный колодец	2	0,0745%	185 422
27	Дренажный колодец	1	0,2720%	676 825
28	Трубопровод отопления 2d133x6/225 в ППУ-ПЭ б/к L-28,0 мм	1	0,1071%	266 459
29	Ограждение металлическое L= 170 м. h = 0,7 м.	1	0,0431%	107 222
30	Скамья металлическая с деревянным сиденьем (3 бруска), длина 1200 мм	5	0,0037%	9 318
	Итого комплекс общежития			260 028 529

Источник: расчеты оценщика

С уважением,

Генеральный директор

ООО «НОК»

Князьков Н.А.

Содержание

1. Задание на оценку	5
1. Объект незавершенного строительства: Общежитие транспортного предприятия, кадастровый номер 50:45:0040601:995:	5
2. Применяемые стандарты оценки	8
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	9
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	10
5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	11
6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	13
7. Основные факты и выводы	13
8. Общие сведения оценки	14
9. Термины и определения	15
10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
11. Описание объекта оценки	19
12. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	34
13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	57
14. Расчет рыночной стоимости имущества в рамках затратного подхода	70
14.1.1 Выбор единиц сравнения	70
14.1.2 Выбор объектов-аналогов	70
14.1.3 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	73
14.1.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	76
14.2.1 Определение накопленного износа	83
14.2.2 Определение стоимости объектов недвижимости по затратному подходу	94
15.1 Выбор объектов аналогов	98
15.2 Определение прочих затрат	98
15.3 Определение накопленного износа	99
15.4 Определение рыночной стоимости оборудования	101
15. Расчет рыночной стоимости имущества сравнительным подходом	103
15.5 Выбор единиц сравнения	104
15.6 Выбор объектов-аналогов	104
15.7 Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов	106
15.8 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	112
16. Согласование результатов оценки	115
17. Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки	118
18. Декларация качества (заявление о соответствии)	119
19. Перечень документов и данных, используемых при проведении оценки	121
20. Приложение 1. Фотографии Объекта оценки	122
21. Приложение 2. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	141
22. Приложение 3 Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки. Документы Исполнителя и оценщика	154
23. Приложение 4. Копии скриншотов объектов аналогов использованных оценщиком	158

1. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	<p>Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»</p> <p>Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»:</p> <p>1. Объект незавершенного строительства: Общежитие транспортного предприятия, кадастровый номер 50:45:0040601:995:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Объект незавершенного строительства: общежитие транспортного предприятия. Общая площадь 9655,3 кв.м. Этажность 16. • Здание, в период проведения оценки, не введено в эксплуатацию, имеет следующие характеристики в соответствии с Разрешением на строительство от 19.03.2012 №RU50302000-568: <ul style="list-style-type: none"> – Общая площадь: 9655,3 кв.м. – Площадь застройки: 601,7 кв.м. – Строительный объем здания: 37 405,3 куб. м. – Вид права: собственность; – Этажность: 16 этажей, техподполье, техэтаж на кровле.. – Функциональное назначение: общежитие транспортного предприятия на 135 комнат. – Состояние внутренних помещений – простая отделка. • Земельный участок, площадью 1490 кв.м., кадастровый номер 50:45:0040601:8. <ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок, в период проведения оценки, имеет следующие характеристики в соответствии с Выпиской ЕГРН № 00-00-4001/5341/2018-9060 от 13.04.2018 г.: <ul style="list-style-type: none"> – Общая площадь: 1490 кв.м. – Категория земель: земли населенных пунктов; – Вид разрешенного использования: <ul style="list-style-type: none"> -для многоэтажной застройки; -под строительство общежития транспортного предприятия. – Вид права: собственность; • Сооружение трансформаторная подстанция - № 95, 1-эт. кирпичное, (ДхШхВ) 9,76х5,88х3,20 м., в т.ч.: <ul style="list-style-type: none"> – Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802200 – 1шт. – Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802158 -1 шт. – Камера КСО-312, 2014г. – 6 шт. – Электрический счетчик SL7000 Itron № 62003244, № 62003254, 2011г. – 2шт. – Автоматический выключатель MasterPact NT10 H1 1000А 3п 42кА стац – 2 шт. – Электрический счетчик Меркурий 201.5 № 19529031-14 2014г.-1шт. – Электрический счетчик Меркурий 230 АМ-01 № 26010899-16г. – 1 шт., – Насосная установка ГРАНДФЛОУ УНВ3– 1 шт., – Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН– 1 шт., – Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН– 1 шт., – Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН– 1 шт., – Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН– 1 шт.,
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</p>	

Параметр	Значение
	<ul style="list-style-type: none"> - Установка пожаротушения Hydro MX 1/1 CR45-3 3x400V 98592523– 1 шт., - Кабель АСБл-10 3x150 L=64м. - Кабель АСБ-6 3x120 L=107м. - Кабель 2АВББШв 4x120 L=35м. - Кабель 2АВББШв 4x120 L=35м. • Инженерные коммуникации уличного освещения: <ul style="list-style-type: none"> - Опора трубчатая силовая ОСп-300-8,5-2,0; - Светильник уличный с кронштейном; - Воздушная линия L=140 м., провод СИП-2 3x25+1x54,6-0,6/1; • Инженерные коммуникации - холодное водоснабжение в том числе: <ul style="list-style-type: none"> - Трубопровод водоснабжения d2-160 мм, L=29,7 пм; - Водопроводный колодец; • Инженерные коммуникации - канализации в том числе: <ul style="list-style-type: none"> - Канализационный колодец; - Дренажный колодец; • Инженерные коммуникации теплоснабжения: трубопровод отопления 2d133x6/225 в ППУ-ПЭ б/к L-28,0 пм; • Ограждение металлическое L= 170 м. h = 0,7 м; • Скамья металлическая с деревянным сиденьем (3 бруска), длина 1200 мм.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Заказчиком предоставлены следующие документы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Разрешение на строительство от 19.03.2012 №RU50302000-568 2. Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5341/2018-9060 от 13.04.2018 г. 3. Кадастровый паспорт на земельный участок №МО-2/3В-303704 от 11.05.2012 г.
Балансовая стоимость	<p>Объект незавершенного строительства: Общежитие транспортного предприятия, кадастровый номер 50:45:0040601:995 - 190 100 298,16 руб.</p> <p>Земельный участок кад. № 50:45:0040601:8 – 66 500 000,00 руб.</p> <p>Инженерные коммуникации – данные о балансовой стоимости отсутствуют.</p> <p>Оборудование – данные о балансовой стоимости отсутствуют.</p>
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) имущественных прав	<ul style="list-style-type: none"> • В период проведения оценки в соответствии с данными Выписки ЕГРН № 00-00-4001/5341/2018-9060 от 13.04.2018 г. на земельный участок установлено наличие ограничений (обременений): <ul style="list-style-type: none"> - Ипотека, регистрационный № № 50-50/045-50/045/005/2015-3104/1 от 21.05.2015 г. - Запрещение сделок с имуществом № 50:45:0040601:995-50/012/2017-1 от 03.04.2017 г. - Запрещение сделок с имуществом № 50:45:0040601:995-50/012/2017-2 от 12.09.2017 г. • В период проведения оценки в соответствии с данными Выписки ЕГРН № 00-00-4001/5341/2018-9060 от 13.04.2018 г. на объект незавершенного строительства установлено наличие ограничений (обременений): <ul style="list-style-type: none"> - Ипотека, регистрационный № № 50-50/045-50/045/005/2015-3103/1 от 21.05.2015 г. - Запрещение сделок с имуществом № 50:45:0040601:995-50/012/2017-1 от 03.04.2017 г. - Запрещение сделок с имуществом № № 50:45:0040601:995-

Параметр	Значение
	50/012/2017-2 от 12.09.2017 г. <ul style="list-style-type: none"> Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на них в соответствии с законодательством Российской Федерации арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
Правообладатель	ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН», ОГРН 1025002032890 от 22.10. 2002
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства
Особенности проведения осмотра Объекта оценки	Не применяются
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с Приложением 2 к Договору
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не привлекаются
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Вид определяемой стоимости	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: <ul style="list-style-type: none"> 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

Параметр	Значение
	<p>публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <ul style="list-style-type: none"> цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки должна быть представлена в виде единой величины.
Дата оценки	По состоянию на 12.12.2018 г.
Срок проведения оценки	В соответствии с п. 3.1. Договора
Используемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, членом которой являются оценщики, подписавшие Отчет об оценке
Допущения и ограничения при проведении оценки	Представлены в Разделе 3
Специальные допущения и ограничения	Представлены в Разделе 3

2. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, стандартами оценки саморегулируемой организации, членом которой является оценщик (в действующей редакции).

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 далее по тексту «ФСО № 1»;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. далее по тексту «ФСО № 2»;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. далее по тексту «ФСО № 3»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 далее по тексту «ФСО № 7»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. N 328, далее по тексту «ФСО № 10»

является обязательность из применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Кроме федеральных стандартов, оценщики – члены саморегулируемых организаций оценщиков, обязаны в своей профессиональной деятельности придерживаться стандартов и правил оценочной деятельности данных саморегулируемых организаций. Специалисты Департамента оценки, принимавшие участие в настоящей работе, являются членами Некоммерческого Партнёрства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».

Стандарты НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» разработаны в развитие основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных Стандартов Оценки и устанавливают требования к содержанию и составлению отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности АРМО можно ознакомиться на официальном сайте АРМО: www.sroarmo.ru.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий:

- Оценщики вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.

- Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиками как достоверные и не подлежат проверке.

- В процессе проведения оценки Оценщики получают информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследования рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получаются от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком. В процессе анализа Оценщики считают эти данные и информацию достоверной и не проводят независимой проверки их точности или полноты. Оценщики не несут ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.

- Оценщики не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.

- При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.

- От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

- Объекты оценки рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.

- Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором.

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

• Заключение о стоимости Объектов оценки, приведенное в Отчете, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.

• Рыночная стоимость указывается в виде итогового значения, без указания диапазона.

• В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете.

Специальные допущения и ограничения: отсутствуют.

В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки	ООО "ПКФ СТРОЙБЕТОН" ОГРН 1025002032890 от 22.10. 2002 г. 141073, Московская обл., г. Королев, пр-д. Ярославский, д. 12
------------------------------------	--

В проведении настоящей оценки принимали участие следующие оценщики, работающие у Исполнителя на основании трудовых договоров.

Таблица 4. Сведения об оценщиках

Оценщик	Князьков Александр Геннадьевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года, регистрационный № 0002, с местом нахождения: 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» серия 1944-08 от 23.05.2008
Выписка из реестра	Князьков А.Г. включен в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» за регистрационным № 1326 23 мая 2008 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в Межотраслевом ИПК Российской экономической академии им Г.В. Плеханова ПП № 409194 от 15.12.2000 года.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 010424-1 от 12.04.2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» № 011779-3 от 10.05.2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» № 011743-2 от 10.05.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована в СОАО «ВСК» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Период

Оценщик	Князьков Александр Геннадьевич
оценщика	страхования с 21.04.2018 г. по 20.04.2019 г. Полис № 180D0B40R1558
Местонахождение оценщика	Совпадает с местонахождением Исполнителя
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	Трудовой договор № 4 от 06.04.2016 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	22 года
Почтовый адрес, контактный телефон, адрес электронной почты	115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, кв. 20, +7 (903) 763-94-89, knyazkov1974@rambler.ru
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Князьков Александр Геннадьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Князьков Александр Геннадьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Князьков Александр Геннадьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Степень участия оценщиков в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия специалистов в подготовке Отчета об оценке

ФИО	Должность	Степень участия
Князьков Александр Геннадьевич	Начальник отдела оценки, оценщик 1 категории	Выполнение полного объема работ по подготовке отчета об оценке

5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «НЕЗАВИСИМЫЕ ОЦЕНОЧНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ»
Сокращенное наименование организации	ООО «НОК»
ИНН/КПП	7725274587 / 772501001
ОГРН	1157746472102, присвоен 26.05.2015 года
Юридический адрес	115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, к. 20
Почтовый адрес	115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, к. 20
Телефон	+7 495-967-47-87
Интернет-сайт	www.valcons.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована в Страховом открытом акционерном обществе «ВСК» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей на срок с 21.04.2018 по 20.04.2019 г. Полис № 180D0B40R1558.
Сведения о независимости	Общество с ограниченной ответственностью «НОК» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Феде-

	<p>рального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «НОК» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	--

6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

7. Основные факты и выводы

Таблица 7. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки								
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки			Договор на проведение оценки № 88/12/18 от 12.12.2018 г.					
Объект оценки			Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»					
Имущественные права на объект оценки			Право собственности					
Правообладатель			ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»					
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов								
№п/п	Наименование	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу	Вес	Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу	Вес	Рыночная стоимость объекта по затратному подходу	Вес	Итоговое значение рыночной стоимости объекта, руб. без НДС
1	Земельный участок 1490 кв.м по адресу г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д.24Б	отказ от применения	0%	11 210 677	100%	отказ от применения	0%	11 210 677
2	Комплекс общежития (с учетом оборудованной трансформаторной подстанции и инженерных сетей)	отказ от применения	0%	248 817 852	100%	отказ от применения		248 817 852
Всего								260 028 529
Итоговая величина стоимости объекта оценки								
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС и округления, руб.			260 028 529 (Двести шестьдесят миллионов двадцать восемь тысяч пятьсот двадцать девять) руб.					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости			Результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений					

8. Общие сведения оценки

Основание проведения оценки

Договор на проведение оценки № 88/12/18 от 12.12.2018 г.

Дата оценки - 12.12.2018 г.

Дата составления отчета - 15.02.2019 г.

Задачи оценки

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Определение вида оцениваемой стоимости

Выбор стандарта определяемой стоимости Объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм.

Данная оценка стоимости производится для определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства.

Объектом оценки выступают объекты недвижимого имущества. Имущество как объект гражданских прав может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если оно не изъято из оборота или не ограничен в обороте (ст. 129 ГК РФ). В связи с этим, базой оценки может быть рыночная стоимость.

Согласно Договору, на проведение оценки, оценке подлежит рыночная стоимость Объекта.

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Этапы оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

9. Термины и определения

Оценка:

Процесс определения качества, ценности или полезности Объекта оценки, который может реализоваться в виде формирования мнения профессионального оценщика относительно стоимости Объекта оценки без приведения расчетов и обоснований.

1. Расчетная или экспертная оценка стоимости объекта, проводимая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке.
2. Мнение о чём-либо или оценка стоимости.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества.

Оценщики – субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества. Документ, содержащий сведения доказательственного значения в судебном процессе.

Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Право собственности включает в себя:

• право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены** Объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за Объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости** Объекта оценки определяется расчетная величина цены Объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с Объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за Объект оценки.

При определении **наиболее эффективного использования** Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки;

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Метод оценки – способ расчета стоимости Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Итоговая стоимость Объекта оценки определяется путем расчета стоимости Объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Срок экспозиции Объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный закон №137-ФЗ от 25.10.2001 г.) определяет следующий перечень вещных и обязательственных прав на земельные участки:

- право собственности (статьи 15-19 Земельного Кодекса);
- право постоянного (бессрочного) пользования (статья 20 Земельного Кодекса);
- сервитут (ст. 23 Земельного Кодекса);
- право пожизненного наследуемого владения (ст. 21 Земельного Кодекса);
- безвозмездное срочное пользование (ст. 24 Земельного Кодекса);
- аренда (ст. 22 Земельного Кодекса).

Право собственности означает (Гражданский Кодекс РФ, Часть 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Общая долевая собственность (согласно 244-й статье ГК РФ) — это некоторое имущество, которым владеют двое и более лиц. Ее объектом может быть в том числе и недвижимость. Есть общая долевая собственность и совместная. В первом случае собственники разделяют имущество в фиксированных долях. Во втором объект общей собственности — неразделенный.

Право аренды земельного участка (Земельный кодекс РФ, ст.22) подразумевает возможность передачи своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог и внести в качестве вклада в уставной капитал без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное.

GBA (Gross building area)² - общая площадь построенного здания. Данная величина обычно не используется в целях аренды.

GLA (Gross leasable area)⁴ – общая арендная площадь.

² Стандарты БОМА (BOMA) в России, <http://boma-russia.ru>.

10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 8. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах рыночной стоимости Объекта оценки
2	Данные о местонахождении	Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки и учет в расчетах его рыночной стоимости
3	Состояние	Данные Задания на Оценку	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки и учет в расчетах его рыночной стоимости
4	Обзор рынка недвижимости	http://economy.gov.ru , http://www.arendator.ru/articles/160738-investicionnyj_rynok_nedvizhimosti_rossii_i_kvartal_2018/ http://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-submoscow/bolee-70-socialnykh-obektov-postroyat-v-podmoskove-v-2019-godu , http://msk.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/17-08-2018-12-27-13-35-obektov-sotsialnoy-infrastruktury-vveliv-ekspl , а также др. источники, указанные по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о ценах предложений имущества, аналогичного оцениваемому, на дату оценки	Ссылки на источник приведены в соответствующих разделах Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов в рамках доходного подхода
6	Количественные параметры корректировок	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга Сборник КО-ИНВЕСТ-2016 Общие здания. Сборник КО-ИНВЕСТ-2016 Благоустройство территории. Сборник КО-ИНВЕСТ-2016. Городская инфраструктура. Индексы цен в строительстве №№102, 104. Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017. Данные сайта Statrael по состоянию на 01.10.2018 г.	Проведение расчетов в рамках затратного и сравнительного подходов к оценке

Источники обзорной аналитической и статистической информации:

- <https://kupizemli.ru>;

- <https://www.gdeetotdom.ru/>;
- <https://zдание.info/>;
- <https://www.avito.ru/>.

Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки:

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком.

Таблица 9. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

№ п/п	Наименование
1	Разрешение на строительство от 19.03.2012 №RU50302000-568
2	Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5341/2018-9060 от 13.04.2018 г.
3	Технический паспорт от 01.07.2015

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

11. Описание объекта оценки

11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В состав объекта оценки входят:

Таблица 10. Состав объекта оценки

№п/п	Наименование	Количество, шт.
1	Объект незавершенного строительства: общежитие транспортного предприятия. Общая площадь 9655,3 кв.м.	1
2	Земельный участок, площадью 1490 кв.м., кадастровый номер 50:45:0040601:8.	1
3	Сооружение трансформаторная подстанция - № 95, 1-эт. кирпичное, (ДхШхВ) 9,76х5,88х3,20 м., в т.ч.:	1
4	Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802200	1
5	Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802158	1
6	Камера КСО-312, 2014г.	6
7	Электрический счетчик SL7000 Itron № 62003244, № 62003254, 2011г.	2
8	Автоматический выключатель MasterPact NT10 H1 1000А 3п 42кА стац	2
9	Электрический счетчик Меркурий 201.5 № 19529031-14 2014г.	1
10	Электрический счетчик Меркурий 230 АМ-01 № 26010899-16г.,	1
11	Насосная установка ГРАНДФЛОУ УНВ3	1
12	Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИ-ДАН	1
13	Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИ-ДАН	1
14	Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИ-ДАН	1
15	Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИ-ДАН	1
16	Установка пожаротушения Hydro MX 1/1 CR45-3 3x400V 98592523	1
17	Кабель АСБл-10 3x150 L=64м.	1
18	Кабель АСБ-6 3x120 L=107м.	1
19	Кабель 2АВБбШв 4x120 L=35м.	1
20	Кабель 2АВБбШв 4x120 L=35м.	1
21	Уличное освещение	1
22	Опора трубчатая силовая ОСп-300-8,5-2,0	6
23	Светильник уличный с кронштейном	6
24	Воздушная линия L=140 м., провод СИП-2 3x25+1x54,6-0,6/1	1
25	Водоснабжение холодное в том числе:	1
26	Трубопровод водоснабжения d2-160 мм	1
27	Водопроводный колодец	1

№п/п	Наименование	Количество, шт.
28	Канализация	1
29	Канализационный колодец	2
30	Дренажный колодец	1
7	Трубопровод отопления 2d133x6/225 в ППУ-ПЭ б/к L-28,0 пм	1
8	Ограждение металлическое L= 170 м. h = 0,7 м.	1
9	Скамья металлическая с деревянным сиденьем (3 бруска), длина 1200 мм	5

Характеристики имущества представлены далее.

Таблица 11. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки - ОКС

Наименование объекта	Тип объекта	Назначение	Кадастровый номер	Адрес	Балансовая стоимость, руб.
Объект незавершенного строительства	Нежилое здание	Общепитие транспортного предприятия	50:45:0040601:995	Московская область, город Королев, улица Сакко и Ванцетти, дом 24Б	190 100 298,16
Сооружение	Нежилое здание	Трансформаторная подстанция №95	50:45:0040604:18		-

Источник: данные Заказчика

Таблица 12. Основные количественные характеристики объектов оценки - ОКС

Наименование объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь застройки, кв.м.	Этажность	Строительный объем, куб.м.
Объект незавершенного строительства	50:45:0040601:995	9655,3	2 992 867,31	601,7	16+ техподполье + техэтаж на кровле.	37 405,3
Сооружение	50:45:0040604:18	12,1	96 593,94	-	1	183,6

Источник: Проектная документация и сведения, предоставленные заказчиком

Таблица 13. Конструктивные элементы, отделка и коммуникации объектов оценки - ОКС.

Наименование объекта	Кадастровый номер	Стены	Конструктивные элементы	Отделка	Инженерные коммуникации
Объект незавершенного строительства	50:45:0040601:995	Монолитно-кирпичные	Фундамент бетонный, стены кирпичные, перекрытия железобетонные, кровля рулонная, полы бетонные	Состояние внутренних помещений – с отделкой (уровень отделки простая)	Водоснабжение и канализация, электроснабжение и освещение слаботочные системы, отопление.
Сооружение	50:45:0040604:18	Кирпичные	Фундамент бетонный, стены кирпичные, перекрытия железобетонные, кровля рулонная, полы бетонные	Состояние внутренних помещений – без отделки	Электроснабжение и освещение

Источник: Проектная документация и сведения, предоставленные заказчиком

Таблица 14. Состояние объектов оценки - ОКС

Наименование объекта	Кадастровый номер	Год постройки	Износ по данным ТП	Состояние объекта по данным визуального осмотра
Объект незавершенного строительства	50:45:0040601:995	В период проведения оценки объект не введен в эксплуатацию	н/д	Внешнее состояние объекта оценки – хорошее, внутреннее состояние помещений – с отделкой (уровень отделки простая)
Сооружение	50:45:0040604:18	В период проведения оценки объект не введен в эксплуатацию	н/д	Внешнее состояние объекта оценки – хорошее, внутреннее состояние помещений – без отделки

Источник: Проектная документация и сведения, предоставленные заказчиком, данные визуального осмотра

Таблица 15. Характеристика земельного участка

Наименование объекта	Назначение	Кадастровый номер	Адрес	Права	Правоподтверждающие документы	Общая площадь, кв.м. ³	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.
Земельный участок	Категория земель: Земли населенных пунктов Разрешенное использование: Для многоэтажной застройки по документу: Под строительство общежития транспортного предприятия	50:45:004060 1:8	Московская область, г. Королёв, ул. Сакко и Ванцетти, д.24Б	№ 50-50-45/002/2012-129 от 22.02.2012 г. (собственность)	Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5341/2018-9060 от 13.04.2018 г.	1490	7 702 674,2	66 500 000

Источник: данные заказчика

Таблица 16. Характеристика инженерного оборудования и коммуникаций

№п/п	Наименование	Количество, шт.	Основные характеристики
1	Трансформатор №1	1	ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802200
2	Трансформатор № 1	1	ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802158
3	Камера	6	КСО-312, 2014г.
4	Электрически счетчик	2	SL7000 Itron № 62003244, № 62003254, 2011г.
5	Автоматический выключатель	2	MasterPact NT10 H1 1000А 3п 42кА стац
6	Электрически счетчик	1	Меркурий 201.5 № 19529031-14 2014г.
7	Электрически счетчик	1	Меркурий 230 АМ-01 № 26010899-16г.,
8	Насосная установка	1	ГРАНДФЛОУ УНВ3
9	Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1	Расчет №355047 НН№14
10	Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1	Расчет №355047 НН№14
11	Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1	Расчет №357192 НН№19
12	Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1	Расчет №357192 НН№19
13	Установка пожаротушения	1	Hydro MX 1/1 CR45-3 3x400V 98592523
14	Кабель	1	АСБл-10 3x150 L=64м.
15	Кабель	1	АСБ-6 3x120 L=107м.
16	Кабель	1	2АВБ6Шв 4x120 L=35м.
17	Кабель	1	2АВБ6Шв 4x120 L=35м.
18	Уличное освещение		
19	Опора трубчатая силовая	6	ОСП-300-8,5-2,0
20	Светильник уличный с кронштейном	6	
21	Воздушная линия	1	L=140 м., СИП-2 3x25+1x54,6-0,6/1
22	Водоснабжение холодное в том числе:		
23	Трубопровод водоснабжения	1	d2-160 мм, L=29,7 пм
24	Водопроводный колодец	1	н/д
25	Канализация	1	н/д
26	Канализационный колодец	2	н/д

³ Указывается вся площадь участка по данным <https://rosreestr.ru>

№п/п	Наименование	Количество, шт.	Основные характеристики
27	Дренажный колодец	1	н/д
28	Трубопровод отопления	1	2d133x6/225 в ППУ-ПЭ б/к L-28,0 пм
29	Ограждение	1	Металлическое, L= 170 м. h = 0,7 м.
30	Скамья	5	металлическая с деревянным сиденьем (3 бруска), длина 1200 мм

Источник: данные заказчика

11.2. Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ определялся по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_v), \text{ где}$$

D_n – накопленный износ;

$D_f, D_{\text{фун}}, D_v$ – физический, функциональный и внешний износы.

В рамках данного отчета величина износа определена в Разделах 14.2.1 и 14.3.3 «Определение накопленного износа» и составляет:

Таблица 17. Величина износа

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %
1	Объект незавершенного строительства: Общежитие транспортного предприятия, кадастровый номер 50:45:0040601:995	5%	0%	85%
2	Сооружение трансформаторная подстанция - № 95, 1-эт. кирпичное, (ДхШхВ) 9,76х5,88х3,20 м.	5%	0%	85%
3	Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802200	5%	0%	85%
4	Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802158	5%	0%	85%
5	Камера КСО-312, 2014г.	5%	0%	85%
6	Электрический счетчик SL7000 Itron № 62003244, № 62003254, 2011г.	5%	0%	85%
7	Автоматический выключатель MasterPact NT10 H1 1000А 3п 42кА стац	5%	0%	85%
8	Электрический счетчик Меркурий 201.5 № 19529031-14 2014г.	5%	0%	85%
9	Электрический счетчик Меркурий 230 АМ-01 № 26010899-16г.,	5%	0%	85%
10	Насосная установка ГРАНДФЛОУ УНВЗ	5%	0%	85%
11	Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	5%	0%	85%
12	Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	5%	0%	85%
13	Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	5%	0%	85%
14	Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	5%	0%	85%
15	Установка пожаротушения Hydro MX 1/1 CR45-3 3x400V 98592523	5%	0%	85%
16	Кабель АСБл-10 3x150 L=64м.	5%	0%	85%
17	Кабель АСБ-6 3x120 L=107м.	5%	0%	85%
18	Кабель 2АВБбШв 4x120 L=35м.	5%	0%	85%
19	Кабель 2АВБбШв 4x120 L=35м.	5%	0%	85%
Уличное освещение				
20	Опора трубчатая силовая ОСп-300-8,5-2,0	5%	0%	85%
21	Светильник уличный с кронштейном	5%	0%	85%
22	Воздушная линия L=140 м., провод СИП-2 3x25+1x54,6-0,6/1	5%	0%	85%
Водоснабжение холодное в том числе:				
23	Трубопровод водоснабжения d2-160 мм	5%	0%	85%
24	Водопроводный колодец	5%	0%	85%
Канализация				
25	Канализационный колодец	5%	0%	85%
26	Дренажный колодец	5%	0%	85%
Теплоснабжение в том числе:				
27	Трубопровод отопления 2d133x6/225 в ППУ-ПЭ б/к L-28,0 пм	5%	0%	85%
28	Ограждение металлическое L= 170 м. h = 0,7 м.	5%	0%	85%
29	Скамья металлическая с деревянным сиденьем (3 бруска), длина 1200 мм	5%	0%	85%

Источник: расчеты оценщика

11.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Определение имущественных прав

В состав объекта оценки входят:

Таблица 18. Состав объекта оценки

№п/п	Наименование	Количество, шт.
1	Объект незавершенного строительства: общежитие транспортного предприятия. Общая площадь 9655,3 кв.м.	1
2	Земельный участок, площадью 1490 кв.м., кадастровый номер 50:45:0040601:8.	1
3	Сооружение трансформаторная подстанция - № 95, 1-эт. кирпичное, (ДхШхВ) 9,76х5,88х3,20 м., в т.ч.:	1
4	Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802200	1
5	Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802158	1
6	Камера КСО-312, 2014г.	6
7	Электрический счетчик SL7000 Itron № 62003244, № 62003254, 2011г.	2
8	Автоматический выключатель MasterPact NT10 H1 1000A 3п 42кА стац	2
9	Электрический счетчик Меркурий 201.5 № 19529031-14 2014г.	1
10	Электрический счетчик Меркурий 230 АМ-01 № 26010899-16г.,	1
11	Насосная установка ГРАНДФЛОУ УНВ3	1
12	Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1
13	Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1
14	Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1
15	Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1
16	Установка пожаротушения Hydro MX 1/1 CR45-3 3х400V 98592523	1
17	Кабель АСБл-10 3х150 L=64м.	1
18	Кабель АСБ-6 3х120 L=107м.	1
19	Кабель 2АВБбШв 4х120 L=35м.	1
20	Кабель 2АВБбШв 4х120 L=35м.	1
21	Уличное освещение	1
22	Опора трубчатая силовая ОСп-300-8,5-2,0	6
23	Светильник уличный с кронштейном	6
24	Воздушная линия L=140 м., провод СИП-2 3х25+1х54,6-0,6/1	1
25	Водоснабжение холодное в том числе:	1
26	Трубопровод водоснабжения d2-160 мм	1
27	Водопроводный колодец	1
28	Канализация	1
29	Канализационный колодец	2
30	Дренажный колодец	1
31	Трубопровод отопления 2d133x6/225 в ППУ-ПЭ б/к L-28,0 пм	1
32	Ограждение металлическое L= 170 м. h = 0,7 м.	1
33	Скамья металлическая с деревянным сиденьем (3 бруска), длина 1200 мм	5

Источник: данные заказчика

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, город Королев, улица Сакко и Ванцетти, дом 24Б.

Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Оценщик не осуществляет проверку правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав на него, приводит только ключевые моменты.

Правоподтверждающим документом является Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5341/2018-9060 от 13.04.2018 г.

Инженерные сети и оборудование обеспечивают бесперебойное функционирование трансформаторной подстанции и объекта незавершенного строительства – общежитие транспортного предприятия, данные позиции отражены на балансе и таким образом, на инженерные сети и оборудование распространено право собственности.

В соответствии с представленными документами субъектом права на объекты недвижимости из состава объекта оценки является: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН», ОГРН 1025002032890 от 22.10.2002 г.

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

На основании Выписки ЕГРН № 00-00-4001/5341/2018-9060 от 13.04.2018 г. на объекты недвижимости выявлены ограничения (обременения).

Таблица 19. Информация о правах, обременениях (ограничениях права) объектов оценки

Наименование объекта	Кадастровый номер	Права	Ограничения (обременения) права ⁴	Правоподтверждающие документы ⁵
Земельный участок, общая площадь 1460 кв.м.	50:45:0040601:8	№ 50-50-45/002/2012-129 от 22.02.2012 (Собственность)	- Ипотека, регистрационный № № 50-50/045-50/045/005/2015-3104/1 от 21.05.2015 г. - Запрещение сделок с имуществом № 50:45:0040601:995-50/012/2017-1 от 03.04.2017 г. - Запрещение сделок с имуществом № 50:45:0040601:995-50/012/2017-2 от 12.09.2017 г.	Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5341/2018-9060 от 13.04.2018 г.
Объект незавершенного строительства: Общежитие транспортного предприятия, общей площадью 9655,3 кв.м	50:45:0040601:995	№ 50-50-45/059/2014-907 от 12.11.2014 (Собственность)	- Ипотека, регистрационный № № 50-50/045-50/045/005/2015-3103/1 от 21.05.2015 г. - Запрещение сделок с имуществом № 50:45:0040601:995-50/012/2017-1 от 03.04.2017 г. - Запрещение сделок с имуществом № № 50:45:0040601:995-50/012/2017-2 от 12.09.2017 г.	
Сооружение трансформаторная подстанция - № 95	50:45:0040604:18	№ 50-50-45/002/2012-128 от 22.02.2012 (Собственность)	Не зарегистрированы	

Источник: Правоустанавливающие документы, данные портала <https://rosreestr.ru>

В соответствии с заданием на оценку имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на них в соответствии с законодательством Российской Федерации арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

Перечень и копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, приведен в Приложении к настоящему Отчету. Описание характеристик Объекта оценки и его местоположения приведено далее по тексту.

11.4. Общая информация о местоположении

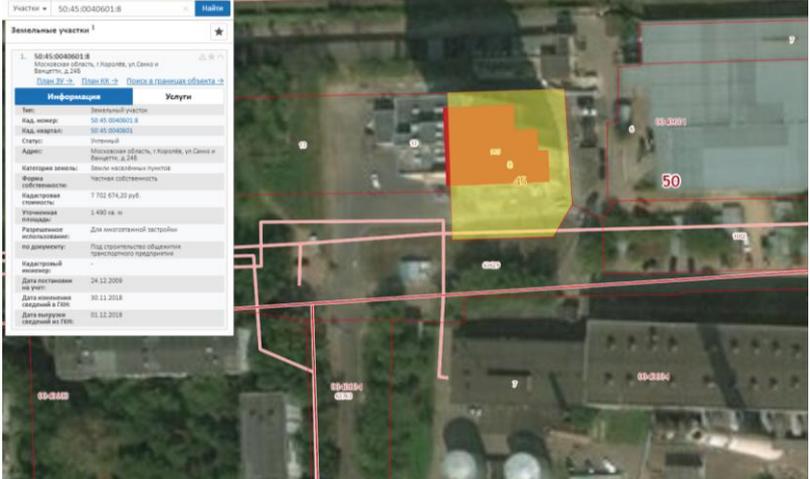
Объект оценки представляет собой имущество⁶, расположенное по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Сакко и Ванцетти, д.24Б.

⁴ Оценка проводится с учетом сделанных допущений относительно зарегистрированных ограничений (обременений) права

⁵ Или иной правоподтверждающий документ

⁶ См. раздел 11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, таб. 10

Таблица 20. Сведения о территориальных границах земельного участка, на котором расположены оцениваемые объекты

Наименование объекта	Кадастровый номер	Данные публичной кадастровой карты
Земельный участок	50:45:0040601:8	

Источник: составлено Оценщиком

Примечание: Согласно Грибовскому С. В. «Оценка стоимости недвижимости» (стр. 284) под условно свободным земельным участком подразумевается, что земельный участок признается свободным от каких – либо его улучшений, в том числе инженерных сетей и коммуникаций. Таким образом, оценка земельного участка в случае наличия на нем улучшений производится без учета зданий и сооружений, выявленных на участке.

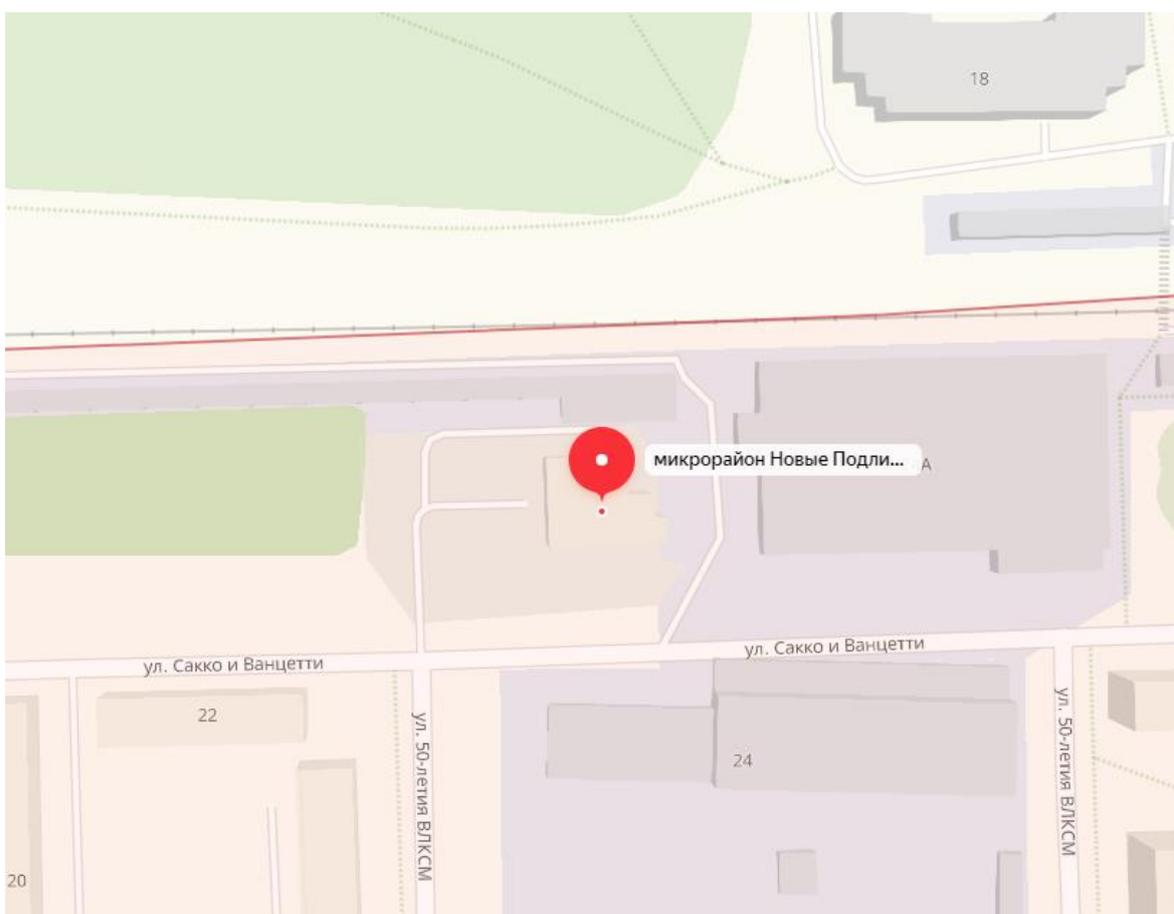


Рисунок 1. Общее местоположение Объектов оценки



Рисунок 2. Частное местоположение Объектов оценки

Таблица 21 Описание местоположения объектов⁷

Характеристика локального местоположения объекта оценки	
Локальное местоположение объекта оценки	Объект незавершенного строительства и сооружение трансформаторной подстанции расположены на земельном участке с видом разрешенного использования: под многоэтажную застройку.
Социальная инфраструктура в районе расположения объекта оценки	Инфраструктура социальных объектов – относительно развитая
Благоустройство территории	Территория огорожена (ограждение из металлических труб высотой 0,7 м), благоустроена
Наличие инженерной инфраструктуры	В соответствии с данными Заказчика, объект незавершенного строительства обеспечен всеми коммуникациями (водоснабжение, канализация, электричество, отопление)
Транспортная доступность	Транспортная доступность к объектам удовлетворительная. Подъезд к объектам возможен по ул. Сакко и Ванцетти. Остановка общественного транспорта «МЖК» расположена 3-5 минуты пешком. Рядом расположены ж/д пути.
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность транспортного движения - средняя
Вид подъездных путей	Покрытие подъездных путей - асфальтовая дорога, находится в хорошем состоянии.
Условия окружающей среды	Уровень находится в пределах среднего уровня по населенному пункту
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Историческая и культурная значимость	Объект оценки не представляет исторической и культурной ценности

Объект оценки расположены по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Сакко и Ванцетти, д.24Б.

⁷ Источник информации: <https://yandex.ru/maps>, <https://ru.wikipedia.org/wiki>, данные визуального осмотра

Описание г. Королев⁸

Королёв (основан 26 декабря 1938 года; до 8 июля 1996 года — Калининград) — город в Московской области России, наукоград (с 12 апреля 2001 года). Город областного подчинения, образует одноимённый городской округ. Население — 220 000 человек (2018). Самый большой по населению наукоград. Королёв часто неофициально называют космической столицей России.

Законом Московской области № 53/2014-ОЗ от 21 мая 2014 года в состав городского округа Королёв вошёл городской округ Юбилейный, а упразднённый город Юбилейный стал частью города Королёва (причиной объединения был назван дефицит площадей для развития города Королёва). Губернатор Московской области ранее не исключил того, что к объединённому округу будут присоединены территории прилегающих муниципальных образований.

Город расположен к северо-востоку от Москвы, в 23 км от центра и в 6—7 км от МКАД по Ярославскому шоссе.

Ярославское шоссе является западной границей Королёва (исключая Залинейный район). С юга к городу примыкает Национальный парк «Лосиный Остров», а с севера и востока — дачные посёлки. В городе протекает река Клязьма, а также много мелких рек (в части Лосиногостовского Острова). Лесные массивы в черте города занимают территорию 3800 га. Также в черте города находится часть урочища «Яузский водоболотный комплекс». Площадь, занимаемая городом, равна 55,44 км². Площадь городского округа — 55,47 км².

Таблица 22. Численность населения

Численность населения										
1931 ^[17]	1939 ^[18]	1959 ^[19]	1962 ^[17]	1967 ^[17]	1970 ^[20]	1975 ^[21]	1976 ^[22]	1979 ^[23]	1982 ^[24]	1985 ^[25]
2800	↗28 122	↗41 427	↗76 000	↗96 000	↗105 945	↗107 000	→107 000	↗133 470	↗138 000	↘125 000
1986 ^[22]	1987 ^[26]	1989 ^[27]	1990 ^[28]	1991 ^[22]	1992 ^[22]	1993 ^[22]	1994 ^[22]	1995 ^[25]	1996 ^[25]	1997 ^[29]
↘124 000	↗146 000	↗159 363	↘137 000	↘136 000	→136 000	→136 000	↘135 000	→135 000	↘134 000	→134 000
1998 ^[25]	1999 ^[30]	2000 ^[31]	2001 ^[25]	2002 ^[32]	2003 ^[17]	2004 ^[33]	2005 ^[34]	2006 ^[35]	2007 ^[36]	2008 ^[37]
→134 000	↘133 200	↘132 400	↗132 900	↗142 568	↗142 600	↗170 700	↗171 600	↗172 800	↗173 600	↗174 600
2009 ^[38]	2010 ^[39]	2011 ^[40]	2012 ^[41]	2013 ^[42]	2014 ^[43]	2015 ^[44]	2016 ^[45]	2017 ^[46]	2018 ^[3]	
↗175 360	↗183 402	↘183 398	↗185 643	↗187 284	↗187 811	↗220 947	↗221 129	↗221 797	↗222 952	

Таблица 23. Характеристика локального местоположения Объекта оценки⁹

Экономическое местоположение	Экономическое местоположение - в целом соответствует назначению и текущему использованию Объекта оценки
Застроенность окружения	Тип застройки окружения – смешанное. Ближайшее окружение: промышленные и жилые объекты.
Рельеф и почвы	Рельеф ровный
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха – средняя. Уровень шума – средний
Социальная репутация	Социальная репутация района расположения Объекта оценки удовлетворительная
Внешнее благоустройство:	Территория не огорожена, имеет внутренние дороги с твердым покрытием

Вывод: Объект оценки имеет удовлетворительное местоположение в пределах населенного пункта. В рамках анализа местоположения объекта оценки определено, что рассматриваемый объект расположен в окружении жилых домов «старого» фонда и промышленных объектов. Функциональное назначение Объекта оценки – объект незавер-

⁸ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

⁹ Источник информации: <https://yandex.ru/maps>, <https://pkk5.rosreestr.ru/>

шенного строительства - общежитие транспортного предприятия, с учетом благоустройства и наличием необходимой инженерной инфраструктуры.

11.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на их стоимость, отсутствуют.

11.6. Информация о текущем использовании объекта оценки

В соответствии с праводтверждающими документами установлено, что объекты недвижимости: объект незавершенного строительства - общежитие транспортного предприятия и трансформаторная подстанция в период проведения оценки не введены в эксплуатацию.

11.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

В приведенном описании объекта оценки отражены все факторы и характеристики, влияющие на их стоимость, прочие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

11.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом чаев) проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование Объекта оценки - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Этот анализ производится только для объектов недвижимости.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.
- Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
- Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

• Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В состав объекта оценки входят:

- объект незавершенного строительства: общежитие транспортного предприятия, кадастровый номер 50:45:0040601:995,

- земельный участок, площадью 1490 кв.м., кадастровый номер 50:45:0040601:8,

- сооружение трансформаторной подстанции, кадастровый номер 50:45:0040604:18 и соответствующие инженерные сети, оборудование и благоустройство (более подробно состав объекта оценки представлен в Разделе 11.1), расположенные по адресу: Московская область, город Королев, улица Сакко и Ванцетти, д. 24Б.

Таким образом, в целом объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства: общежитие транспортного предприятия, расположенный на земельном участке, под многоэтажное строительство, с учетом необходимым инженерным оборудованием (коммуникации, вспомогательное сооружение – трансформаторная подстанция).

С учетом целей данной оценки - для определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства, изменение функционального назначения или использование имущества не в соответствии с текущим использованием - невозможно.

Вывод: Таким образом, объект оценки представляет собой имущество (земельный участок, объект незавершенного строительства, трансформаторная подстанция с учетом оборудования, и инженерные сети), которое является единым объектом, реализуемым в рамках конкурсного производства.

Исходя из выше изложенного, объект оценки может быть использован в соответствии с текущим назначением.

11.9. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. Основными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

• Местоположение. Объекты, имеющие выгодное месторасположение, имеют более высокий уровень ликвидности. На ликвидность в данном случае влияет близость к автомагистралям, жилым массивам.

• Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования. Как правило, имущество в хорошем состоянии, недавно построенные объекты, завершённые строительством, имеют более высокую ликвидность, нежели объекты, требующие больших затрат на восстановление или объекты, незавершённые строительством.

• Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.

• Масштабность и количество объектов. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда количество объектов превышает емкость рынка.

• Потенциальные покупатели. В зависимости от всех вышеуказанных факторов количество потенциальных покупателей объекта может значительно варьироваться. Соответственно, чем большее количество потенциальных покупателей у объекта, тем выше его ликвидность.

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Рынок объектов временного проживания на территории г. Королева Московской области является узкоспециализированным и не развит.
- Документы на объект присутствуют в полном объеме, что позволяет совершить сделку в адекватные сроки.
- Объект является существенно большим, что понижает его ликвидность.
- В секторе гостиничных услуг и временного проживания сделки являются достаточно активными.
- По данным сайта <https://statrielt.ru> по состоянию на 01.10.2018 г. срок экспозиции объектов под размещение гостиниц составляет 4-10 месяцев. С учетом технических и физических параметров и местоположения (на территории Московской области) объекта оценки, срок экспозиции принят на уровне 7 месяцев.

расчет Статриелт на основе актуальных рыночных данных

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

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотнозастроенных и/или обособленных землях), меньшей площади, лучшего качества

** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные

Рисунок 1. Сроки экспозиции объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2018 г.¹⁰

Вывод: На основании отсутствия рыночных данных о предложениях продажи и аренды объектов временного проживания и невозможности использования объекта оценки с целью извлечения прибыли определить ликвидность объекта оценки не представляется возможным.

¹⁰ Источник: <https://statrielt.ru>

12. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Объект оценки представляет собой: - объект незавершенного строительства: общежитие транспортного предприятия, кадастровый №50:45:0040601:8, - сооружение трансформаторной подстанции, кадастровый №50:45:0040604:18, расположенные на земельном участке с кадастровым №50:45:0040604:18 по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 24Б., поэтому Оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;

- рынок инвестиций в недвижимость России;
- анализ рынка объектов временного проживания в Московском регионе;
- рынок земельных участков Московской области.

12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки¹¹

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв18 темп роста ВВП снизился до 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2кв18. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. рост ВВП оценивается на уровне 1,6 % г/г. Замедление экономического роста в 3кв18 было обусловлено негативной динамикой сельского хозяйства. По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3кв18, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

Производственная активность

Ухудшение динамики ВВП в 3кв18 по сравнению со 2кв18 было обусловлено главным образом снижением производства в сельском хозяйстве (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3кв18, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

Положительный вклад в рост ВВП в июле-сентябре внесли промышленные виды деятельности (0,6 п.п.), транспортная отрасль (0,2 п.п.), финансовые услуги (0,3 п.п.).

Улучшение динамики в строительстве и сельском хозяйстве в сентябре было нивелировано снижением годовых темпов роста в других базовых отраслях промышленности, транспорте, оптовой и розничной торговле.

Рост промышленного производства в сентябре замедлился до 2,1 % г/г (с 2,7 % г/г в августе) из-за ухудшения годовой динамики обрабатывающих производств.

Слабо-отрицательные годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в сентябре (-0,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в августе) отчасти обусловлены календарным фактором. Количество рабочих дней в сентябре 2018 г. было на 1 меньше, чем в том же месяце прошлого года. С исключением календарного фактора обрабатывающая промышленность, по оценке, показала рост на 0,7 % г/г.

¹¹ Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/201817102>



Рисунок 1. Рост ВВП в сентябре сохранился на уровне августа

Отрицательный вклад в рост обрабатывающей промышленности в сентябре, как и месяцем ранее, внесла металлургия, темпы роста которой в последние месяцы характеризуются повышенной волатильностью.

О «локальном» характере замедления роста в обрабатывающей промышленности свидетельствует ее медианный темп роста, который в сентябре увеличился до 4,3 % г/г с 1,2 % г/г месяцем ранее.

Внутренний спрос

Оперативная статистика потребительской и инвестиционной активности указывает на дальнейшее замедление роста внутреннего спроса в 3кв18.

Рост розничного товарооборота в сентябре замедлился до 2,2 % г/г, в целом за 3кв18 рост показателя составил 2,6 % г/г (после 2,9 % г/г во 2кв18). Оборот организаций общественного питания в сентябре третий месяц подряд демонстрировал замедление (до 3,9 % г/г), вместе с тем в целом за 3кв18 темпы его роста сохранились на высоких уровнях (4,4 % по сравнению с 4,2 % во 2кв18).

Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности. Индекс потребительских настроений (ИПН), рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в среднем за 3кв18 составил 93,3 п.п. SA после 100,2 п.п. SA во 2кв18. Ухудшение динамики наблюдалось по компонентам индекса, характеризующим как восприятие респондентами текущей ситуации, так и их ожидания на будущее.

Оценка роста инвестиций в 3кв18 произведена на основе оперативных индикаторов инвестиционной активности. На ее замедление в 3кв18 указывали возобновившееся снижение объема строительных работ, а также падение импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья (-5,2% в 3кв18 после роста на 8,7 % во 2кв18). В сентябре динамика обоих показателей вышла в небольшой плюс, однако оставалась слабой (+0,1 % г/г и +1,0 % г/г соответственно).

Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса. Так, индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности с начала года находится на уровнях конца 2016 года. Индекс промышленного оптимизма, рассчитываемый ИЭП им. Гайдара, в 3кв18 опустился до шестимесячного минимума.

Рынок труда

Заработные платы продолжают динамично расти как в социальном, так и во внебюджетном секторе экономики.

В целом по экономике темп роста номинальных заработных плат в августе составил 10,1 % г/г по сравнению с 10,2 % г/г в июле. По оценке Минэкономразвития России, номинальная заработная плата в социальном секторе по-прежнему растет двузначными темпами в годовом выражении. Во внебюджетном секторе также наблюдается динамичный рост – на 8,8 % г/г в номинальном выражении в августе.

По оценке Росстата, в сентябре темп роста заработных плат увеличился до 10,8 % г/г в номинальном выражении и до 7,2 % г/г – в реальном.

Уровень безработицы, очищенный от сезонности, в сентябре вновь достиг исторического минимума (4,7 % SA).



Рисунок 2. Безработица в сентябре обновила исторический минимум

По данным государственных служб занятости, численность официально зарегистрированных безработных находится на рекордно низких уровнях. В сентябре она снизилась на 82,6 тыс. человек относительно соответствующего периода 2017 г. (-11,3 % г/г). Очищенный от сезонности коэффициент напряженности в сентябре после двух лет непрерывного снижения достиг нового исторически минимального уровня 48 человек на 100 вакансий (предыдущий минимум был зафиксирован в июле 2014 года).

Инфляция

В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре.

Годовые темпы роста потребительских цен совпали с нижней границей оценочного интервала Минэкономразвития России (см. «Картина экономики. Сентябрь 2018 года»). В терминах последовательных приростов с исключением сезонного фактора инфляция в октябре несколько замедлилась – до 0,34% м/м SA по сравнению с 0,45% м/м SA в сентябре. Темпы роста цен на продовольственные товары в октябре снизились до 0,39 % м/м SA с 0,61% м/м SA в сентябре. Основной вклад в замедление внесло продолжающееся удешевление плодоовощной продукции. На рынке непродовольственных товаров также наблюдалось некоторое замедление инфляции – до 0,31 % м/м SA в октябре с 0,36% м/м SA в сентябре. В октябре на фоне роста мировых цен на нефтепродукты и снижения объемов их производства ускорился рост цен на бензин – до 0,39 % м/м с 0,05 % м/м в сентябре (в июле–августе цены снижались).

В секторе нерегулируемых услуг рост цен замедлился до 0,38 % м/м SA с 0,45 % м/м SA в сентябре. Снизились темпы роста цен на бытовые услуги, услуги дошкольного воспитания, организаций культуры, медицинские услуги. Кроме того, вслед за укреплением рубля замедлился рост цен на услуги зарубежного туризма (до 0,6 % м/м SA в октябре с 1,9 % м/м SA месяцем ранее). Монетарная инфляция в октябре замедлилась до 0,29 % м/м SA с 0,41 %

SA в сентябре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, в октябре вновь опустился ниже целевого уровня Банка России (3,55 % м/м SAAR).

При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке сохранится примерно на уровне октября и составит 0,4–0,5% м/м. В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г.

Банковский сектор

В сентябре возобновился отток ликвидности по бюджетному каналу.

Структурный профицит ликвидности в сентябре снизился на 0,3 трлн. рублей до 3,1 трлн. рублей на 1 октября. При сохраняющемся профиците ликвидности в сентябре наблюдался рост задолженности отдельных банков по кредитам Банка России под залог нерыночных активов и поручительств, что было связано с неравномерным распределением ликвидности в банковской системе.

Банк России в сентябре повысил ключевую ставку на 0,25 процентного пункта, до 7,50 % годовых. В пресс-релизе по итогам заседания 14 сентября 2018 г. регулятор указал на возросшие инфляционные риски: прогноз по инфляции на конец 2019 года был пересмотрен в сторону увеличения (до 5-5,5%) с возвращением к целевому уровню 4 % лишь в 2020 году. На заседании Совета директоров Банка России 25 октября ключевая ставка была сохранена на неизменном уровне.

Вместе с тем доходности долгосрочных ОФЗ с середины октября стабилизировались вблизи 8,7 %, что ниже локальных пиков второй половине августа – начале сентября, обусловленных волатильностью на мировых рынках. Средняя ставка по ОФЗ на срок 10 лет в октябре снизилась до 8,6 % с 8,8 % в сентябре (в августе – 8,4 %).

Глобальные рынки

Коррекция цен на акции в октябре была вызвана в первую очередь переоценкой инвесторами перспектив глобального роста. Оперативные индикаторы в последние месяцы указывают на замедление деловой активности в мировой экономике. В частности, композитный индекс PMI находится ниже пиковых уровней конца 2017 года в крупнейших развитых и развивающихся экономик (кроме США). В октябре МВФ снизил прогноз глобального роста на 2018 и 2019 гг. до 3,7 % с 3,9 % ранее. При этом аналитики МВФ указывают, что рост мировой экономики стал менее сбалансированным, а негативные риски для прогноза возросли.

Дополнительное давление на конъюнктуру мировых финансовых рынков оказывал продолжающийся рост процентных ставок в США. После сентябрьского повышения ставки ФРС США доходности 10-летних облигаций Казначейства США в октябре закрепились выше отметки 3 %. Росту ставок по американскому госдолгу также способствовала позитивная макроэкономическая статистика, которая укрепила уверенность инвесторов в дальнейшем ужесточении денежно-кредитной политики. В частности, в сентябре безработица в США снизилась до минимального с 1969 года уровня 3,7%, а индекс деловой активности в непроемленном секторе США (ISM) резко вырос до 61,6 с 58,5 в августе.

На настроения инвесторов продолжают оказывать негативное влияние риски нарастания глобального протекционизма.

Валюты стран с формирующимися рынками в октябре демонстрировали разнонаправленную динамику. На фоне стабилизации ситуации в Аргентине и Турции валюты этих стран в октябре укрепились на 13,1 % и 7,8 % соответственно. Бразильский реал в октябре укрепился на 8,1 %.

Достигнув четырехлетнего максимума в начале октября, цены на нефть в течение оставшейся части месяца находились на понижательной траектории. В первых числах октября цена на нефть марки «Юралс» превысила 84 долл. США за баррель, что стало максимальным уровнем.

нем с октября 2014 года. Вместе с тем начиная со второй декады октября цены на нефть последовательно снижались. В целом за месяц нефть марки «Юралс» подешевела на 9,3 %.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб)	92037	100519	106154	111558	119385	128074	137715	148258
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15967	17339	18775	21088	23498	26135	29039	32183
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29813	31354	33325	35357	37641	40086	42757	45667
Реальная з/п. % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п. % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд.руб)	20821	22635	23800	25057	26656	28495	30473	32597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл)	353	440	445	447	460	476	49	514
Импорт товаров (млрд. долл)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд. долл)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

Рисунок 3. Основные показатели прогноза социально-экономического Российской Федерации

Вывод о влиянии макроэкономических факторов на рынок недвижимости

Несмотря на благоприятную ситуацию на рынке труда, рост потребительского спроса в 3кв18 замедлялся. Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности.

Уровень безработицы в сентябре достиг исторического минимума (4,7 % с устранением сезонности). Реальные заработные платы продолжают расти высокими темпами (по предварительной оценке Росстата, в сентябре и в 3кв18 в целом – на 7,2 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, динамичный рост оплаты труда наблюдается как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

Темпы роста инвестиций в основной капитал в 3кв18, по оценке, снизились до 1,8–2,3 % г/г. При этом в терминах последовательных приростов (с устранением сезонности) инвестиции в 3кв18 показали спад по сравнению со 2кв18. Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса.

В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке в ежемесячном выражении сохранится примерно на уровне октября (0,4–0,5 % м/м). В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г.

Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков. Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Вместе с тем корпоративное кредитование в последние месяцы также демонстрирует умеренное ускорение.

Вместе с тем, несмотря на беспрецедентные действия по международной изоляции России, несмотря на демонстрацию США своей военной мощи во всех значимых регионах мира, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России (по данным Таможенной службы) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8%, а январь-май 2018 на 23,4%. При этом, высокое положительное сальдо торгового баланса по итогам 2017г. в сумме 130,3 млрд. долл. (+22,3% к обороту) и в январе-мае 2018г. (+26,7% к обороту) обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересам США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост. В итоге экспорт российской нефти вырос в первом квартале 2018 года на 21,2%, до \$ 28,2 млрд. при снижении физического объёма на 1,5%. Доходы "Газпрома" от экспорта газа в январе-марте 2018 года выросли на 29,3% по сравнению 1 кв. 2017 года и составили \$12,4 млрд.

Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что несомненно отразится и на экономике, и на доходах, и на рынке недвижимости.

Сильное государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги, а также льготы для бизнеса и инвестиций являются благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики.

Источники информации:

1. <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>,
2. <http://www.cbr.ru/>,
3. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

12.2. Классификация рынка недвижимости¹²

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодатель-

¹² Источник информации: <http://www.1rre.ru/upload/iblock/e60,2/analitics-realty-02042009-316.pdf>, <http://www.74rif.ru/class-ritail.html>

ных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др.
- помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Вывод: Оцениваемый объект недвижимости относится к группе: помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.).

Земельный участок кад. № 50:45:0040601:8 предназначен под строительство общественного транспортного предприятия.

Входящая в состав объекта оценки трансформаторная подстанция, со всем перечнем необходимого оборудования, относится к группе специального назначения.

12.3. Обзор рынка инвестиционной недвижимости России в 3 кв. 2018 г.¹³

В 1-3 кв. 2018 года объем инвестиционных сделок снизился на 28% в годовом сопоставлении и составил 1,9 млрд. долл.

Ослабление рубля на 10% в августе в результате очередного раунда американских санкций, а также активная распродажа на развивающихся финансовых рынках стали причинами низкой активности инвесторов в 3 кв. 2018 года. При этом общий объем инвестиционных сделок за период составил 545 млн. долл.

Сектор жилой недвижимости (участки под строительство жилья) стал наиболее популярным в 1-3 кв. 2018 года – 28% от общего объема. Офисы оказались на втором месте – 26%, торговая недвижимость на третьем – 25%. Активность 3 кв. повысила долю складского сегмента до 13% от общего объема сделок с начала года.

Доля Санкт-Петербурга увеличилась до максимума с 2011 года – 29% за первые девять месяцев 2018 года. При этом московские активы остались наиболее востребованными (62%).

Иностранные игроки сформировали 25% объема инвестиций в 1-3 кв. 2018 года, что сопоставимо с 24% в аналогичном периоде прошлого года.

На фоне изменения политики Банка России в отношении ключевой ставки снижение стоимости банковского финансирования приостановилось.

Инвестиционный объем в 2018 году прогнозируется на уровне 3,5 млрд. долл.

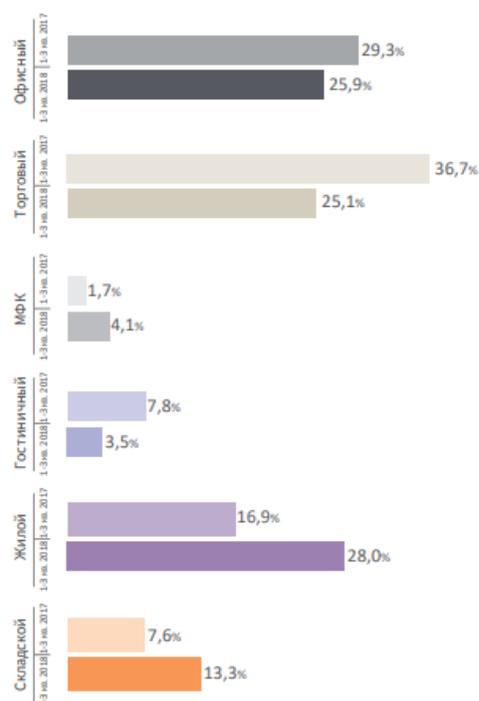


Рисунок 3 - Реальный рост ВВП России и доходность государственных долларовых облигаций



Рисунок 4 - Показатели рынка инвестиций в недвижимость

Доли инвестиций по секторам

Рисунок 5 - Инвестиции по секторам¹⁴

Распределение инвестиций по регионам

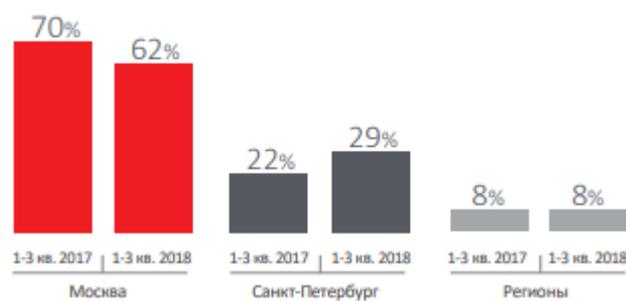


Рисунок 6 - Инвестиции по регионам

Доли инвестиций по размеру сделок (по объему)

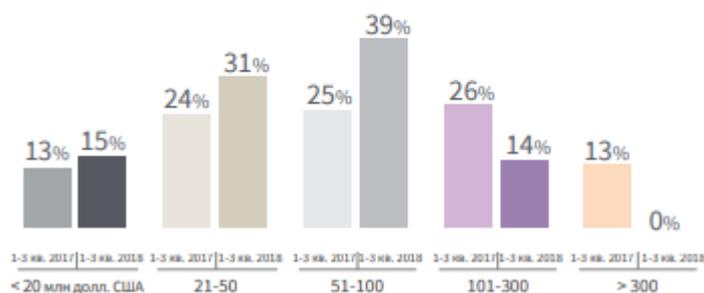


Рисунок 7 - Доли инвестиций по размеру сделок

¹⁴ Источник: <http://www.jll.ru>

12.4. Анализ рынка объектов временного проживания в Московском регионе¹⁵

Причины приезда в столицу могут быть разными, но первая задача – это поиск жилья. И большинство приезжающих не готовы платить большие деньги за сутки проживания в Московском регионе. Хорошей альтернативой в данном случае являются общежития.

Проанализировав рынок общежитий в Московском регионе, можно сделать вывод, что данный сегмент недооценён. Эксперты в области недвижимости это подтверждают. И это выглядит странно, потому что Москва – это самый популярный в России город по переездам из регионов РФ.

Общежитие для тех, кто начинает свой путь в большом городе, это своеобразная гостиница эконом-класса. Такой вид жилья особенно популярен среди иногородних туристов, рабочего класса и студентов. На сегодняшний день в Московском регионе насчитывается около сотни общежитий. Большая часть находится в Московской области по разным направлениям. Однако также много вариантов располагается в спальных районах приближенных к МКАД. Несомненный плюс данного сегмента жилья - это низкая стоимость. Однако в некоторых местах придется жить в скромной обстановке.

Поэтому общежития делятся на несколько типов по условиям проживания. Есть общежития коридорного типа, бывают блочные. Чаще всего в Московском регионе встречаются общежития коридорного типа, на 10 – 30 комнат, санузел и кухня в данном случае располагаются на этаже. Если же общежитие блочного типа, то блок в себя может включать несколько комнат, и в таком случае удобства могут находиться внутри блока. В комнате общежития могут располагаться до 20 человек. Но такое расселение встречается редко и отличается очень низкой стоимостью. Чаще всего в общежитиях преобладают комнаты для проживания 6-8 человек. Такой уровень расселения является более комфортным.

Стоимость общежитий в Московском регионе зависит от многих критериев, таких как удаленность от центра города, транспортная доступность, условия проживания, а также дополнительные бонусы в виде бытовых принадлежностей и прочее.

Если проанализировать среднюю стоимость данного вида жилья по Московскому региону, то цена варьируется от 150 до 500 рублей за сутки с человека. Несмотря на такую низкую стоимость и диапазон цен, многие московские общежития это гостиницы эконом-класса с максимально простой обстановкой. В данный момент общежития отличаются хорошим ремонтом, порядком и чистотой, качественной мебелью, необходимой бытовой техникой, современной сантехникой и готовым прийти на помощь персоналом. Обычно в общежитиях не предусмотрено включенное в стоимость питание для проживающих, но в каждом оборудованы кухни разной степени комфортности. Приготовить еду в таком случае не составляет проблем. Также сейчас большой популярностью пользуются городские столовые с низким ценовым диапазоном или доставка еды для групп проживающих.

Так как время не стоит на месте, большим спросом пользуются общежития, которые дополнительно предоставляют качественный интернет – связь. Также очень большой популярностью пользуются места с индивидуальными ячейками для хранения ценных вещей. Однако, чем больше используется дополнительных услуг, тем выше цена проживания за сутки. Последние несколько лет в столице большим конкурентом общежитий стали мини - отели и хостелы. Всё перечисленное – это самый недорогой сегмент временного жилья. Однако в этой борьбе большой приоритет имеют именно общежития, так как чаще всего для недавно переехавших ключевым фактором при выборе жилья остается низкая цена.

Если говорить о будущем, то стоит отметить, что с каждым годом рост строительства в Московском регионе увеличивается всё больше. А значит совсем скоро будет много новых сооружений временного проживания для рабочих. Можно сказать с уверенностью, что в ближайшие годы появится множество качественных и комфортных общежитий.

¹⁵ <https://www.bsag.ru/news/rynok-obektov-vremennogo-prozhivaniya-v-moskovskom-regione/>

Таким образом, на дату оценки в месте расположения объекта оценки не выявлено предложений по продаже общежитий, поэтому оценщиком был проведен анализ цен предложений гостиниц на рынке, сопоставимых по основным характеристикам и функциональному назначению.

Таблица 24 Анализ цен предложений объектов временного проживания, имеющих местоположение, сопоставимое с Объектом оценки.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9
Источник информации	http://rydo.ru/moskovskaya-oblast/kupit-gostinicu/prodaetsya_2_h_etazhnoe_otdelnostoyashee_zdanie_918_m2_s_deyst_2456233	https://www.domo-fond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhukorolev-157188359	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/otel_2840_m_1206180664	https://move.ru/objects/prodaetsya_gostinica_ploschadyu_426_kv_m_gorodskoy_okrug_mytischimoskovskaya_oblast_derevnya_pirogovo_6811404471/	https://move.ru/objects/prodaetsya_gostinica_ploschadyu_1900_kv_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_mytischimoskovskaya_oblast_derevnya_protasovo_6813185982/	https://move.ru/objects/prodaetsya_gostinica_ploschadyu_300_kv_ul_yujnaya_6804474447/	https://move.ru/objects/prodaetsya_gostinica_ploschadyu_300_kv_ul_yujnaya_6804474447/	https://reality.yandex.ru/offer/3212155307998113792/	https://korolev.ci-an.ru/sale/commercial/164613830/
Тип объекта	ОСЗ, гостиница	ОСЗ, гостиница	ОСЗ, гостиница	ОСЗ, гостиница	ОСЗ, гостиница	ОСЗ, гостиница	ОСЗ, гостиница	ОСЗ, гостиница	ОСЗ, гостиница
Местоположение	Московская область, г. Щёлково, проспект 60 лет Октября, д. 11	ул. Пионерская, д. 8А, корп. 2, Королев, Московская область	Московская область, Балашиха, мкр.Северный	Московская область, городской округ Мытищи, деревня Пирогово	Московская область, городской округ Мытищи, деревня Протасово	Московская область, Ногинский район, Аксёно-Бутырское сельское поселение, посёлок Горбуша	Ивантеевка, Южная улица	г.Щелково, Новый городок	Московская область, Королев, Болшевское ш., 39с1
Расстояние от МКАД	28 км, Щелковское шоссе	10 км от МКАД по Ярославскому	16 км Горьковское шоссе	10 км от МКАД по Ярославскому	50 км от МКАД	30 км Горьковское шоссе	22 км от МКАД по Ярославскому	13 км от МКАД по Щелковскому ш.	Ярославское шоссе, 9 км от МКАД
Площадь земельного участка, кв. м	899,0	774,0	6 300,0	800,0	6 514,0	47 000,0	400,0	5 300,0	2 024,0
Общая площадь комплекса, кв. м	918,0	4 877,0	2 840,0	426,0	1 900,0	7 117,0	300,0	1 272,7	738,1
Цена предложения, руб. с НДС и земельного участка	58 000 000	150 000 000	120 000 000	15 200 000	100 386 000	450 000 000	16 000 000	95 000 000	30 000 000
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	63 181	30 757	42 254	35 681	52 835	63 229	53 333	74 644	40 645
Цена предложения, руб./кв. м без НДС	53 543	26 065	35 808	30 238	44 775	53 584	45 198	63 258	34 445
Вид права	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание и земельный участок
Этажность	2	9	3	3	2	3	3	3	2
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	блоки	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

Характеристика	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Источник: данные анализа рынка.

Таким образом, на основании проведенного анализа, Оценщиком был сделан вывод о том, что цены предложений гостиниц, имеющих местоположение, сопоставимое с Объектом оценки, составляют (на основе минимального и максимального значений): 26 065– 63 258 руб./кв.м без учета НДС.

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) рынка недвижимости, соответствующего сегменту рынка к которому относится объект оценки

Ограниченный характер информации по реализации объектов общежитий обусловлен тенденцией строительства данных объектов в рамках в рамках комплексной жилой застройки территории и отсутствие рыночных данных о предложениях и ценах сделках по аналогичным объектам, поэтому в качестве фактических данных оценщик проанализировал стоимость строительно-монтажных работ в рамках реализации проекта по строительству объектов-гостиниц.

В качестве источника информации оценщик использовал данные КО-ИНВЕСТА «Общественные здания», 2016 г. Для определения стоимости строительства на дату оценки оценщик использовал индексы пересчета.

Таблица 25 Фактические данные о стоимости строительно-монтажных работ в строительстве гостиниц

№ п/п	Код объекта	Тип конструктивной системы	Объем, куб.м	Класс	Стоимость строительства, руб. на 1 куб.м по состоянию на 01.01.2016 г.	Индекс перехода с уровня цен 01.01.2016 г. на 01.01.2018 г.	Индекс перехода с уровня цен 01.01.2018 г. на 12.12.2018 г.	Стоимость строительства, руб. на 1 куб.м по состоянию на дату оценки
1	ОЗ.10.000.0064	КС-3	до 144150	standard	22 651	1,110	1,030	25 897
2	ОЗ.10.000.0065	КС-3	до 144150	econom	17 834	1,110	1,030	20 390
3	ОЗ.10.000.0068	КС-4	до 144150	standard	18 153	1,191	1,030	22 269
3	ОЗ.10.000.0069	КС-4	до 144150	econom	14 258	1,191	1,030	17 491
4	ОЗ.10.000.0072	КС-5	до 144150	standard	18 651	1,162	1,030	22 323
5	ОЗ.10.000.0073	КС-5	до 144150	econom	14 657	1,162	1,030	17 542
7	ОЗ.10.000.0074	КС-6	до 144150	standard	12 140	1,219	1,030	15 243
Минимальное значение								15 243
Среднее значение								20 165
Максимальное значение								25 897

Источник: данные КО-ИНВЕСТА «Общественные здания», 2016

В соответствии с вышеприведенной таблицей стоимость строительно-монтажных работ объектов гостиничного типа зависит от типа

конструктивной системы, т.е. материала основных несущих конструкций и стен, и строительного объема.

Таким образом, на основании проведенного анализа, Оценщиком был сделан вывод о том, что стоимость строительно-монтажных работ, в зависимости от строительного объема, составляют (на основе минимального и максимального значений) по состоянию на дату оценки 15 243 - 25 897 руб./куб.м

12.5. Анализ рынка земельных участков Московской области¹⁶

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения.

Земельный рынок является основой для рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости и бизнеса, поэтому он во многом определяет возможности их роста.

Наличие системы законодательных актов, регулирующих земельные отношения, является признаком развитого рынка.

В земельном законодательстве выделены три основные группы субъектов рынка земли:

1. Российская Федерация (Президент, Государственная Дума, Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти; города, районы, населенные пункты в лице органов местного самоуправления.

2. Юридические лица – коммерческие и другие организации, в том числе иностранные.

3. Граждане и их объединения, семьи, народы и в определенных случаях иностранные граждане.

Неотъемлемым условием определения рыночной стоимости недвижимости является анализ особенностей функционирования рынка недвижимости в целом и земельного рынка в частности, которые оказывают существенное влияние на поток доходов за период владения, уровень риска инвестирования и возможную цену продажи земельного участка на конкретную ее дату в будущем.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;

¹⁶ <http://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-submoscow/bole-70-socialnykh-obektov-postroyat-v-podmoskove-v-2019-godu>, <http://msk.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/17-08-2018-12-27-13-35-obektov-sotsialnoy-infrastruktury-vveli-v-ekspl>

- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке.

Для земельных участков в Москве существуют три главных критерия, обуславливающие престижность их местоположения, положение участков относительно крупных автодорог и окружение земельного участка.

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие – до 0,5 га;
- средние – 0,5-5 га;
- большие – 5-20 га;
- крупные – свыше 50 га.

В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков:

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- канализация;
- прочие коммуникации.

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Рынок земли в отличие от большинства рынков менее организован и отличается от конкурентного рынка. При оценке стоимости земельных участков необходимо учитывать следующие особенности земельного рынка:

- объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;

- предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. Спрос менее эластичен, чем на других рынках, и во многом зависит от местоположения участка. Например, в Москве наибольшим спросом пользуются земельные участки в пределах Садового кольца;

- предложение и спрос, как правило, не сбалансированы, и возможности приведения их в равновесие посредством цен ограничены;

- на рынке земли в качестве товара выступают права на объекты. Сами земельные участки имеют фиксированное положение. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей и требуют документального оформления и государственной регистрации. Поэтому операции на рынке земли связаны со значительными издержками на проверку прав собственности и регистрацию;

- информация на рынке земельных участков не столь открыта, как на рынках ценных бумаг или потребительских товаров, поскольку сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов;

- сделки с земельными участками требуют сравнительно крупных инвестиций, поэтому развитие рынка земельных участков сильно зависит от возможностей заемного финансирования, в частности от стоимости привлечения кредитов на освоение земли;

- рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий. Эффективное местное управление повышает

инвестиционную привлекательность территорий и активно используется в некоторых городах, например, в Москве, Санкт-Петербурге, для внесения земельных участков в качестве инвестиционной составляющей во многие проекты;

- для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами. Это объясняется процессом становления земельного законодательства и прежде всего разделением государственной собственности на землю, созданием Государственного кадастра недвижимости, неразвитостью многих сегментов рынка (например, сельскохозяйственных угодий), что сдерживает развитие рынка и не позволяет реализовать основной рыночный принцип – эффективное управление собственностью.

Рыночная стоимость земельных участков складывается в процессе взаимодействия спроса и предложения. Взаимодействие спроса и предложения выражает взаимозависимость между растущей потребностью в земельных участках в процессе социально-экономического развития общества и природной ограниченностью их предложения.

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

Первая группа – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.

Вторая группа – социальные и демографические факторы:

Третья группа – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли: правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне; территориально-экономическое зонирование; политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования, инвестиций.

Четвертая группа – факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения).

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) рынка недвижимости, соответствующего сегменту рынка к которому относится объект оценки

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов специального назначения, в соответствии с законодательством могут использоваться в процессе гражданского оборота, (совершении сделок купли-продажи, аренды и др.). Информация по совершенным сделкам или аренде с земельными участками, специального назначения, в период проведения оценки отсутствует или носит ограниченный характер.

На основании анализа местоположения и окружающего типа застройки – комплексное освоение территории в рамках строительства многоквартирных домов, оценщик счел возможным использовать данные о фактических данных по предложению земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов, расположенных на территории Московской области, в населенных пунктах (или районах) наиболее сопоставимых по основным экономическим показателям.

Таблица 26 Анализ цен предложений земельных участков, имеющих местоположение, сопоставимое с Объектом оценки

Параметр	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок кад. № 50:23:0020262:406	Земельный участок
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
ВРИ	Под многоквартирную застройку	Под многоквартирную застройку	Под многоквартирную застройку	для многоквартирной застройки, застройки	Жилищное строительство малоэтажное, Жилищное строительство многоквартирное/с реднеэтажное,
Качество передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Параметр	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №5
Дата предложения	дек.18	дек.18	дек.18	дек.18	ноя.18
Условия финансирования и продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Месторасположение объекта	Московская область, Королев, Московская область, Королёв, микрорайон Валентиновка	МО, г.Пушкино	Московская область, Пушкинский район, улица Зеленая Роша	Раменский район рядом с Раменское	Мытищинский район рядом с Аббакумово
Расстояние от МКАД, км.	в пределах 12 км от МКАД по Ярославскому шоссе	20 км от МКАД по Ярославскому шоссе	20 км от МКАД по Ярославскому шоссе	Юго-Восток, Егорьевское, Новорязанское 28 км.	10 км от МКАД по Дмитровскому шоссе
Общая площадь земельного участка, кв.м.	25300	1041900	4000	24000	133500
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие проекта	нет	нет	нет	нет	нет
наличие строения	-	-	-	-	-
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Цена предложения, руб.	185 000 000	6 930 718 800	30 560 000	120 000 000	885 000 000
Цена предложения за единицу площади (руб./сот.	731 225	665 200	764 000	500 000	662 921
Источник информации	https://www.avito.ru/korolev/zemelnye_uchastki/uchastok_2.53_ga_izhs_1400220623	http://1rzb.ru/uchastok409.html	https://www.ubu.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_pod_mnogokvartirnyy_dom_146831747?utm_source=email	https://kupizemli.ru/yugovostok/egorevskoe/uchastok-24-ga-pod-zhilishchnoestroitelstvo-ramenskoe-ramenskiy-rayon	https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-1335-ga-pod-zhilishchnoestroitelstvo-abbakumovo

Источник: данные анализа рынка.

В соответствии с данными по фактическим данным о продаже земельных участков, предназначенных под многоэтажную застройку, стоимость 1 сот варьируется в диапазоне 500 000 - 731 225 руб./сот.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Согласно данным справочника оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017 стр. 56 таблица 8 основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка следующие:

Таблица 27. Ценообразующие факторы земельных участков

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Левый столбец данной таблицы показывает ранг фактора, т.е. его место среди других ценообразующих факторов. Приведенные значения факторов значимости могут быть использованы для выделения основных ценообразующих факторов в исследуемом сегменте рынка.

Проанализировав данные вышеприведенной таблицы, проведя переговоры со специалистами местного рынка недвижимости, оценщик пришел к выводу, что ценообразующими факторами, существенно влияющими на стоимость объекта недвижимости, на дату оценки являются следующие факторы¹⁷:

- местоположение объекта недвижимости – для объектов, расположенных на территории городов до 50% в зависимости от района города, для районных центров диапазоны разные;
- общая площадь – как правило, подбираются близкие по площади аналоги, если таковых нет, то корректировка может достигать 30%;
- категория и назначение участка - как правило, подбираются аналоги одинаковые по категории и назначению или относящиеся к одной группе по классификации земельных участков (например, приведённой Л.А. Лейфером), однако при отсутствии таковых корректировка может достигать 100%.;
- наличие коммуникаций – до 26%.

Также необходимо учитывать наличие построек (которые увеличивают стоимость участка или снижают его при необходимости затрат на снос).

Помимо этого согласно ФСО №7 п.22е должны быть учтены такие параметры как:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами, и приводятся в настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Справочник оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017;
- Данные статистики рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru>).

¹⁷ Прочие факторы указанные выше не рассматриваются как ценообразующие в рамках настоящей оценки в виду их малого ранга (малого влияния на стоимость объектов недвижимости из рассматриваемого сегмента)

Остановимся более подробно на основных ценообразующих факторах:

Возможность торга: Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставяемого на продажу земельного участка, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др. Наиболее оптимальным методом расчета скидки на «Торг» является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

В результате анализа различных исследований рынков недвижимости и проведения консультации с профессиональными участниками рынка было выявлено, что наиболее доступными и компетентными источниками информации по данному вопросу являются специалисты риэлтерских организаций. Несмотря на то, что рынок земельных участков развит существенно меньше, нежели рынок улучшений (зданий и сооружений коммерческого назначения), эксперты отмечали несколько меньшие или сопоставимые значения скидок.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Скидка на торг будет максимальной при срочной или вынужденной продаже (ликвидации объекта).

Таблица 28. Корректировки на торг на развитом рынке

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017 стр. 320 таблица 212

Инженерные коммуникации: Существенным ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций, оплаченных или подведенных к земельному участку. Так стоимость земельных участков без коммуникаций дешевле на 5%-40% земельных участков с подведенными коммуникациями (в зависимости от их набора).

Корректировка на наличие / отсутствие коммуникаций в соответствии с учебно-методическим изданием «Массовая оценка городских земель», под ред. А.В. Севастьянова составляет:

- газоснабжение – 5%;
- электроснабжение – 5%;
- центральная канализация – 10%;
- центральное водоснабжение – 10%;
- центральное отопление – 10%.

Значения корректировок на наличие / отсутствие коммуникаций для земельных участков на 01.10.2018г. по данным <https://statrielt.ru>

Таблица 29. Корректировка на коммуникации для земельных участков

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,13	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,18

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017 стр. 221 таблица 137

Можно заметить, что стоимость земельных участков зависит не только от наличия или отсутствия того или иного вида коммуникаций у участка, но и от близости их прохождения от участка в случае их отсутствия. Стоимость подключения к коммуникациям зависит от трех составляющих: близости расположения коммуникаций от объекта, планируемой мощности потребления и принадлежности коммуникаций. Стоимость подключения в каждом конкретном случае является индивидуальной и определяется перечисленными факторами.

Общая площадь участка. Фактор площади проявляется в эффекте масштаба. Как правило, более крупные участки стоят дешевле (на 1 кв.м.) по сравнению с мелкими. Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объекта недвижимости стоимость 1 м² площади уменьшается.

Для земельных участков матрица коэффициентов корректировки на площадь приведена ниже:

Таблица 30.Корректировки на площадь

Площадь, га		Земельные участки под МЖС			
		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,07	1,19	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,16
	1,5-5	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,86	0,96	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017 стр. 194 таблица 123

Местоположение. Цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к областным центрам и инфраструктурным объектам, транспортная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Таблица 31.Корректировки на местоположение

Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,62
Прочие населенные пункты	0,47	0,43	0,50

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017 стр. 64 таблица 14

12.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Объект оценки представляет собой: объект незавершенного строительства: общежитие транспортного предприятия, кадастровый №50:45:0040601:8 и сооружение трансформаторной подстанции, кадастровый №50:45:0040604:18, расположенные на земельном участке с кадастровым №50:45:0040604:18, по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 24Б.

На основании анализа рынка сделаны следующие выводы:

1. По оценке Минэкономразвития России, в 3кв18 темп роста ВВП снизился до 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2кв18.
2. Ухудшение динамики ВВП в 3кв18 по сравнению со 2кв18 было обусловлено главным образом снижением производства в сельском хозяйстве (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).
3. В целом по экономике темп роста номинальных заработных плат в августе составил 10,1 % г/г по сравнению с 10,2 % г/г в июле.
4. В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре.
5. В 1-3 кв. 2018 года объем инвестиционных сделок снизился на 28% в годовом сопоставлении и составил 1,9 млрд долл.
6. Стоимость общежитий в Московском регионе зависит от многих критериев, таких как удаленность от центра города, транспортная доступность, условия проживания, а также дополнительные бонусы в виде бытовых принадлежностей и прочее.
7. Проанализировать среднюю стоимость данного вида жилья по Московском регионе, то цена варьируется от 150 до 500 рублей за сутки с человека.
8. На основании проведенного анализа, Оценщиком был сделан вывод о том, что цены предложений гостиниц, имеющих местоположение, сопоставимое с Объектом оценки, составляют (на основе минимального и максимального значений): 26 065– 63 258 руб./кв.м без учета НДС.
9. На основании проведенного анализа, Оценщиком был сделан вывод о том, что стоимость строительно-монтажных работ, в зависимости от строительного объема, составляют (на основе минимального и максимального значений) на дату оценки: 15 243 – 25 897 руб./куб.м без учета НДС.
10. Земельный рынок является основой для рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости и бизнеса, поэтому он во многом определяет возможности их роста.
11. В соответствии с данными по фактическим данным о продаже земельных участков, предназначенных под многоэтажную застройку стоимость 1 сот. варьируется в диапазоне 500 000 - 731 225 руб./сот.

13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

В состав объекта оценки входят объекты движимого и недвижимого имущества. Методики определения рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества отличаются.

13.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке недвижимого имущества

Среди стандартных оценочных подходов в каждом конкретном случае выбираются те методы и процедуры, которые наилучшим образом отражают подходы, применяемые для определения цены купли-продажи участниками рынка, с учетом особенностей, характерных для данного типа недвижимости и текущего состояния рынка.

Согласно ФСО №1: «*Затратный подход* применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать накопленный износ». Соответственно, Оценщик не может отказаться от применения методов затратного подхода в случае наличия возможности заменить объект оценки точной копией, а также в случае наличия достоверной информации стоимости нового.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести объект аналогичной полезности.

К традиционным методам определения восстановительной стоимости относятся следующие:

- *Метод количественного анализа* заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуется привлечение специалистов, имеющих большой опыт в составлении строительных смет.

- *Поэлементный способ расчета* представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

- *Метод сравнительной единицы* основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Преимуществом данного метода является его простота и прозрачность расчета при сохранении достаточной точности получаемой величины стоимости.

- *Индексный метод* заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати. Данный метод является наименее трудоемким, но одновременно и наименее точным.

В данном случае для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства общежитие транспортного предприятия, трансформаторной подстанции и инженерных сетей целесообразно использование затратного подхода.

На дату оценки получено достаточно информации о технических параметрах и физическом состоянии объекта оценки, что позволяет применить методы затратного подхода.

Для данного отчета оценщиком выбран метод сравнительной единицы с учетом доступной информации и приводящий к наиболее достоверному результату.

Виды износа и методы их расчета

Износ - это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение со временем потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта.

В рамках оценки недвижимости обычно рассматриваются 5 методов определения физического износа:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбиения.

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Достоинство метода: Великолепное обоснование экономической сути величины физического износа.

Недостатки метода:

1. В отдельных случаях требуется дополнительное обоснование необходимости выполнения ремонта по тому или иному элементу;
2. Сложность практической реализации:
 - а) Необходимо точно определить физические объемы ремонта по каждой позиции;
 - б) Выбрать подходящую базу расчета (единичные сметные расценки, данные прайс-листов компаний) и обосновать свой выбор.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$И_{\text{физ}} = \frac{V_x}{V_{\text{сс}}} \times 100\%$$

где:

V_x - фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$V_{\text{сс}}$ - нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Достоинства метода:

1. Весь расчет выполняется в одно арифметическое действие;
2. Расчет основан всего на двух показателях: хронологический возраст объекта оценки и нормативный срок эксплуатации - данный показатель берется из нормативных документов по эксплуатации зданий. Таким образом, с точки зрения доказательности исходных данных для расчета оценщик полностью застрахован.

Недостатки метода:

1. Метод не учитывает того, что в процессе эксплуатации здания отдельные элементы могут неоднократно ремонтироваться заменяться;

2. Считается, что метод не применим для зданий со сроком эксплуатации близким к сроку экономической жизни или больше срока экономической жизни.

Из сопоставления достоинств и недостатков вытекает ограничение по применению данного метода - метод дает достаточно точные результаты в первые годы хронологической жизни объекта оценки.

С увеличением возраста точность расчетов резко падает.

Уже при хронологическом возрасте здания в 10-15 лет данный метод применять не желательно.

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$И \text{ ф и з} = \frac{Вэ}{Всс} \cdot 100\% = \frac{(Всс - Вост)}{Всс} \cdot 100\% = \left(1 - \frac{Вост}{Всс}\right) \cdot 100\%$$

где:

Вэ - эффективный возраст объекта оценки, т. е., на какой возраст выглядит объект;

Вост - остающийся срок экономической жизни;

Всс - нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Достоинства метода:

1. Весь расчет выполняется в одно арифметическое действие;

2. Показатель *Всс* берется из нормативных документов по эксплуатации зданий и в особом обосновании не нуждается.

Недостаток метода: оценщику практически невозможно достаточно веско обосновать величину *Вост*.

Сопоставление достоинств и недостатков метода приводит к тому, что на практике данный метод почти никогда не применяется.

Экспертный метод.

В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий». Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания.

Формула для расчета имеет вид:

$$И \text{ ф и з} = \sum_{i=1}^i (И_i \times УВ_i) \cdot 100\%$$

где:

И_i - величина физического износа *i* - того элемента в здании, определенная по нормативному документу;

i - номер элемента.

Достоинства метода:

1. Относительная простота выполнения расчетов;
2. Методика определения физического износа установлена нормативным документом и достаточно подробно в нем расписана. Доказательная часть железобетонная.

Недостатки метода:

1. Сама методика предусматривает точность расчетов $\pm 5\%$. Износ по конкретному элементу можно определить, допустим, в 25% или 30% - ну градация такая - через 5%.
2. Довольно часто встречается ситуация, когда простым проведением косметического ремонта скрываются многие видимые признаки износа основных силовых элементов здания, что приводит к значительному занижению величины реального износа по зданию в целом.

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод. Достоинство метода: метод позволяет учесть как видимые, так и скрытые факторы, вызывающие износ элементов (например, естественная «усталость» материалов, которая проявляется внезапно и приводит к мгновенному разрушению элемента).

Недостатки метода:

1. Довольно большой объем расчетов по сравнению с остальными методами; недвижимость экономический имуществу
2. Метод не применим для условий, когда отсутствует достоверная информация о сроках проведения ремонта по короткоживущим элементам (например, здание купили совсем недавно и у нового собственника просто отсутствуют данные о том, что и когда в последний раз ремонтировалось на объекте оценки). Следовательно, достаточно обоснованно выполнить расчет неустраняемого износа короткоживущих методом хронологического возраста элементов становится невозможно.

С учетом доступной информации оценщиком выбран экспертный метод

Согласно ФСО №1: «**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».

В рамках данного Отчета, объектом оценки является здание специального назначения (под размещение общежития транспортного предприятия).

Основные методы оценки недвижимости:

- *метод сравнения продаж* – метод основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода;

- *методом валового рентного мультипликатора* – метод основывается на наличии прямой связи между ценой продажи и соответствующим рентным доходом. Это взаимосвязь измеряется мультипликатором (коэффициент валовой ренты). Применяется при оценке недвижимости, способной приносить доход. Недостатки метода: может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости; в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом; не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

На основании анализа рынка, оценщик счел возможным определить рыночную стоимость объекта незавершенного строительства: общежитие транспортного предприятия с кадастровым № 50:45:0040601:995, с учётом вспомогательного сооружения и инженерных сетей, как единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д.24Б, в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

В состав объекта оценки входит земельный участок. С учетом результатов анализа рынка и сделанных допущений оценщик пришёл к выводу, что на дату оценки на рынке имеется достаточное количество информации о незастроенных земельных участках, сопоставимых по основным ценообразующим факторам. Оценщиком выбран метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка.

Согласно ФСО №1: «**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Методы доходного подхода согласно п.23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.:

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их из-

менения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем».

Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, которые образуют имущественный комплекс - общежитие. На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество данных о предложениях аренды аналогичных объектов на рынке Московского региона. В связи со сказанным выше, доходный подход не сможет быть применен в условиях нехватки информации.

13.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке движимого имущества

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Данный подход исходит из указанного выше принципа замещения, а получаемая с его помощью стоимость часто называется стоимостью замещения.

Метод основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих ценность единицы оборудования в ее текущем состоянии. Основной используемый принцип - сопоставление, которое должно проводиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок на отличия потребительских свойств и конструктивные отличия;
- с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Сравнительный подход к оценке стоимости машин и оборудования представлен прежде всего методом прямого сравнения. Объект-аналог должен иметь то же функциональное назначение, полное квалификационное подобие и частичное конструкторско-технологическое сходство.

Расчет методом прямого сравнения продаж осуществляется в несколько этапов.

1. Нахождение объекта-аналога. При подборе аналогов предпочтение отдается тем единицам машин и оборудования, которые, так же как объект оценки, выпущены тем же изготовителем и в той же стране.

2. После сопоставления и выявления всех факторов различия оценщик должен внести корректировки в стоимости объекта-аналога.

Корректировки бывают двух видов:

- коэффициентные, вносимые умножением на коэффициент;
- поправочные, вносимые прибавлением или вычитанием абсолютной поправки.

Целесообразна следующая очередность внесения поправок: поправки на техническую сопоставимость; поправки к ценам на различия в условиях продажи.

Поправки на техническую сопоставимость, различают на типоразмер (мощность, грузоподъемность, производительность); комплектацию (наличие дополнительных приспособлений и устройств); возраст; качество; состояние, степень физического износа.

Таким образом, стоимость машины или единицы оборудования определяется по формуле:

$$V = V_{\text{анал}} \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \dots \cdot K_m \pm V_{\text{доп}}$$

где

V_{анал} - цена объекта-аналога;

K₁, K₂, K₃, K_m - корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия в значениях параметров оцениваемых объекта и аналога;

V_{доп} - цена дополнительных устройств, наличием которых отличается сравниваемый объект.

На практике подобранные аналоги часто отличаются по мощности, производительности от машины - объекта оценки. В этом случае для определения поправки используются соотношения между ценами (затратами на изготовление) и главным параметром машин, в частности степенная зависимость:

$$P_1/P_2 = (N_1/N_2)^n$$

где

P₁; P₂ - цены (затраты);

N₁; N₂ - мощность, производительность или иной основной параметр сопоставимых машин;

n - показатель степени, часто называемый коэффициентом торможения цены, зависящий от конкретного вида технических устройств.

Методы сравнительного подхода особенно эффективны при существовании активного рынка сопоставимых объектов. Если же рыночная информация бедная, сделки купли-продажи нерегулярные, рынок слишком монополизирован, то оценки этими методами становятся неточными, а иногда и невозможными. Рыночный подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования и транспортных средств, которые имеют развитый вторичный рынок: автомобили, многие виды станков, суда, самолеты и другое стандартное серийное оборудование.

На основании анализа информации о продаже оборудования для трансформаторных подстанций на вторичном рынке (<http://www.stanok-trading.ru>, https://www.avito.ru/rossiya/oborudovanie_dlya_biznesa, <https://moscow.flagma.ru>), оценщику не удалось найти достаточного количества информации об объектах-аналогах, сопоставимых по техническим параметрам с оцениваемым оборудованием.

Таким образом, методы сравнительного подхода для определения рыночной стоимости оборудования трансформаторной подстанции применить невозможно.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта, с учетом накопленного износа:

$$\text{Соб.тек.} = \text{СВ} - \text{О}; \quad (3)$$

где

Соб.тек. - текущая стоимость оборудования (на дату оценки);

СВ - стоимость восстановления, определение которой базируется на расчете стоимости воспроизводства (Своспр.) или стоимости замещения (Сзам.);

О - обесценение, вызванное выявленными элементами совокупного износа: физическим, функциональным, экономическим.

СВ - рассчитываемая в текущих ценах стоимость оцениваемого оборудования как нового, без учета износа и соотнесенная к дате оценки.

Стоимость восстановления может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства представляет собой текущие затраты на производство или приобретение нового оборудования, полностью идентичного оцениваемому по функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам.

Стоимость замещения - это минимальные текущие затраты по приобретению на рынке аналогичного оборудования, максимально близкого по своим функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам к оцениваемому.

Таким образом, в первом случае идет речь об идентичных объектах, а во втором - об аналогичных. При полном достижении функционального, конструктивного и параметрического сходства принято говорить об идентичности объектов, а при приблизительном и частичном сходстве - об аналогичности.

Основу расчета стоимости воспроизводства или стоимости замещения составляет расчет издержек производства того или иного вида машинотехнической продукции, т.е. себестоимости.

Себестоимость переходит в категорию стоимости восстановления при учете следующих дополнительных факторов:

- нормы прибыли производственной организации;
- торговой наценки;
- транспортных издержек по доставке оборудования к месту эксплуатации;
- сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации актива (монтаж, пуско-наладка оборудования и др.).

Затем, из рассчитанной таким образом базы, вычитаются потери стоимости оборудования в результате износа. В теории затратного подхода в оценке машин и оборудования выделяют прямые и косвенные методы расчета себестоимости или СВ (стоимости восстановления).

К прямым относят:

- метод прямой калькуляции;
- метод трендов;
- метод расчета по цене однородного объекта;
- метод поэлементного расчета.

К косвенным относят группу методов целостной оценки.

Метод *прямой калькуляции* достаточно сложен и требует обработки больших массивов информации, т.к. по каждой конкретной отрасли необходимо знать множество норм различных экономических показателей. Однако этот метод дает наиболее точный и достоверный результат. В практической оценке метод прямой калькуляции оценщиками не применяется в силу указанных выше причин. Однако в частном случае может быть применен метод трендов.

Метод трендов позволяет определить себестоимость оцениваемого оборудования на основании имеющейся ретроспективной информации об изменении себестоимости или СВ

на идентичное (аналогичное) оборудование с последующим приведением ее к текущему уровню (на дату оценки) при помощи индексов (трендов). Такое приведение может осуществляться как по отдельным статьям затрат, формирующих себестоимость, так и по себестоимости в целом.

Метод расчета по *цене однородного объекта* предполагает проведение следующих этапов:

1. Для оцениваемого объекта подбирается однородный объект, похожий на оцениваемый, прежде всего по технологии изготовления, используемым материалам, конструкции. Цена на однородный объект должна быть известна.

2. Определяется полная себестоимость производства однородного объекта по формуле:

$$C_{п.од} = \frac{(1 - Н_{дс})(1 - Н_{пр} - K_p)Ц_{од}}{1 - Н_{пр}}$$

где

Сп.од - полная себестоимость производства однородного объекта;

Цод - цена однородного объекта;

Ндс - ставка налога на добавленную стоимость;

Нпр - ставка налога на прибыль;

Кр - показатель рентабельности продукции.

Допустимо принять показатель рентабельности для пользующейся повышенным спросом продукции в интервале 0,25-0,35, для продукции, имеющей средний спрос - 0,1-0,25, для низкорентабельной продукции - 0,05-0,1.

3. Рассчитывается полная себестоимость оцениваемого объекта. Для этого в себестоимость однородного объекта вносятся корректировки, учитывающие различия, например, в массе объектов.

$$C_n = C_{п.од} \frac{G_o}{G_{од}}$$

где

Сп - полная себестоимость производства оцениваемого объекта;

G0 / Год - масса конструкции оцениваемого и однородного объектов соответственно.

4. Определяется восстановительная стоимость оцениваемого объекта по формуле:

$$S_B = \frac{(1 - Н_{пр}) \cdot C_n}{(1 - Н_{пр} - K_p)}$$

где

Св - стоимость восстановления оцениваемого объекта.

Если оцениваются машины и оборудование, спрос на которые низок, то их стоимость восстановления принимается обычно на уровне себестоимости.

При использовании метода *поэлементного расчета* осуществляют следующие этапы работы:

1. Составляется перечень комплектующих узлов и агрегатов оцениваемого объекта. Собирается ценовая информация по комплектующим, но это становится возможным только при наличии развитого рынка комплектующих изделий.

2. Определяется полная себестоимость объекта оценки по формуле:

$$C_{п} = \sum C_{э} + B$$

где

C_п - полная себестоимость объекта;

C_э - стоимость комплектующего узла или агрегата;

B - собственные затраты изготовителя (например, стоимость сборки).

3. Рассчитывается стоимость восстановления оцениваемого объекта (**S_B**).

Индексный метод оценки. При применении индексного метода оценки осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости или стоимости восстановления по предыдущей переоценке) к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей группе машин или оборудования за соответствующий период.

$$S_{B} = S_{0} \cdot Y$$

где

S_B - стоимость восстановления объекта;

S₀ - базовая стоимость объекта;

Y - индекс изменения цен.

Возможно осуществление индексирования затрат, из которых складывается себестоимость оцениваемого объекта. При этом используются ценовые индексы ресурсов. Для определения остаточной стоимости машин и оборудования из стоимости восстановления вычитается суммарный износ: физический, функциональный и внешний.

Затратный метод в оценке машин и оборудования гласит, что осведомленный инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями. При оценке затратным подходом как бы моделируется процесс формирования цены продавца (предложения) исходя из соображений покрытия ценой всех произведенных издержек и получения достаточной прибыли.

Методы затратного подхода незаменимы, если речь идет об объектах, которые практически не встречаются на открытом рынке и изготавливаются по индивидуальным заказам, к их числу относятся специальное и уникальное оборудование.

Надежность оценки стоимости затратным подходом, в значительной степени зависит от полноты и достоверности экономической и технической информации, которой располагает оценщик.

Методы затратного подхода позволяют определить рыночную стоимость оборудования или техники, которые практически не встречаются на открытом рынке и изготавливаются по индивидуальным заказам, к их числу относится специальное и уникальное оборудование. Также в рамках затратного подхода учитывается износ (физический, функциональный и экономический) оцениваемого имущества.

На основании визуального осмотра и анализа рынка оборудования (в соответствии с заданием на оценку), Оценщик счел возможным использовать методы затратного подхода для определения рыночной стоимости оборудования трансформаторной подстанции.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении текущей стоимости объекта имущества как совокупности ожидаемых доходов от его использования.

Применению доходного подхода предшествует прогнозирование будущих доходов за несколько лет эксплуатации объекта. Часто невозможно применить данный подход к оценке

стоимости машин и оборудования, т.к. доход создается всем производственным комплексом. Исключение составляют объекты, которые сами непосредственно могут приносить доход (копировальная и множительная техника, мини-пекарня, грузовой автомобиль и т.д.).

Методы доходного подхода следующие:

1) *метод прямой капитализации*, при котором стоимость определяется делением величины чистого дохода от владения объектом за период времени (чаще за один год) на коэффициент капитализации;

Методом прямой капитализации определяют стоимость машинного комплекса:

$$S_{\text{маш}} = E_{\text{маш}} / F(r, n)$$

где

$E_{\text{маш}}$ - чистый доход, отнесенный на машинный комплекс;

n - срок полезного использования машинного комплекса;

$F(r, n)$ - функция «взнос на амортизацию»

$$E_{\text{маш}} = E - E_{\text{зд}}, (10)$$

где

E - чистый доход от всей системы,

$E_{\text{зд}}$ - т чистый доход.

2) *метод капитализации по норме отдачи* (дисконтирования денежных потоков) когда стоимость будет прямо пропорциональна длине периода владения и обратно пропорциональна требуемому уровню доходности, т.е. поток ожидаемых доходов от владения объектом за период времени преобразуется в его текущую стоимость;

3) *метод равноэффективного аналога*, при котором стоимость оцениваемого объекта выводится из цены объекта-аналога при условии обеспечения их равной прибыльности;

В отличие от двух других способов, данный метод позволяет оценить стоимость объекта, не прибегая к расчету чистого дохода.

Данный метод предполагает подбор функционального аналога (базисного объекта), который может выполнять одинаковые с оцениваемым объектом функции, но может отличаться от него по конструкции, производительности, сроку службы, качеству продукции и другим показателям.

Преимущество метода равноэффективного функционального аналога состоит в том, что он позволяет обойтись без расчета выручки от реализации продукции, что очень важно, если машинный комплекс производит промежуточную продукцию или выполняет промежуточные работы, цены на которые не установлены.

4) *метод капитализации и остатка* применяется при расчете стоимости отдельных единиц оборудования в составе машинного комплекса.

Стоимость машин и оборудования, оцениваемых с применением доходного подхода, определяется в следующем порядке: рассчитывается чистый доход от производственного комплекса (предприятия, цеха, участка); методом остатка вычленяется часть дохода, которая относится к машинному парку комплекса; методами капитализации дохода или дисконтирования денежных потоков определяется стоимость всего машинного парка; с помощью долевого коэффициента пропорционально балансовой стоимости рассчитывается стоимость отдельных объектов.

Несомненным достоинством этих методов является возможность комплексной, системной оценки, когда нужно оценить не отдельные машины на предприятии, а весь операцион-

ный имущественный комплекс, включающий весь парк взаимосвязанного оборудования. Применение методов доходного подхода сталкивается с тем ограничением, когда затруднительно оценить чистый доход непосредственно от оцениваемого объекта в силу того, что этот объект не производит конечной продукции или конечных услуг или в большей степени имеет социальное, чем экономическое значение.

В связи с отсутствием достаточной исходной информации для расчета доходным подходом.

Согласование результатов

Согласование результатов производится экспертным методом.

Вывод:

При оценке рыночной стоимости недвижимого имущества использовались:

- **затратный подход** - реализация подхода производилась методом сравнительной единицы для определения стоимости воспроизводства/замещения объекта незавершенного строительства, трансформаторной подстанции и инженерных сетей; накопленный износ рассчитывался экспертно.

- **сравнительный подход** - реализация подхода производилась методом сравнения продаж для оценки рыночной стоимости земельного участка и объекта оценки в целом.

При оценке рыночной стоимости движимого имущества:

- **затратный подход** - реализация подхода производилась методом определения себестоимости воспроизводства по цене однородного объекта для оценки рыночной стоимости оборудования трансформаторной подстанции.

- **согласование результатов** производится экспертным методом.

14. Расчет рыночной стоимости имущества в рамках затратного подхода

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение накопленного износа.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их накопленного износа.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

14.1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

14.1.1 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 сотка общей площади земельного участка.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

14.1.2 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов для земельного участка, являлись:

В ходе анализа рынка Оценщик выбрал в качестве аналогов три земельных участка, наиболее подходящих по основным количественным и качественным характеристикам.

Ключевыми критериями для отбора объектов являлись:

- вид разрешенного использования,
- расположение участка, ближайшее окружение,
- отсутствие улучшений на земельном участке
- наличие коммуникаций,
- максимальное соответствие участка основным количественным и качественным характеристикам (транспортная доступность, площадь и др.).

Таблица 32. Описание аналогов и оцениваемых объектов – земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Земельный участок кад. №50:45:0040601:8	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
ВРИ	Под строительство общежития транспортного предприятия	Под многоэтажную застройку	Под многоэтажную застройку	Под многоэтажную застройку
Качество передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	дек.18	дек.18	дек.18	дек.18
Условия финансирования и продажи		Типичные	Типичные	Типичные
Месторасположение объекта	МО, г. Королев, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б	МО, Королев, Московская область, Королёв, микрорайон Валентиновка	МО, г. Пушкино	МО, Пушкинский район, улица Зеленая Роша
Расстояние от МКАД, км.	в пределах 10 км от МКАД по Ярославскому шоссе	в пределах 12 км от МКАД по Ярославскому шоссе	20 км от МКАД по Ярославскому шоссе	20 км от МКАД по Ярославскому шоссе
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1490	25300	1041900	4000
сот.	14,9	253	10419	40
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие проекта		нет	нет	нет
наличие строения		-	-	-
Рельеф		ровный	ровный	ровный
Подъездные пути		хорошие	хорошие	хорошие
Цена предложения, руб.		185 000 000	6 930 718 800	30 560 000
Цена предложения за единицу площади (руб./ сот.		731 225	665 200	764 000
Источник информации		https://www.avito.ru/korolev/zemelnye_uchastki/uchastok_2.53_ga_izhs_1400_220623	http://1rzb.ru/uchastok409.html	https://www.ubu.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_pod_mnogokvartirnyy_dom_146831747?utm_source=email

Источник: данные заказчика и рыночная информация

14.1.3 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

При расчёте стоимости земельного участка, как уже отмечалось выше, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов на отличия между оцениваемым объектом и аналогами. Для этого вводится ряд корректировок.

Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Для объекта-аналога №2 корректировка принята на уровне 0%, так как по данному объекту совершена фактическая сделка.

Корректировка по условиям торга - принята в размере 11,6% (в соответствии с ВРИ, максимальное значение диапазона) на основании максимальных данных нижеприведенной таблицы с учетом того что ликвидность объекта оценки низкая при активном рынке:

Таблица 33. Корректировки на торг на активном рынке

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017 стр. 207 таблица 194

Рыночной информации, способной подтвердить/опровергнуть сделанные расчеты в открытом доступе Оценщик не обнаружил. Поэтому информация о рыночном значении корректировки в данном отчете не приводится в виду ее отсутствия.

Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка равна 0%.

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится, когда объект оценки и объекты-аналоги отличаются правовым статусом. Все объекты принадлежат на праве собственности, корректировка равна 0%.

Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

Корректировка на площадь

При уменьшении (увеличении) площади земельного участка, удельная стоимость 1 га. земли увеличивается (уменьшается).

Корректировка вносилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости 2017-Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2017 с. 194 табл. 123. Соответствующие корректировки указаны в расчете.

Таблица 34. Корректировки на площадь

Площадь, га		Земельные участки под МЖС			
		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,07	1,19	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,16
	1,5-5	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,86	0,96	1,00

Рыночной информации, способной подтвердить/опровергнуть сделанные расчеты в открытом доступе Оценщик не обнаружил. Поэтому информация о рыночном значении корректировки в данном отчете не приводится в виду ее отсутствия.

Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к областным центрам и инфраструктурным объектам, транспортная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Оценщиком корректировка не вносилась, так как объекты расположены на территории Московской области в районах сопоставимых по основным экономическим характеристикам, инфраструктурой и транспортной доступностью¹⁸.

¹⁸ Прочие населенные пункты», согласно классификации, приведенной Л.А. Лейфером в «Справочнике оценщика недвижимости 2017. Земельные участки».

Таблица 35. Корректировка на местоположение

Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,62
Прочие населенные пункты	0,47	0,43	0,50

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017 стр. 64 таблица 14

Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие подведенных инженерных коммуникаций, включая электричество, газ, водопровод, канализацию, телефонные линии и др.

Цена работ на подключение коммуникаций зависит от многих факторов: местоположения, требуемых мощностей, состояния действующих сетей, близости участка к населенным пунктам с коммуникациями и т.д. Наиболее важно обеспечение газом, как наиболее дорогостоящее и сложное в подведении. Присутствие электричества и водопровода при прочих равных условиях не столь явно сказывается на стоимости.

Таблица 36. Корректировка на наличие коммуникаций

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,13	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,18

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017 стр. 221 таблица 137

Можно заметить, что стоимость земельных участков зависит не только от наличия или отсутствия того или иного вида коммуникаций у участка, но и от близости их прохождения от участка в случае их отсутствия. Стоимость подключения к коммуникациям зависит от трех составляющих: близости расположения коммуникаций от объекта, планируемой мощности потребления и принадлежности коммуникаций. Стоимость подключения в каждом конкретном случае является индивидуальной и определяется перечисленными факторами.

Корректировка по данному фактору не вносилась, так как согласно методике оценки, оцениваемый участок рассматривается как незастроенные (без сетей и коммуникаций), а объекты аналоги не имеют подключенных коммуникаций к участкам.

Корректировка на строения / улучшения

В связи с тем, что объекты оценки и объекты-аналоги являются незастроенными земельными участками (в случае с объектами оценки - условно свободными от улучшений), указанная корректировка не применяется.

Корректировка на вид использования (зонирование)

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору – земельные участки под многоэтажную жилую застройку. Корректировка не требуется.

Корректировка на другие характеристики, существенно влияющие на стоимость

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объектов оценки и их аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на стоимость.

14.1.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%¹⁹.

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

¹⁹ Источник – Учебный курс «Статистика», Степанов В.Г., http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Таблица 37. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки: земельный участок с кадастровым номером №50:45:0040601:8, площадью 1490 кв.м.

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1 группа корректировок					
Цена предложения единицы сравнения	руб./ сот.	-	731 225	665 200	764 000
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-11,60%	0,00%	-11,60%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ сот.	-	646 403	665 200	675 376
Вид права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ сот.	-	646 403	665 200	675 376
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Стандартные условия финансирования отсутствуют	Стандартные условия финансирования отсутствуют	Стандартные условия финансирования отсутствуют	Стандартные условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ сот.	-	646 403	665 200	675 376
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ сот.	-	646 403	665 200	675 376
Изменение цен во времени (дата предложения)	-	дек.18	дек.18	дек.18	дек.18
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ сот.	-	646 403	665 200	675 376
2 группа корректировок					
Экономические характеристики	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Разрешенное использование	Под строительство общежития транспортного предприятия	Под многоэтажную застройку	Под многоэтажную застройку	Под многоэтажную застройку
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение	Адрес	МО, г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д.24Б	МО, Королёв, микрорайон Валентиновка	МО, г.Пушкино	МО, Пушкинский район, улица Зеленая Роща
	Удаленность от МКАД, км	в пределах 10 км от МКАД по Ярославскому шоссе	в пределах 12 км от МКАД по Ярославскому шоссе	20 км от МКАД по Ярославскому шоссе	20 км от МКАД по Ярославскому шоссе
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики	Общая площадь, сот.	14,9	253	10419	40
	га	0,149	2,53	104,19	0,4
	[%]	-	19,00%	23,00%	0,00%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка	Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
	[%]	-	0%	0%	0%
	Наличие проекта	нет	нет	нет	нет
	[%]	-	0%	0%	0%
	Наличие стросний	нет	нет	нет	нет
	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	769 220	818 196	675 376
Количество корректировок			2	1	1
Удельный вес по количеству корректировок			25,00%	37,50%	37,50%
Средневзвешенная стоимость	руб./ сот.	752 395			
Рыночная стоимость	руб.	11 210 686			

Источник: расчет оценщика

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка на дату оценки определенная методом сравнения продаж составляет:

Таблица 38. Рыночная стоимость земельного участка методом сравнения продаж

Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается
Земельный участок	50:45:0040601:8	МО, г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д.24Б	11 210 686

Источник: расчет оценщика

14.2. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства

В состав объекта оценки входят:

- Объект незавершенного строительства: общежитие транспортного предприятия. Общая площадь 9655,3 кв.м;
- Сооружение трансформаторная подстанция - № 95;
- Инженерные сети (см. Раздел 11.1).

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»:

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

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

В данном отчете определялась стоимость замещения с учетом доступной информации для расчета как в отношении детализации данных о технико-экономических параметрах здания, так и с учетом доступных оценщику информационных ресурсов для определения стоимости воспроизводства/замещения

Расчет стоимости замещения проводится по формуле:

$$C_z = УСП_{сб.} \times K_{рег-клим} \times K_{объем} \times K_{кор} \times V \times I_{пер} \times ИХПП$$

где:

- C_z - стоимость затрат на замещение, руб.;
- $УСП_{сб.}$ - удельный стоимостной показатель, (руб.) за 1 единицу сравнения в ценах, используемых в сборнике – 2016 г. (базисный стоимостной показатель, с учетом всех необходимых корректировок на отличия);

- $K_{объем}$ – корректировка при наличии существенных отличий в объеме оцениваемого здания (сооружения) от аналога, представленного в сборнике.

- $K_{кор}$ – коэффициент на отличия в архитектурно-конструктивных решениях (при наличии);

- V - количество единиц сравнения (m^2 , m^3 , п.м., км., шт);

- $I_{пер}$ - индексы пересчета стоимости строительства из цен представленных в сборниках в цены на дату оценки.

- $ПП$ – прибыль предпринимателя

Определение стоимости строительства производится в следующем порядке:

1. Выбор объекта – аналога. По данным сборника КО-ИНВЕСТ подбирается объект – аналог, т.е. объект, наиболее похожий по основным характеристикам на объект оценки.
2. Вводятся поправки на отличия в объемно-планировочных решениях.
3. Водятся поправки на отличия в конструктивных решениях.
4. Водятся поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания.

Перечисленные корректирующие коэффициенты объединяются в 2 группы -

Первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 кв.м. общей площади (или 1 куб.м общего объема).

Вторая группа - поправочные коэффициенты к справочной стоимости

К стоимости объекта аналога вносятся корректирующие коэффициенты:

1. Поправки, выраженные в рублях на 1 кв.м. общей площади (или 1 куб.м общего объема):

Поправки на различие в конструктивных элементах

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c * \Phi_o / \Phi_c,$$

где C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения;

Φ_o и Φ_c - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

В данном случае корректировка не вносилась, так как объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($C_{ст}$)

Данная поправка применяется в случаях, когда оцениваемое здание является пристроенным и может определяться по формуле:

$$C_{ст} = - a \times C_{ст_аналог},$$

где:

a — доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

$C_{ст_аналог}$ — справочная стоимость стен, приводимая в графе «Стены наружные с отделкой» таблиц стоимостных показателей.

Корректировка равна 0 руб./кв.м так как объект оценки и объект-аналог по сборнику представляют собой отдельно стоящие здания.

Поправка на различие в высоте этажа. В данном случае корректировка вносится по формуле:

$$C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times ((h_a - h_0)/h_0),$$

где:

$C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{карк}$ — удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»);

h_0 , h_a — средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

В период проведения оценки на основании представленных документов, невозможно определить высоту этажа объекта оценки в виде объекта незавершенного строительства. В связи, с чем объект оценки и объект-аналог считаются сопоставимыми и корректировка составляет 0%.

Для объектов – инженерные сети корректировка не требуется.

Для объекта – трансформаторная подстанция корректировка не требуется, так как объект аналог сопоставим по данному фактору.

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

В данном случае поправка на наличие подвалов не требуется, так как в стоимость строительства объекта-аналога, для объекта оценки в виде объекта незавершенного строительства, включены затраты на строительство подземной части.

Для объектов – инженерные сети корректировка не требуется.

Для объекта – трансформаторная подстанция корректировка не требуется.

Поправки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обезводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²).

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов определены для условий строительства в мокрых грунтах. При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на устройство фундаментов следует применять понижающий коэффициент 0,8.

В расчетах, учитывая сделанное оценщиком допущение о равнозначности данного параметра, корректировка не вносилась, корректировка равна 0 руб./кв.м.

Для объектов – инженерные сети корректировка не требуется.

Для объекта – трансформаторная подстанция корректировка не требуется.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и инженерных систем ($\Delta C_{ос}$) с учетом цели оценки выражается в исключении или добавлении тех или других видов работ.

В данном случае специальные конструкции у объекта оценки, как и у объекта-аналога из справочника, совпадают, корректировка равна 0 руб./кв.м. Корректировка на инженерные системы рассчитывается для каждого объекта отдельно и выражается в виде коэффициента к стоимости ед. сравнения.

2. Поправочные коэффициенты к справочной стоимости всего здания

Коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли (Кпз) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях. Этот коэффициент определяется по формуле:

$$K_{пз} = \frac{П}{1,20} \text{ где}$$

П – сложившийся в районе расположения объекта оценки соотношения между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль.

Корректировка не вводится. Корректирующий коэффициент равен 1.

Кобъем – корректирующий коэффициент учитывающий разницу в объеме определен по данным сборника КО-ИНВЕСТ и приведен в таблице ниже:

Таблица 39. Корректировка на разницу в объеме

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

В соответствии с Решением на строительство №RU50302000-568 16.05.2014 г. строительный объем объекта недвижимости составляет 37 405,3 куб. м. Величина строительного объема объекта-аналога ОЗ.10.000.0069 (Отели/гостиницы от 12 до 20 этажей) составляет 106 650 куб.м., разница в объеме составляет

$$\text{Объем ОО/Объем ОА}=37405,3/106650=0,35$$

В соответствии с таблицей 39 величина корректировки на объем составит 1,2.

Для объектов – инженерные сети корректировка не требуется.

Для объекта – трансформаторная подстанция корректировка не требуется.

K_p – региональный коэффициент стоимости строительства, учитывающий различия в стоимости строительства в регионе расположения объекта оценки по сравнению с базовым регионом – Московской областью. Данный коэффициент определяется исходя из класса конструктивной системы на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ». В данном случае, в связи с расположением оцениваемого объекта на территории Московской области, данный коэффициент равен 1.

$I_{пер}$ - индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату проведения оценки. Индекс рассчитывается на основе Межрегиональных информационно-аналитических бюллетеней «Индексы цен в строительстве», составитель – «КО-ИНВЕСТ». Расчет индексов перехода цен представлен в Таблицах 48-50.

Объекты аналоги подобраны на основании Сборника КО-ИНВЕСТ "Общественные здания", 2016, Сборника КО-ИНВЕСТ "Городская инфраструктура", 2016 и Сборника КО-ИНВЕСТ "Благоустройство территорий", 2016

Информация о выбранных аналогах и дополнительных данных из сборников будет приведена ниже.

Прибыль предпринимателя (инвестора) – величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание объектов капитального строительства с учетом времени и рисков осуществления проекта.

Предпринимательская прибыль отличается от сметной прибыли строительной организации, которая включается в общую смету строительства и которую инвестор должен уплатить строительной организации при строительстве. Так как помимо этого, инвестор должен получать по завершении строительства (например, при продаже объекта) еще и премию за отвлечение своих средств в проект. В противном случае, нет разницы между строительством объекта и покупкой точно такого же готового объекта, но при строительстве инвестор получает в свое распоряжение объект лишь по прошествии срока строительства, то есть в будущем, и, если не учесть премию на отвлечение средств, в расчетах не учитывается временная стоимость денег.

В рамках настоящего отчета предпринимательская прибыль равно 0%. Данный вывод как для здания, так и для вспомогательных объектов – ТП и прочих сооружений – обоснован наличием существенной величины внешнего износа (83%, расчет на стр. 82-86), которая отражает невостребованность рынком инвестиций в таком объеме для объектов данного класса в данном местоположении.

14.2.1 Определение накопленного износа

Величина накопленного износа определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональный и внешний (экономическое) устаревания, рассчитывается по формуле:

$$Инс = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Уф) \times (1 - Ув), \text{ где}$$

Инс – накопленный совокупный износ, %;

Иф – физический износ, %;

Уф – функциональное устаревание, %;

Ув – внешнее (экономическое) устаревание, %.

Определение физического износа

Физический износ – потеря стоимости объектом, обусловленная ухудшением его физических свойств.

Для определения величины износа оценщик использовал метод укрупненных оценок технического состояния.

Физический износ на основании укрупненных оценок технического состояния. В соответствии с «Методикой по определению физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404, установлены следующие критерии оценки износа зданий:

Таблица 40. Укрупненная шкала физического износа²⁰

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. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно 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% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	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 конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Величина физического износа в рамках приведенных диапазонов принимается в зависимости от технического состояния объекта.

В связи, с тем, что на дату определения рыночной стоимости объект оценки не введен в эксплуатацию, Оценщик счел возможным определить величину физического износа для каждого элемента здания.

Удельный вес выполненных строительно-монтажных работ определен в соответствии с данными Справочника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2016 и выбранному объекту-аналогу. С учетом методических указаний, описания соответствующего элемента строительно-монтажных работ и величины износа, на основании визуального осмотра оценщик определил величину износа для каждого элемента строительства.

Таблица 41. Определение и расчет физического износа для объекта незавершенного строительства²¹

№п/п	Наименование элемента	ОА	ОО	Состояние определенное на основании визуального осмотра	Величина износа	Величина износа элемента по отношению ко всему зданию, %
1	фундамент (подземная часть)	2,07%	2,07%	хорошее	5%	0,10%
2	Стены наружные, возможная отделка	3,84%	3,84%	хорошее	5%	0,19%
3	стены внутренние, сантех кабины	5,81%	5,81%	хорошее	5%	0,29%
4	перекрытия и покрытие	15,36%	15,36%	хорошее	5%	0,77%
5	кровля	0,35%	0,35%	хорошее	5%	0,02%
6	проемы	4,27%	4,27%	хорошее	5%	0,21%
7	полы	6,14%	6,14%	хорошее	5%	0,31%
8	внутренняя отделка	6,21%	6,21%	хорошее	5%	0,31%
9	прочие конструкции	13,32%	13,32%	хорошее	5%	0,67%
10	Особостроительные работы, лифты	3,66%	3,66%	хорошее	5%	0,18%
11	отопления, вентиляция и кондиционирование	11,11%	11,11%	хорошее	5%	0,56%
12	водоснабжения и канализация	13,13%	13,13%	подключены	5%	0,66%
13	электроснабжение и освещение	9,56%	9,56%	подключены	5%	0,48%
14	слаботочные системы	2,26%	2,26%	подключены	0%	0,00%
15	прочие системы и спец. оборудования	2,81%	2,81%	подключены	0%	0,00%
16	Итого	100,00%	100,00%			5,00%

²⁰ Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

²¹ При отсутствии в данной методике таблиц для каких-либо малоценных или редко встречающихся конструктивных элементов, а также при появлении новых типов конструкций и материалов, следует пользоваться таблицами близких по характеру конструктивных

Также необходимо отметить, что объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства. На основании визуального осмотра установлено, что готовность объекта составляет 100%.

Таблица 42. Определение и расчет физического износа для трансформаторной подстанции²²

№п/п	Наименование элемента	ОА	ОО	Состояние определенное на основании визуального осмотра	Величина износа определена в соот с	Величина износа элемента по отношению ко всему зданию, %
1	фундамент (подземная часть)	24,00%	24,00%	хорошее	5%	1,20%
2	Стены наружные, возможная отделка	38,99%	38,99%	хорошее	5%	1,95%
3	стены внутренние, сантех кабины	0,00%	0,00%	-	0%	0,00%
4	перекрытия и покрытие	4,01%	4,01%	хорошее	5%	0,20%
5	кровля	3,01%	3,01%	хорошее	5%	0,15%
6	проемы	18,01%	18,01%	хорошее	5%	0,90%
7	полы	1,98%	1,98%	хорошее	5%	0,10%
8	внутренняя отделка	4,01%	4,01%	хорошее	5%	0,20%
9	прочие конструкции	5,00%	5,00%	хорошее	5%	0,25%
10	электроснабжение и освещение	0,99%	0,99%	подключены	5%	0,05%
	Итого	100,00%	100,00%			5,00%

На основании визуального осмотра и в соответствии с данными Таблицы 40 величина физического износа для инженерных сетей составляет 5%.

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание для объекта капитального строительства возникает в случае несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования, качества произведенных строительных работ или других характеристик современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

Оценщиком не были выявлены признаки функционального устаревания для объекта оценки. Таким образом, функциональное устаревание определено в размере 0%.

Определение внешнего (экономического) устаревания

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

К внешним факторам относятся изменившиеся экономические условия, которые негативно повлияли на стоимость объекта капитального строительства, в том числе изменения в социально-экономической ситуации в районе расположения объекта, в уровне налогообложения, в разрешенном порядке использования объекта, в использовании соседних земельных участков (например, появление промышленного предприятия в окрестности жилого района) и т.п.

В данном случае основным фактором, на основании которого возможно определить величину внешнего износа является порядок использования объекта в качестве объекта временного проживания на 135 квартир (общежитие).

Для определения величины внешнего износа выделяют две группы методов:

- метод капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий.

²² При отсутствии в данной методике таблиц для каких-либо малоценных или редко встречающихся конструктивных элементов, а также при появлении новых типов конструкций и материалов, следует пользоваться таблицами близких по характеру конструктивных элементов

Для определения величины внешнего износа был использован доходный подход и метод капитализации, в его составе исходя из допущения функционирования объекта на среднерыночном уровне.

В рамках доходного подхода стоимость Объекта оценки была рассчитана оценщиком в соответствии с методом капитализации по формуле:

$$V = I/R, \text{ где}$$

V – стоимость объекта оценки,

I – чистый операционный доход,

R - ставка капитализации.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки методом капитализации включает в себя следующие этапы:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты проведения оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов для сравнимых объектов (Iпвд).

2. Расчет действительного валового дохода, который представляет собой потенциальный валовой доход за минусом потерь от недозагрузки объекта и невзысканных арендных платежей.

3. Расчет издержек от эксплуатации, исходя из анализа фактических издержек по содержанию или типичных издержек на данном рынке. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

- определение потенциального валового дохода;
- определение действительного валового дохода;
- определение операционных расходов;
- определение чистого операционного дохода как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами.

5. Расчет ставки капитализации применительно к данному доходу (R).

6. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход, генерируемый гостиницей, представляет собой доход при 100%-ной загрузке гостиницы.

Основным источником дохода в гостиничном бизнесе является доход, получаемый от сдачи гостиничных номеров. Его величина напрямую зависит от стоимости проживания в номерах различной категории и уровня загрузки гостиницы.

Оценщик использовал информацию о стоимости гостиничных номеров на территории г. Королев.

Таблица 43. Информации о стоимости гостиничных номеров на территории г. Королев

№ п/п	Наименование гостиницы	Стоимость номера в сутки, с НДС	Источник информации	Завтрак	Стоимость номера с завтраком в сутки, с НДС	Стоимость номера с завтраком в сутки, без НДС
1	Гостиница Loft Boutique Hotel	2000	https://www.101hotels.ru/main/cities/korolyov/gostinitsa_loft_boutique_hotel.html	завтрак включен	2000	1694,9
2	Отель Вилль	2070	https://www.101hotels.ru/main/cities/korolyov/otel_vill.html	завтрак включен	2070	1754,2
3	Гостиница Станция Королев	1990	https://www.101hotels.ru/main/cities/korolyov/gostinitsa_stantsiya_korolev.html	без питания	2340	1983,1
4	Гостиница Малинки	2500	https://www.101hotels.ru/main/cities/korolyov/gostinitsa_malinki.html	завтрак включен	2500	2118,6
5	Отель Королёв	1900	https://www.101hotels.ru/main/cities/korolyov/gostinitsa_korolyov_otel.html	без питания	2250	1906,8
6	Отель Новые горки	3150	https://www.101hotels.ru/main/cities/korolyov/otel_novye_gorki.html	завтрак включен	3150	2669,5
7	Гостиница Парус	3500	https://www.101hotels.ru/main/cities/korolyov/gostinitsa_parus_hotel.html	без питания	3850	3262,7
Среднее значение		2400			2600	2200

Источник: анализ данных участников рынка

Кроме основных доходов от сдачи номеров, гостиница имеет дополнительные доходы, получаемые от работы ее инфраструктуры: предоставления конгресс-услуг, коммерческой эксплуатации площадей ресторанов, объектов досуга и прочее.

Валовой доход гостиницы складывается из доходов, получаемых от продажи номеров и доходов от работы объектов инфраструктуры.

Дополнительные доходы у оцениваемого здания приняты по средним показателям рынка гостиничных услуг и составляют²³:

Таблица 44. Среднерыночные данные о дополнительных доходах гостиничного бизнеса

Наименование	Доля от общих доходов, мин	Доля от общих доходов, макс.	Доля от общих доходов, среднее
Доход от сдачи номеров	55,0%	70,0%	62,5%
Доход от предприятий питания	18,0%	26,0%	22,0%
Бары, ночные клубы	6,0%	10,0%	8,0%
Дополнительные услуги (кроме телефона)	2,0%	3,0%	2,500%
Телефонные услуги	1,0%	1,5%	1,250%
Доход от сдачи помещений в аренду	1,0%	3,0%	2,000%
Отношение дополнительных доходов к доходам от продаж номеров	81,8%	42,9%	60,0%

Источник: данные анализа специализированного исследования. Далее приводится выдержка:

«Среднестатистическая доходность различных видов гостиничных услуг (в процентах к суммарному доходу от всех видов гостиничных услуг) выглядит для усредненной комфортабельной гостиницы следующим образом: доход от продажи номеров (услуги размещения) — 50% (разброс до 5—8%); доход от предприятий питания — 25% (разброс до 3—5%); дополнительный доход от продажи напитков в буфетах, барах, ночных клубах и т. д. — 10% (разброс до 3%); доход от реализации услуг (кроме телефона) — 3% (разброс до 1%); доход от телефонных услуг — 1,5% (разброс до 0,5%); доход от сдачи помещений в аренду — 2% (разброс до 1%)».

²³ <https://helpiks.org/7-43991.html>

В расчеты принята величина 42,9%

С учётом выше приведенных данных потенциальный валовой доход составит:

Таблица 45. Расчет потенциального валового дохода

Показатель	Значение
Выручка, в т.ч: (руб.)	154 864 286
-номерной фонд с питанием	108 405 000
-прочие услуги	46 459 286
ADR (руб)	2 200

Источник: расчёты оценщика

Определение действительного валового дохода

Для определения операционной загрузки оценщик использовал отношение показателей ADR²⁴ и RevPAR²⁵, определенных на основании аналитических данных за 9 месяцев 2018 г.²⁶.

$$\text{RevPAR} / \text{ADR} = 2\,896 / 5\,535 = 0,523 \text{ или } 52,3\%.$$

Таким образом, действительный валовой доход составит 56 695 815 руб. в год.

Определение чистого операционного дохода

В качестве капитализируемой величины может приниматься чистый операционный доход, чистая операционная прибыль, действительный валовой доход и т.п.

По данным анализа гостиничного бизнеса рентабельность загородных отелей составляет 35%²⁷.

Определение чистого операционного дохода представлено в таблице ниже.

Таблица 46. Расчёт чистого операционного дохода здания гостиничного корпуса

Показатель	Значение
Чистый операционный доход	
Действительный валовой доход (с учетом НДС), руб./год	56 695 815
Рентабельность, %	35%
Итого чистый операционный доход (с учетом НДС), руб./год	19 843 535

Источник: расчёты оценщика

Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования - ставка доходности инвестиций (капитала), являющаяся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости.

Расчет ставки дисконтирования

Для расчета ставки дисконтирования возможно применение метода кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставки дисконтирования для приведения денежных потоков к текущей дате (дате анализа эффективности инвестиционного проекта) и при этом учесть специфику рынка недвижимости.

Формула кумулятивной (суммирующей) модели имеет следующий вид:

²⁴ ADR (Average Daily Rate) – средняя цена (тариф) проданного номера (общая выручка номерного фонда за прошедшие сутки, деленная на число проданных комнато-ночей)

²⁵ RevPAR (Revenue Per Available Room) – доходность в расчете на номер (общая выручка номерного фонда, деленная на общее число доступных номеров)

²⁶ Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow%20and%20Moscow%20Region_Q3_2018_JLL_rus.pdf?429f7658-5783-4833-b704-991567dfb9c6

²⁷ http://krasotel.ru/home/nasha_filosofiya/dohodvsrentabelnost

$$R = R_{бр} + \sum_i R_{pi}, \text{ где:}$$

$R_{бр}$ – безрисковая ставка дохода;

$\sum R_{pi}$ – суммарная премия за риск;

R_{pi} – i -я компонента суммарной премии за риск.

Кумулятивный метод наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанные как с факторами общего для отрасли и экономики характера, так и со спецификой оцениваемого объекта.

Кумулятивный метод определения ставки дисконтирования основан на экспертной оценке рисков, связанных с вложением средств в оцениваемый объект. Ставка дисконтирования рассчитывается путем сложения всех выявленных рисков и прибавления полученного результата к безрисковой ставке дохода.

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:

- Безрисковая ставка (с учетом странового риска)
- Премия за риск инвестирования в отрасль (недвижимость)
- Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью
- Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости.

Определение безрисковой ставки

В качестве безрисковой ставки принята ключевая ставка ЦБ РФ по состоянию на дату оценки, которая составляет 7,75%²⁸.

Премия за риски вложения в недвижимость

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминальные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции. В следующей таблице представлен расчет премии за риск вложений в объект оценки.

²⁸ <https://www.cbr.ru/>

Таблица 47. Расчет премии за риск вложений в недвижимость

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1									
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1									
Ускоренный износ объекта оценки	статичный				1							
Неполучение арендных платежей	динамичный						1					
Неэффективный менеджмент	динамичный		1									
Криминогенные факторы	динамичный		1									
Финансовые проверки	динамичный		1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1										
Количество наблюдений		1	6	1	1	0	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	6	2	3	0	5	0	0	0	0	0
Сумма		16										
Количество факторов		10										
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		1,6										

Источник: расчеты оценщика

Премия за низкую ликвидность

Поправка на низкую ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта. Срок экспозиции определен согласно данным сайта <https://statrielt.ru/> по состоянию на 01.10.2018 г. и составляет 7 месяцев²⁹, с учетом местоположения объекта. Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$\text{Пликв.} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\text{БЕЗРИСК}})^{\text{Ср.ЭКСП}/12\text{МЕС}}}, \text{ где:}$$

$I_{\text{безриск}}$ – безрисковая ставка;

Ср.эксп – срок экспозиции для объекта оценки, мес.

Таблица 48. Поправки на ликвидность

Показатель	Значение
Безрисковая ставка, %	7,75%
Срок экспозиции, мес.	7
Поправка на низкую ликвидность, %	4,26%

Источник: расчеты оценщика

Премия за риск инвестиционного менеджмента

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, контроль над получением дохода, работа с налоговыми органами и т. д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента. Поправка на инве-

²⁹ См. Раздел 11.9 «Анализ ликвидности объекта оценки»

стиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций составляет 0-5% (Ткаченко И.Ю., Малых Н.И., Инвестиции, 2009). Оцениваемый объект является гостиницей, управление которой характеризуется средним уровнем сложности.

Таблица 49. Величина премии за управление³⁰.

Сложность управления	Описание	Величина поправки, %
Высокая	Объект является узкоспециализированным, и состоит из различных видов источников дохода требующим привлечения высококвалифицированных специалистов специализированных управленческих организаций для процесса управления	3-5
Средняя	У объекта имеется своя специфика, при налаженном источнике дохода. Получение стабильной прибыли, возможно, в том числе при привлечении к управлению специалистов специализированных управленческих организаций	2-3
Низкая	Источник дохода объекта является распространенным, предполагает получение стабильной прибыли, не предполагает возникновения сложности в управлении, т.е. не требует привлечения специалистов специализированных управленческих организаций	0-2

В рамках настоящего отчета значение поправки было выбрано экспертно как среднее значение в размере 1%, т.к. объект оценки - гостиница предполагает получение стабильной прибыли и не требует привлечения специалистов управленческих организаций.

Возмещение инвестированного капитала

Особенностью объекта недвижимости является уменьшение стоимости с возрастом, которая достигает нуля в конце срока службы. Предположение о падении стоимости объекта недвижимости в будущем требует внесения положительной поправки к ставке капитализации.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга). Предполагается, что поток доходов от недвижимости будет систематически снижаться, а возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями;

Возврат капитала аннуитетным методом при реинвестировании по ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда). Предполагается, что в течение всего прогнозного периода будут получены постоянные равновеликие доходы. Одна их часть будет представлять собой доход на инвестиции, а другая будет обеспечивать возмещение первоначально инвестированного капитала. Сумма возврата капитала реинвестируется по ставке дохода на инвестиции;

Возврат капитала аннуитетным методом при реинвестировании по безрисковой ставке (метод Хоскольда). Предполагается, что сумма возврата капитала реинвестируется по безрисковой ставке.

В данном случае норма возврата капитала рассчитывалась по методу Ринга, т.к. потоки доходов стабильны на протяжении длительного периода (возрастают устойчивыми темпами), а также с точки зрения рационального собственника сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиций.

Формула для расчета норы возврата примет следующий вид:

$$R_0 = \frac{1}{N}$$

³⁰ Источник: Ткаченко И.Ю., Малых Н.И., Инвестиции, 2009

где:

N – оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Для повышения достоверности результата, ясного и точного их изложения, недопущения введения в заблуждение Заказчика,³¹ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемых активов анализировал ряд информационных источников, представленных в таблице ниже. Исполнитель обращает внимание, что ряд источников анализировались, то есть информация из них служила определенным ориентиром при определении сроков полезной службы. Данные из этих источников не использовались напрямую.

Таблица 50. Данные об источниках, используемых при определении сроков полезной службы классов (подклассов) оцениваемого имущества, с обоснованием возможности их использования

№ п/п	Наименование источников, используемых при определении сроков полезной службы классов (подклассов)	Краткое обоснование возможности использования источников
1.	Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано: "Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей"
2.	Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР" хотя и не используется на данный момент, тем не менее, в документе, в частности, указано: "В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений...". То есть данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию.
3.	Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Справочник фирмы Marshall & Swift используется оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия.
4.	Экспертные мнения специалистов Исполнителя	В оценке встречаются такие объекты недвижимости, которые не содержатся ни в одном из вышеуказанных источниках информации. Для таких объектов Исполнитель определял срок полезной службы экспертно, согласовывая с мнением Заказчика.

Источник данных: данные анализа оценщика

Определив в соответствии с вышеописанными источниками сроки полезной службы для каждого выделенного подкласса (вида), оценщик использовал методику расчета средневзвешенного итогового показателя с присвоением весовых коэффициентов каждому источнику исходя из его актуальности, уместности, достоверности и других факторов.

³¹Источник: МСО 3 "Составление отчета об оценке", п.5.0, 8.1

Оставшийся срок экономической жизни здания рассчитывался исходя из срока службы здания в 55 лет.

Таблица 51. Информация о сроке службы здания

ID		A	B	C	D	S
	SECTIONS 11 & 41, APARTMENTS, CLUBS AND HOTELS					
1019	Hotels, full service, good and excellent	60	60	50	45	—
1020	average	55	55	50	45	—
1021	low cost	50	50	45	40	—

Источник: Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)

Ниже в таблице представлен расчет ставки капитализации:

Таблица 52. Расчет ставки капитализации

Показатель	Значение
Безрисковая ставка, %	7,75%
Компенсация за риск вложений в недвижимость, %	1,60%
Компенсация за низкую ликвидность, %	4,26%
Инвестиционный менеджмент	1,00%
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки	14,61%
Норма возврата капитала	1,82%
Ставка капитализации	16,43%

Источник: расчеты оценщика

Ниже приведен итоговый расчет.

Таблица 53. Расчет стоимости гостиницы на 135 номеров

Показатель	Значение	Источник
Выручка, в т.ч. (руб.)	154 864 286	Расчетное значение
-номерной фонд с питанием	108 405 000	ADR (руб) * Количество номеров * 365
-прочие услуги	46 459 286	Аналитические данные, 42,9%
ADR (руб)	2 200	Расчетное значение
Загрузка, %	52,3%	Аналитические данные
RevPAR (руб)	56 695 815	
Операционные, прочие затраты, в т.ч. налоги руб.		
% от валовой выручки		
Рентабельность, % от выручки	35%	Аналитические данные
Чистая прибыль, руб..	19 843 535	RevPAR (руб) * рентабельность
Ставка капитализации, %	16,4%	Расчетное значение
Стоимость Отеля, руб.	120 789 601	Чистая прибыль, руб. / Ставка капитализации

Источник: расчеты оценщика

Определение внешнего износа

В рамках затратного подхода стоимость объекта оценки составляет без учета износа (см. Раздел 14.2.2) - 803 551 893,85 руб.

Величина внешнего износа составит:

$$(803\,551\,893,85 - 120\,789\,601) / 803\,551\,893,85 = 0,85 \text{ или } 85\%.$$

Так как для функционирования объекта незавершенного строительства (общежития транспортного предприятия) необходимы вспомогательное сооружение (трансформаторная подстанция), инженерные сети и оборудование. Величина внешнего износа будет применена ко всем объектам, входящих в состав объекта оценки.

Определение накопленного износа

Поскольку функциональный износ отсутствует, накопленный износ составляет для всех объектов недвижимости 90% в соответствии с формулой расчета на стр. 79.

14.2.2 Определение стоимости объектов недвижимости по затратному подходу

Расчет полной стоимости объектов оценки представлен в таблицах ниже.

Таблица 54. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства (общежитие транспортного предприятия) затратным подходом

№ п/п	Характеристика	Значение	Источник информации
1	Наименование объекта	Объект незавершенного строительства: Общежитие транспортного предприятия	Выписка ЕГРН от 12.11.2014 г.
2	Инвентарный №	50:45:0040601:995	Выписка ЕГРН от 12.11.2014 г.
3	Адрес местонахождения	Московская область, город Королев, улица Сакко и Ванцетти, дом 24Б	Выписка ЕГРН от 12.11.2014 г.
Технические характеристики			
4	Площадь застройки, кв. м.	601,7	Выписка ЕГРН от 12.11.2014 г.
5	Количество этаже	16+ техподполье + техэтаж на кровле.	Выписка ЕГРН от 12.11.2014 г.
6	Общая площадь, кв. м.	9655,3	Решение на строительство №RU50302000-568 16.05.2014
7	Площадь жилых блоков, кв. м.	5774,7	
8	Площадь земельного участка, га	0,149	
9	Строительный объем здания, куб.	37 405,3	
10	Объем надземной части, куб. м.	35 435,9	
11	Объем подземной части, куб. м.	1 969,4	
13	Фундамент	Железобетонные	Выписка ЕГРН от 12.11.2014 г.
14	Материал стен	Монолитно-кирпичный	
15	Состояние	Хорошее	Данные визуального осмотра
16	Степень готовности	100%	Данные визуального осмотра
17	Год постройки	Сооружение не введено в эксплуатацию	Данные визуального осмотра
Расчет стоимости строительства объектов			
17	Идентичный объект, сведения	Отели/гостиницы от 12 до 20 этажей	Сборник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания", 2016 (для условий строительства в Московской области), стр.432, Объект-аналог ОЗ.10.000.0069
18	Класс конструктивной системы	КС-4	
19	Единица измерения	куб.м	Сборник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания", 2016 (для условий строительства в Московской области), стр.432, Объект-аналог ОЗ.10.000.0069
20	Стоимость строительства 1 ед. изм. идентичного объекта в уровне цен на 01.01.2016 года (без учёта НДС), руб.	14 258,00	Сборник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания", 2016 (для условий строительства в Московской области), стр.432, Объект-аналог ОЗ.10.000.0069
21	Корректировка на разницу в объеме	1,20	Сборник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания", 2016 (для условий строительства в Московской области), стр.27, Объем ОО/Объем ОА=37405,3/106650=0,35
22	Индекс перехода с уровня цен 01.01.2016 г. на 01.01.2018 г.	1,219	2.2.2 Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений с уровня цен на 01.01.2016 г. на 01.01.2018 г., источник: сборник КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве", выпуск 102, стр. 55.
23	Индекс перехода с уровня цен 01.01.2018 г. на 17.12.2018 г.	1,030	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительномонтажные работы и технологическое оборудование в среднем по РФ на 2018-2021 г. (с учетом НДС), источник: сборник КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве", выпуск 104, стр. 102. Индекс рассчитан как отношение 119,210/116,043=1,03
24	Прибыль предпринимателя	1	Не учитывается
25	Стоимость строительства объекта в ценах на	803 551 893,85	Расчетное значение

№ п/п	Характеристика	Значение	Источник информации
	дату оценки (без НДС), руб.		
26	Величина физического износа, %	5%	Расчетное значение
27	Величина внешнего износа, %	85%	Расчетное значение
28	Рыночная стоимость объекта в ценах на дату оценки (без НДС), руб.	114 750 121	Расчётное значение

Источник: расчеты оценщика

Таблица 55. Расчет стоимости трансформаторной подстанции затратным подходом

№ п/п	Характеристика	Значение	Источник информации
1	Наименование объекта	Сооружение трансформаторная подстанция - № 95, 1-эт. кирпичное, (ДхШхВ) 9,76х5,88х3,20 м	Выписка ЕГРН
2	Инвентарный №	50:45:0040604:18	Выписка ЕГРН
3	Адрес местонахождения	Московская область, город Королев, улица Сакко и Ванцетти, д у дома 24	Выписка ЕГРН
Технические характеристики			
4	Площадь, кв. м.	12,1	Выписка ЕГРН
5	Количество этаже	1	Выписка ЕГРН
6	Строительный объем здания, куб.	183,6	
7	Степень готовности	100,00%	
8	Фундамент	Железобетонные	
9	Материал стен	Кирпич	Выписка ЕГРН
10	Состояние	Хорошее	Данные визуального осмотра
11	Год постройки		Данные визуального осмотра
Расчет стоимости строительства объектов			
17	Идентичный объект, сведения	Трансформаторная подстанция (распределительная)	
18	Класс конструктивной системы	КС-1	
19	Единица измерения	куб.м	Сборник КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры", 2016 (для условий строительства в Московской области), стр.293, Объект-аналог И 4.04.001.0002
20	Стоимость строительства 1 ед. изм. идентичного объекта в уровне цен на 01.01.2016 года (без учета НДС), руб.	10 190,00	Сборник КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры", 2016 (для условий строительства в Московской области), стр.293, Объект-аналог И 4.04.001.0002
22	Скорректированный показатель стоимости	10 190,00	Сборник КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры", 2016 (для условий строительства в Московской области), стр.293, Объект-аналог И 4.04.001.0002
23	Корректировка на разницу в объеме	1,00	Расчётное значение
24	Индекс перехода с уровня цен 01.01.2016 г. на 01.01.2018 г.	1,138	2.2.2 Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений с уровня цен на 01.01.2016 г. на 01.01.2018 г., источник: сборник КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве", выпуск 102, стр. 55.
25	Индекс перехода с уровня цен 01.01.2018 г. на 17.12.2018 г.	1,030	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительномонтажные работы и технологическое оборудование в среднем по РФ на 2018-2021 г. (с учетом НДС), источник: сборник КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве", выпуск 104, стр. 102. Индекс рассчитан

Заказчик: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

Отчет № 88/12/18

№ п/п	Характеристика	Значение	Источник информации
			как отношение 119,210/116,043=1,03
26	Стоимость строительства объекта в ценах на дату оценки (без НДС), руб.	2 193 465,42	Расчётное значение
27	Величина физического износа, %	5 %	Расчётное значение
28	Величина внешнего износа, %	85%	Расчётное значение
29	Рыночная стоимость объекта в ценах на дату оценки (без НДС), руб.	313 235	Расчётное значение

Источник: расчеты оценщика

Таблица 56. Расчет стоимости инженерных сетей затратным подходом

№ п/п	Наименование	Длина, км./Количество, шт.	Сборник	Страница	Номер объекта аналога	КС	Стоимость, руб.	Индекс перехода с уровня цен 01.01.2016 г. на 01.01.2018 г.	Индекс перехода с уровня цен 01.01.2018 г. на 17.12.2018 г.	Стоимость строительства объекта в ценах на дату оценки (без НДС), руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость объекта в ценах на дату оценки (без НДС), руб.
1	Кабель АСБл-10 3x150 L=64м.	0,064	ГИ-2016 ³²	182	ИЗ.10.003.0526	КС-14	2 098 787	1,203	1,03	166 438	5%	0%	85%	90%	23 768
2	Кабель АСБ-6 3x120 L=107м.	0,107	ГИ-2016	182	ИЗ.10.003.0516	КС-14	1 941 995	1,203	1,03	257 475	5%	0%	85%	90%	36 768
3	Кабель 2АВБбШв 4x120 L=35м.	0,035	ГИ-2016	190	ИЗ.10.003.0851	КС-14	1 457 345	1,203	1,03	63 202	5%	0%	85%	90%	9 025
4	Кабель 2АВБбШв 4x120 L=35м.	0,035	ГИ-2016	190	ИЗ.10.003.0851	КС-14	1 457 345	1,203	1,03	63 202	5%	0%	85%	90%	9 025
5	Опора трубчатая силовая ОСп-300-8,5-2,0	6	ГИ-2016	238	ИЗ.10.006.0009	КС-10	36 187	1,178	1,03	263 443	5%	0%	85%	90%	37 621
6	Светильник уличный с кронштейном	6	ГИ-2016	237	ИЗ.10.005.0001	КС-10	5 596	1,178	1,03	40 739	5%	0%	85%	90%	5 818
7	Воздушная линия L=140 м., провод СИП-2 3x25+1x54,6-0,6/1	0,14	ГИ-2016	240	ИЗ.10.007.0066	КС-14	266 802	1,203	1,03	46 283	5%	0%	85%	90%	6 609
8	Трубопровод водоснабжения d2-160 мм, длина 29,7 м.	29,7	ГИ-2016	1362	ИЗ.07.046.0002	КС-8	4 146	1,171	1,03	148 518	5%	0%	85%	90%	21 209
9	Водопроводный колодец	1	ГИ-2016	118	ИЗ.07.021.0003	КС-10	136 169	1,178	1,03	165 219	5%	0%	85%	90%	23 594
10	Канализационный колодец	2	ГИ-2016	116	ИЗ.07.017.0003	КС-10	249 954	1,178	1,03	606 558	5%	0%	85%	90%	86 619
18	Дренажный колодец	1	ГИ-2016	115	ИЗ.07.013.0009	КС-9	1 848 295	1,163	1,03	2 214 054	5%	0%	85%	90%	316 175
11	Трубопровод отопления 2d133x6/225 в ППУ-ПЭ б/к L-28,0 пм	0,028	ГИ-2016	166	ИЗ.09.001.0134	КС-12	25 876 411	1,168	1,03	871 650	5%	0%	85%	90%	124 475
12	Ограждение металлическое L= 170 м. h = 0,7 м.	170	БУ-2016 ³³	75	БЗ.05.002.0028	КС-12	1 715	1,168	1,03	350 746	5%	0%	85%	90%	50 088
13	Скамья металлическая с деревянным сиденьем (3 бруска), длина 1200 мм	5	БУ-2016	71	БЗ.04.004.0003	КС-13	5 102	1,160	1,03	30 479	5%	0%	85%	90%	4 353
Итого															882 051

Источник: расчеты оценщика

³² Сборник КО-ИНВЕСТ «Городская инфраструктура», 2016

³³ Сборник КО-ИНВЕСТ «Благоустройство территории» 2016.

14.3. Расчет стоимости оборудования

В состав трансформаторной подстанции включено оборудование:

Таблица 57. Состав оцениваемого оборудования

№п/п	Наименование	Количество
1	Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802200	1
2	Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802158	1
3	Камера КСО-312, 2014г.	6
4	Электрический счетчик SL7000 Itron № 62003244, № 62003254, 2011г.	2
5	Автоматический выключатель MasterPact NT10 H1 1000А 3п 42кА стац	2
6	Электрический счетчик Меркурий 201.5 № 19529031-14 2014г.	1
7	Электрический счетчик Меркурий 230 АМ-01 № 26010899-16г.,	1
8	Насосная установка ГРАНДФЛОУ УНВ3	1
9	Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1
10	Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1
11	Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1
12	Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1
13	Установка пожаротушения Hydro MX 1/1 CR45-3 3x400V 98592523	1

Источник: данные заказчика

15.1 Выбор объектов аналогов

Поскольку оцениваемое оборудование широко представлено на вторичном рынке, который достаточно хорошо развит, их оценка возможна методом прямого сравнения, путем подбора подходящего аналога и внесения соответствующих корректировок в стоимость оцениваемого оборудования.

Информация по объектам-аналогам приведена в Разделе 14.3.4.

15.2 Определение прочих затрат

К прочим затратам относятся: доставка и установка оборудования.

Для определения величины затрат на установку оборудования были использованы данные Сборника «Индексы цен в строительстве» №104, за июль 2018 г.

Наименование отрасли экономики и типа технологического оборудования	Наименование отдельных составляющих затрат в стоимости оборудования												Всего стоимость оборудования «в доле»
	Цена приобретения оборудования у производителя	Запасные части	Тара, упаковка, реквизит	Транспортные расходы	Расходы сбыт-снаб. организации	Комплектация	Заготовительно-складские расходы	Устройство фундаментов под оборудование	Монтажные работы и затраты по главам 8-12 ССР	Шефмонтаж	Пусконаладочные работы		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Непроизводственная сфера, жилищно-комму. хозяйство, пассажирский транспорт, связь (в части обслуживания непроизводственной сферы), просвещение, здравоохранение, культура, наука, научное обслуживание, управление и др.													
электротехническое оборудование	100,0		0,5	1,6	0,5	0,5	1,2		34,0		7,0	145,3	
- трансформаторы и автотрансформаторы силовые мощностью 125 тыс. кВт и выше, трансформаторы тока напряжения 750 кВ, выключатели воздушные; отделители и короткозамкватели напряжением 110 кВ и выше, разъединители напряжения 10 кВ для закрытых распределительных устройств	100,0		0,5	1,6	0,5	0,5	1,2		20,5	47,0	7,0	178,8	

Для непроизводственной сферы коэффициент доставки и установки для трансформаторов и камеры КСО составляет 1,78.

На основании данных логистических компаний и компаний по доставке оборудования оценщик определил стоимость услуг по доставке из г. Москвы до г. Королева.

Таблица 58. Данные о стоимости услуг по доставке

Стоимость, руб.	Источник
4 672	https://www.jde.ru/online/calculator.html?rnd=72598691

Заказчик: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

Отчет № 88/12/18

Стоимость, руб.	Источник
3 850	http://www.transst.ru/price/
2 750	https://www.dellin.ru/
3 757	Стоимость, руб. (с НДС)
3 184	Стоимость, руб. (без НДС)

Источник: рыночные данные

На основании качественных характеристик оборудования, входящего в состав объекта оценки, составлены данные о качестве сопоставимых объектов, выраженные количественными значениями коэффициентов значимости и параметры оцениваемого объекта.

Для определения величины коэффициента перехода на вторичный рынок использовались данные «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-23», НЦПО, 2018, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, который составляет: для трансформаторного оборудования - 0,908, для силового оборудования – 0,906.

Таблица 59. Рыночные данные по коэффициентам перехода объектов на вторичный рынок



СРД-23, ноябрь 2018 г.

№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	СРД-18, май 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.	СРД-2017, март 2017 г.	СРД-20, май 2017 г.	СРД-21, ноябрь 2017 г.	СРД-2018, март 2018 г.	СРД-22, май 2018 г.	СРД-23, ноябрь 2018 г.
46.	Прессовое оборудование	0,906			0,895					0,889			0,880
47.	Резервуары					0,914						0,894	
48.	Сантехоборудование								0,902		0,910		
49.	Сваебойное оборудование импортное							0,934			0,943		
50.	Сварочное оборудование	0,918		0,922		0,909			0,902				0,915
51.	Сельскохозяйственная техника				0,894				0,889				0,885
52.	Складское оборудование						0,914					0,898	
53.	Станки деревообрабатывающие				0,927				0,914		0,908		
54.	Станки заточные				0,9					0,909			0,894
55.	Станки отрезные						0,905					0,886	
56.	Станки с ЧПУ						0,934				0,945		
57.	Станки сверлильные				0,917				0,928				0,920
58.	Станки токарные				0,913				0,908			0,899	
59.	Станки фрезерные				0,922					0,93			0,915
60.	Станки шлифовальные						0,925			0,932			0,932
61.	Станочное оборудование			0,912				0,918		0,902			0,910
62.	Строительное оборудование			0,904				0,902		0,898			0,900
63.	Торговое оборудование						0,901				0,898		
64.	Трактора	0,917				0,908			0,901		0,896		
65.	Транспортеры						0,926						0,934
66.	Трансформаторное оборудование		0,923		0,921				0,918		0,908		
67.	Фотоаппараты		0,905		0,898					0,909			0,915
68.	Холодильники		0,935		0,932				0,932			0,921	
69.	Электродвигатели					0,908				0,905			0,910
70.	Электрооборудование осветительное				0,912				0,915		0,912		0,908
71.	Электрооборудование силовое				0,902					0,906			0,906

15.3 Определение накопленного износа

Определение накопленного износа, формула и виды износов (устареваний) приведены в разделе 14.2.1.

Физический износ

Чтобы связать износ оборудования с ее стоимостью, таблицы-шкалы для определения коэффициентов износа обычно строят на основе обработки статистической информации о ценах новых и бывших в эксплуатации машин. (Источник информации НП СРО «Экспертный совет» Методическое пособие «Определение физического износа движимого имущества», srososvet.ru).

Таблица 60. Оценочная шкала величины износа

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Износ, %
--------------------	---------------------------------------	---------------------------	----------

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии	100	0
		95	5
Очень хорошее	Практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90	10
		85	15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80	20
		75	25
		70	30
		65	35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60	40
		55	45
		50	50
		45	55
Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	40	60
		35	65
		30	70
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	25	75
		20	80
		15	85
Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	10	90
		2,5	97,5
		0	100

С учетом визуального осмотра и приведенной выше шкалы физический износ оборудования составляет 5%.

Функциональный износ

Функциональный износ в целях данной оценки не учитывался, поскольку оцениваемые объекты соответствуют своему назначению.

Экономический (внешний) износ

Величина внешнего износа определена в разделе 14.2.1 и составляет 85%.

Таким образом, величина накопленного износа для оборудования составляет 90%.

15.4 Определение рыночной стоимости оборудования

Таблица 61. Расчет стоимости оборудования

№ п/п	Наименование	Количество, шт.	Источник	Стоимость, руб.	Стоимость строительства объекта в ценах на дату оценки (без НДС), руб.	Дополнительные затраты на доставку шеф-монтаж и наладку, доли от стоимости нового	Коэффициент перехода на вторичный рынок	Стоимость замещения, руб., без НДС	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Рыночная стоимость объекта в ценах на дату оценки (без НДС), руб.
1	Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802200	1	http://www.eltiz.ru/?page=34	172 000	145 763	1,78	0,908	235 588	5%	0%	85%	33 643
2	Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802158	1	http://www.eltiz.ru/?page=34	172 000	145 763	1,78	0,908	235 588	5%	0%	85%	33 643
3	Камера КСО-312, 2014г.	6	https://elektrum-info.ru/p324943415-kamery-sbornye-odnostoronnego.html	47 800	243 051	1,78	0,908	392 829	5%	0%	85%	56 097
4	Эл.счетчик SL7000 Itron № 62003244, № 62003254, 2011г.	2	https://kassot.com/b2bito/good/21618217-schetchik-elektroenergii-trehfaznyiy-iron-sl-7000-510-a-krym	37 600	63 729	1,05	0,906	60 623	5%	0%	85%	8 657
5	Автоматический выключатель MasterPact NT10 H1 1000А 3п 42кА стац	2	https://rubilnik.ru/catalog/ustroystva_zashchity/avtomaticheskie_vyklyuchateli_silovye_1/avtomaticheskie_vyklyuchateli_schneider_electric_serii_nsx_masterpact_nt_masterpact_nw_po_oprosnym_1/218164/	95 650	162 119	1,02	0,906	149 764	5%	0%	85%	21 387
6	Эл.счетчик Меркурий 201.5 № 19529031-14 2014г.	1	https://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/uchet_i_kontrol/Эл.счетчик Меркурий 201.5 № 19529031-14 2014г./schetchiki_elektroenergii/inkoteks/merkuriy_201.5_1f_5-60a_1_klass_tochn._1_tarif_i_mp_vyh_meh_63289/	639	542	6,88	0,906	3 375	5%	0%	85%	482
7	Эл.счетчик Меркурий 230 АМ-01 № 26010899-16г.	1	https://stroevod.ru/catalog/Schetchik-elektroenergii-MERKURIY-230-AM-01.html	2 850	2 415	2,32	0,906	5 073	5%	0%	85%	724
8	Насосная установка ГРАНДФЛЮУ УНВ3	1	https://adl.ru/nasosnoe-oborudovanie/ustanovki-nasosnye-granfloy-uv3-dpvchr-k.html	688 562	583 527	1,01	0,906	531 560	5%	0%	85%	75 909
9	Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1	https://www.leoncom.ru/ridan	57 828	49 007	1,06	0,906	47 285	5%	0%	85%	6 752

Заказчик: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

Отчет № 88/12/18

10	Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пла- стинчатый разборный РИДАН	1	https://www.leoncom.ru/ridan	57 828	49 007	1,06	0,906	47 285	5%	0%	85%	6 752
11	Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пла- стинчатый разборный РИДАН	1	https://www.leoncom.ru/ridan	121 105	102 631	1,03	0,906	95 869	5%	0%	85%	13 690
12	Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пла- стинчатый разборный РИДАН	1	https://www.leoncom.ru/ridan	121 105	102 631	1,03	0,906	95 869	5%	0%	85%	13 690
13	Установка пожароту- шения Hydro MX 1/1 CR45-3 3x400V 98592523	1	https://promgu.ru/catalog/nasosy_1/grundfos/nasosnye_stantsii/ustanovki_pozharotusheniya_hydro_mx/hydro_mx_1_1_cr45_3_3x400v_50hz/	1 309 694	1 109 911	1,00	0,906	1 008 464	5%	0%	85%	144 012
Итого												415 438

Источник: расчеты оценщика

14.4. Итоговая стоимость в рамках затратного подхода

Наименование	Кадастровый номер/Количество шт.	Адрес	Рыночная стоимость объекта по затратному подходу
Объект незавершенного строительства	50:45:0040601:995		114 750 121
Сооружение трансформаторная подстанция - № 95, 1-эт. кирпичное, (ДхШхВ) 9,76х5,88х3,20 м., в т.ч.:	50:45:0040604:18		313 235
Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802200	1		33 643
Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802158	1		33 643
Камера КСО-312, 2014г.	6		56 097
Электрический счетчик SL7000 Itron № 62003244, № 62003254, 2011г.	2		8 657
Автоматический выключатель MasterPact NT10 N1 1000А 3п 42кА стац	2		21 387
Электрический счетчик Меркурий 201.5 № 19529031-14 2014г.	1		482
Электрический счетчик Меркурий 230 АМ-01 № 26010899-16г.,	1		724
Насосная установка ГРАНДФЛОУ УНВ3	1		75 909
Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1		6 752
Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1	Московская область, город Королев, улица Сакко и Ванцетти, дом 24Б	6 752
Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1		13 690
Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1		13 690
Установка пожаротушения Hydro MX 1/1 CR45-3 3x400V 98592523	1		144 012
Кабель АСБл-10 3x150 L=64м.	1		23 768
Кабель АСБ-6 3x120 L=107м.	1		36 768
Кабель 2АВБбШВ 4x120 L=35м.	1		9 025
Кабель 2АВБбШВ 4x120 L=35м.	1		9 025
Опора трубчатая силовая ОСп-300-8,5-2,0	6		37 621
Светильник уличный с кронштейном	6		5 818
Воздушная линия L=140 м., провод СИП-2 3x25+1x54,6-0,6/1	1		6 609
Трубопровод водоснабжения d2-160 мм	1		21 209
Водопроводный колодец	1		23 594
Канализационный колодец	2		86 619
Дренажный колодец	1		316 175
Трубопровод отопления 2d133x6/225 в ППУ-ПЭ б/к L-28,0 пм	1		124 475
Ограждение металлическое L= 170 м. h = 0,7 м.	1		50 088
Скамья металлическая с деревянным сиденьем (3 бруска), длина 1200 мм	5		4 353
Итого			116 233 941

Источник: расчеты оценщика

Заказчик: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

Отчет № 88/12/18

15. Расчет рыночной стоимости имущества сравнительным подходом

В данном разделе объектом оценки является объект незавершенного строительства: общежитие транспортного предприятия, кадастровый номер 50:45:0040601:995. На основании анализа рынка на территории г. Королева не было выявлено достаточное количество наиболее сопоставимых объектов-аналогов, а именно: зданий под размещение общежития. Таким образом, оценщик счел возможным использовать наиболее подходящие объекты-аналоги под размещение гостиниц (или действующие гостиницы) сопоставимые по основным техническим параметрам и местоположению.

Исходя из имеющейся в распоряжении оценщика рыночной информации об объектах-аналогах, для оценки рыночной стоимости объекта оценки (объект незавершенного строительства: общежитие транспортного предприятия) был использован метод количественных корректировок (метод сравнение продаж).

Использование сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги: изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости (аналогов), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом; сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки; анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи; корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом; согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта. В оценочной практике корректировки вносятся по ценообразующим факторам, которые характеризуют объект оценки и сопоставимые объекты аналоги. При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все корректировки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по земельным участкам из баз данных, в т.ч.: ЦИАН (www.cian.ru), REALTO (www.realto.ru/base/com_realty), «Недвижимость&Цены» (<http://realty.dmir.ru>), АВИТО (www.avito.ru), АПЕКС Недвижимость (www.apex-realty.ru/), <http://www.roszem.ru/>, ruads.org (архив сайта Авито).

Основным правилом выбора аналогов было выбор объектов-аналогов наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

15.5 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв.м общей площади здания.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

15.6 Выбор объектов-аналогов

Оценщиком были найдены следующие объекты-аналоги на рынке недвижимости.

Таблица 62. Информация об объектах-аналогах

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации		https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/otel_2840_m_1206180664	https://sob.ru/prodazha-gostinits-oteley-moskovskaya-oblast-lyuberetskiy-r-n/card-303193167	https://himki.sob.ru/prodazha-gostinits-oteley-moskovskaya-oblast-himki-gor-okrug/card-344538182	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-korolev-157188359
Тип объекта	общежитие	ОСЗ, гостиница	ОСЗ, гостиница	ОСЗ, гостиница	ОСЗ, гостиница
Местоположение	г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д.24Б	Московская область, Балашиха, мкр.Северный	Чкалово пос. (Люберцы гор. округ)	Мос. обл., р-н Химкинский, г. Химки, мкр. Планерная, пос. Спартак, база отдыха "Планерная - ДСК-1"	ул. Пионерская, д. 8А, корп. 2, Королев, Московская область
Расстояние от МКАД	Ярославское шоссе, 11 км от МКАД	Горьковское шоссе, 16 км от МКАД	Новорязанское шоссе, 5 км. от МКАД	Ленинградское шоссе, 9 км от МКАД	Ярославское шоссе, 10 км от МКАД
Площадь земельного участка, кв. м	1490	6300	1156	3722	774
Общая площадь комплекса, кв. м	9 655,30	2 840,0	1 310,0	1 755,5	4877
Цена предложения, руб. с НДС и земельного участка		120 000 000,0	56 999 410,0	80 000 000,0	150 000 000
Цена предложения, руб./кв. м с НДС		42 254	43 511	45 571	30 757
Вид права	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание и долгосрочная аренда на земельный участок	собственность на здание и земельный участок
Этажность	16	3	4	4	9
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Состояние здания	новое	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	простая	простая	простая	улучшенная	простая
Наличие мебели	нет	есть	есть	есть	есть

Источник: рыночные данные

15.7 Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- права собственности на недвижимость, передаваемые по сделке;
- условия финансирования сделки;
- условия проведения сделки;
- состояние рынка во время сделки;
- вид использования и (или) зонирования;
- месторасположение объекта
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с объектом.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$\text{Цп} = \text{Цд} * (1 + \text{K}\%) \text{ или } \text{Цп} = \text{Цд} + \text{Ка}, \text{ где}$$

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки.

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

K% - относительная корректировка в %;

(1+K%) – корректирующий коэффициент;

Ка - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения.

Определение корректировок и порядок их внесения

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на фактор «цены продажи/предложения» (торг)

Данный вид корректировки необходим, так как имеющаяся в распоряжении Оценщика информация является не результатом фактически свершившихся сделок, а предложением приобрести за определенную цену. В ходе ведения переговоров, как правило, удается снизить стоимость предложения, в результате чего фактическая цена реализации объекта обычно оказывается ниже.

Значение корректировки принято согласно данным сайта «Статриелт» по состоянию на 01.10.2018 г. как среднее значением величина на торг для торговой и офисной недвижимости и составляет 5,5%.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94

Корректировка на имущественные права

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют следующие имущественные права: право собственности на здание. Поскольку правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемому объекту, внесение корректировки не требуется, т.е. равна 0%.

Корректировка на условия финансирования

Условия финансовых расчетов и время экспозиции сопоставимых объектов (объектов сравнения) являются типичными для данных объектов на местном рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость оцениваемых зданий. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов сравнения не выявлено, поэтому корректировка равна 0%.

Корректировка на условия сделки

Условия купли-продажи сопоставимых объектов (объектов сравнения) являются типичными для данных объектов на местном рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость оцениваемых зданий. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов сравнения не выявлено, поэтому корректировка равна 0%.

Корректировка на рыночные условия (время продажи / предложения)

В связи с тем, что все предложения о продаже сопоставимых объектов актуальны на дату проведения оценки, корректировка, учитывающая изменение рыночных условий со времени продажи / предложения объектов до даты оценки, в данном случае равна 0%.

Корректировка на земельный участок в составе комплекса

В состав оцениваемого объекта и объектов-аналогов входят земельные участки, различной площади. Так как, стоимость земельных участков, входящих в состав комплекса, была рассчитана ранее, то необходимо вычесть стоимость земли в составе объектов-аналогов. Расчет стоимости земельного участка и скорректированная стоимость представлены в таблице ниже. Стоимость участков для аналогов была также скорректирована на масштаб и на наличие инженерных коммуникаций в виде газоснабжения (величина корректировки определена в разделе 14.1.3). Для участков на праве собственности данный показатель составляет 7523,95 руб./1 кв.м. общей площади (НДС не облагается).

Величина корректировки на площадь земельных участков определена в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017» и приведена в расчете.

Таблица 122

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017 стр. 194 таблица 122

На основании анализа предложения по объектам-аналогам было установлено, что земельный участок в составе объекта-аналога №3 передается на праве долгосрочной аренды.

Величина корректировки была определена на основании «Справочника оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017» и составит $1/0,85-1=0,18$ или 18%.

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017 стр. 169 таблица 99

Так же в соответствии с объявлением о продаже объекта-аналога №1 определено, что земельный участок обеспечен газоснабжением. Корректировка по данному фактору составит $1/1,15-1=-0,13$ или «-13%», коэффициенты для определения величины корректировки были определены на основании «Справочника оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017».

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,13	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,18

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017 стр. 221 таблица 137

Таблица 63. Расчет стоимости земельного участка в составе объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв. м	1 490	6 300	1 156	3 722	774
Корректировка на площадь		9%	0%	0%	-10%
Корректировка на вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность
		0%	0%	18%	0%
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		ление			
		-13%	0%	0%	0%
Стоимость земельного участка, руб.	-	44 950 259	8 697 686	33 044 887	5 241 184
Скорректированная стоимость, руб. с НДС и без учета земельного участка	-	68 449 741	45 166 756	42 555 113	136 508 816

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на местоположение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к областным центрам и инфраструктурным объектам, транспортная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

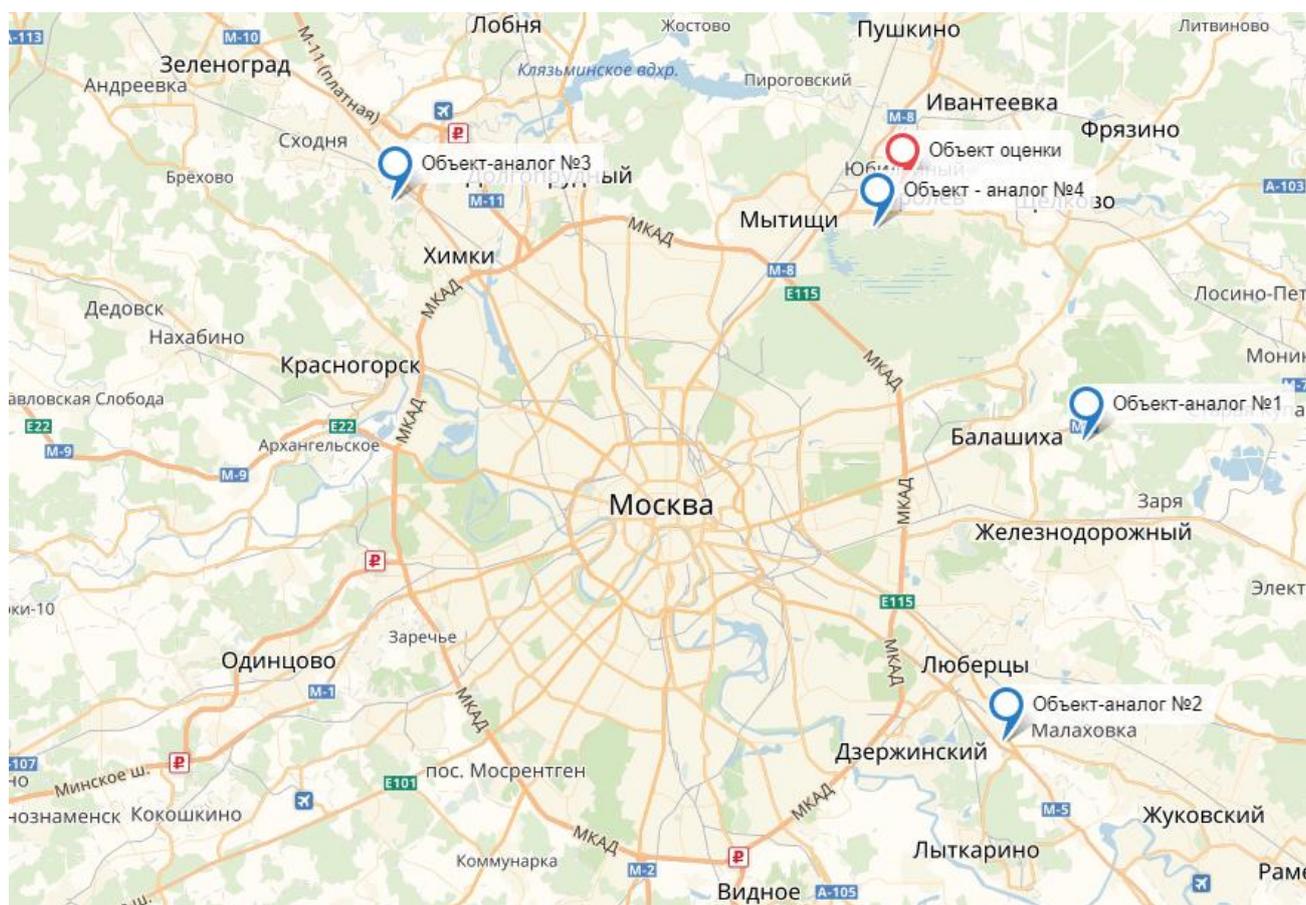


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов

Основными факторами анализа местоположения было: расположение на территории Московской области, на удалении не более 20 км от МКАД, транспортная доступность к автомобильным магистралям.

Таблица 64. Анализ местоположения

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип объекта	общежитие	гостиница	гостиница	гостиница	гостиница
Местоположение	г.Королев, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б	Московская область, Балашиха, мкр.Северный	Чкалово пос. (Люберцы гор. округ)	Мос. обл., р-н Химкинский, г. Химки, мкр. Планерная, пос. Спартак, база отдыха "Планерная - ДСК-1"	ул. Пионерская, д. 8А, корп. 2, Королев, Московская область

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Расстояние от МКАД	Ярославское шоссе, 11 км от МКАД	Горьковское шоссе, 16 км от МКАД	Новорязанское шоссе, 5 км. от МКАД	Ленинградское шоссе, 9 км от МКАД	10 км от МКАД по Ярославскому
Статус населенного пункта ³⁴	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты

Источник: расчеты оценщика, данные заказчика

Таблица 65. Корректировка на местоположение

Под жилую застройку			
Областной центр		1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,80	0,78
Райцентры с развитой промышленностью		0,71	0,69
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,59	0,56
Прочие населенные пункты		0,47	0,43

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017 стр. 64 таблица 14

Определение статуса населенного пункта было принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017.

Оценщиком корректировка не вносилась, так как объекты расположены на территории Московской области в районах сопоставимых по основным экономическим характеристикам, инфраструктурой и транспортной доступностью.

Корректировка на общую площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты недвижимости продаются по более низкой цене в пересчете на единицу площади. Поэтому для всех объектов-аналогов требуется введение корректировок, т.к. их площадь существенно отличается от площади оцениваемых помещений.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017 .

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв.м	Цена аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

³⁴ Прочие населенные пункты», согласно классификации, приведенной Л.А. Лейфером в «Справочнике оценщика недвижимости 2017. Земельные участки».

Корректировка на физическое состояние здания

Физическое состояние здания оцениваемого объекта характеризуется как новое. Анализа физического состояния зданий объектов-аналогов и величина соответствующей корректировки приведена в таблице ни. Величина корректировки была определена на основании данных портала «Статриелт» по состоянию на 01.10.2018 г.

итоговые расчеты Statrielt на основе актуальных рыночных данных

назначение	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Коммерческие (торговые, офисные и производственные складские)	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа			1,00
Торговые здания и помещения	Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,87	0,98	0,92
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,85	0,96	0,90
Складские и производственные здания и помещения			0,82	0,95	0,88
Торговые здания и помещения	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,75	0,90	0,82
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,73	0,89	0,80
Складские и производственные здания и помещения			0,65	0,89	0,76
Торговые здания и помещения	Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,51	0,75	0,62
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,45	0,81	0,61
Складские и производственные здания и помещения			0,36	0,77	0,55
Общественные, производственные или свободного назначения здания	Ветхое	Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,11	0,34	0,21

Таблица 66. Корректировка состояние зданий

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Состояние здания	новое	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		25%	9%	9%	9%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на состояние отделки помещений

Объекты-аналоги имеют разный уровень отделки помещений, а внутренняя отделка помещений оцениваемого объекта, характеризуются как простая (среднее состояние). Значение корректировки принято согласно данным портала «Статриелт» по состоянию на 01.10.2018 г.

расчет Портала Statrielt на основе рыночной информации

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,90	0,94	0,92
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,02	1,11	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,11	1,22	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,14	1,09

Таблица 67. Корректировка состояние помещений (отделки)

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Состояние здания	простая	простая	простая	улучшенная	простая
Корректировка, %	-	0%	0%	-6%	0%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на наличие коммуникаций (инженерное обеспечение)

У объектов-аналогов, как и у объекта оценки, имеются все необходимые инженерные коммуникации. Корректировка в данном случае не вводится.

Корректировка на наличие оборудования и мебели

Объекты-аналоги обеспечены соответствующим оборудованием, техникой и мебелью, у объекта оценки, отсутствует оборудование и мебель. Значение корректировки принято согласно данным портала «Статриелт» по состоянию на 01.10.2018 г. и составляет (-2%), величина корректировки обусловлена состоянием оборудования и мебели у объектов-аналогов.

→ <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1604-na-ob>

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

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.10.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капиталность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций. Без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимся в хорошем техническом состоянии (не относящимся к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов **Статриелт** на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемными и компрессорным оборудованием	1,02	1,13	1,07
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,12	1,08
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопровода, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,12	1,43	1,26
4	Котельные с котельным оборудованием	1,78	2,70	2,20
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,61	2,29	1,92
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,03	1,18	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,08	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,13	1,08
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,12	1,06
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,10	1,05
11	Автосалоны (фирменные) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и авторемонтным оборудованием ** (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,08	1,38	1,21

→ <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1604-na-ob>

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемными и компрессорным оборудованием	1,02	1,13	1,07
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,12	1,08
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопровода, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,12	1,43	1,26
4	Котельные с котельным оборудованием	1,78	2,70	2,20
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,61	2,29	1,92
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,03	1,18	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,08	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,13	1,08
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,12	1,06
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,10	1,05
11	Автосалоны (фирменные) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и авторемонтным оборудованием ** (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,08	1,38	1,21
12	Авторемонтные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и авторемонтным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,04	1,32	1,17
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой	1,02	1,24	1,12
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием	1,04	1,19	1,11
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием	1,04	1,19	1,11

* - если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то значение определяется по фактическому использованию.

** - состав авторемонтного оборудования (в зависимости от масштаба объекта) авторемонтный, сборно-разборные камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, демонтируемое моечное оборудование и др.

15.8 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%³⁵.

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 68. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №3
Источник информации	-	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/otel_284_0_m_1206180664	https://sob.ru/prodazha-gostinits-oteley-moskovskaya-oblast-lyuberskiy-r-n/card-303193167	https://himki.sob.ru/prodazha-gostinits-oteley-moskovskaya-oblast-himki-gor-okrug/card-344538182	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-korolev-157188359
Тип объекта		ОСЗ, гостинница	ОСЗ, гостинница	ОСЗ, гостинница	ОСЗ, гостинница
Местоположение	г.Королев, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б	Московская область, Балашиха, мкр.Северный	Чкалово пос. (Люберцы гор. округ)	Мос. обл., р-н Химкинский, г. Химки, мкр. Планерная, пос. Спартак, база отдыха "Планерная - ДСК-1"	ул. Пионерская, д. 8А, корп. 2, Королев, Московская область
Общая площадь, кв. м	9655,3	2 840,0	1 310,0	1 755,5	4 877,0
Цена предложения, руб. с НДС и земельным участком	-	120 000 000	56 999 410	80 000 000	150 000 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
<i>Корректировка</i>	-	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%
Скорректированная стоимость, руб. с НДС и земельным участком	-	113 400 000	53 864 442	75 600 000	141 750 000
Передаваемые права на объект	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание и долгосрочная аренда на земельный участок	собственность на здание и земельный участок
<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. с НДС и земельным участком	-	113 400 000	53 864 442	75 600 000	141 750 000
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. с НДС и земельным участком	-	113 400 000	53 864 442	75 600 000	141 750 000
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. с НДС и земельным участком	-	113 400 000	53 864 442	75 600 000	141 750 000
Дата предложения	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. с НДС и земельным участком	-	113 400 000	53 864 442	75 600 000	141 750 000
<i>Различие в площади земельного участка в составе комплекса</i>					
Площадь земельного участка, кв. м	1 490	6 300	1 156	3 722	774
	0,15	0,63	0,12	0,37	0,08
Корректировка на площадь	1	0,92	1,00	1,00	1,00
		-8%	0%	0%	11%
Корректировка на вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность
		0%	0%	18%	0%
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение,	газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

Заказчик: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

Отчет № 88/12/18

	канализация, отопление				
Корректировка на газоснабжение		0,85	1,00	1,00	1,00
		-13%	0%	0%	0%
Стоимость земельного участка, руб.	-	37 939 668	8 697 686	33 044 887	6 464 126
Скорректированная стоимость, руб. с НДС и без учета земельного участка	-	75 460 332	45 166 756	42 555 113	135 285 874
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с НДС и без учета земельного участка	-	26 571	34 478	24 241	27 740
<i>Местоположение</i>					
Адрес	г.Королев, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б	Московская об- ласть, Балашиха, мкр.Северный	Чкалово пос. (Люберцы гор. округ)	Мос. обл., р-н Химкинский, г. Химки, мкр. Планерная, пос. Спартак, база отдыха "Планерная - ДСК-1"	ул. Пионерская, д. 8А, корп. 2, Королев, Московская область
	Ярославское шоссе, 11 км от МКАД	Горьковское шоссе, 16 км от МКАД	Новорязанское шоссе, 5 км. от МКАД	Ленинградское шоссе, 9 км от МКАД	10 км от МКАД по Ярославскому
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
Площадь, кв. м	9 655,30	2 840,00	1 310,00	1 755,50	4 877,00
<i>Корректировка, %</i>		0%	-6%	-2%	0%
Состояние	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
Состояние здания	новое	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
	1	0,80	0,92	0,92	0,92
<i>Корректировка, %</i>	-	25%	9%	9%	9%
Материал стен	простая	простая	простая	улучшенная	простая
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	-6%	0%
Наличие оборудования, мебели	нет	есть	есть	есть	есть
<i>Корректировка, %</i>	-	-2%	-2%	-2%	-2%
<i>Итоговая величина относительных кор- ректировок</i>		23%	1%	-1%	7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м с НДС	-	32 682	34 718	23 925	29 597
Весовые коэффициенты		24,6%	26,3%	22,8%	26,3%
Взвешенное значение		8 027	9 136	5 457	7 789
Средневзвешенная цена, руб./кв. м с НДС	30 409				
Стоимость объекта, руб. с НДС	293 605 066				
без НДС	248 817 852				

Источник: расчеты оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта незавершённого строительства – общежития транспортного предприятия, а так же сооружения и оборудования, являющееся его неотъемлемой частью и необходимое для его функционирования, входящих в состав объекта оценки, определенная методом сравнения продаж составит 248 817 852 руб. без НДС.

16. Согласование результатов оценки

При определении рыночной стоимости земельного участка кад. №50:45:0040601:8, расположенного по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д.24Б, был использован только сравнительный подход. Согласование результатов не требуется.

При определении рыночной стоимости объекта незавершенного строительства (общежитие транспортного предприятия)³⁶ были использованы затратный и сравнительный подходы.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, оценщик не может отказаться от применения методов затратного подхода в случае наличия возможности заменить объект оценки точной копией, а также в случае наличия достоверной информации стоимости нового.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести объект аналогичной полезности.

К недостаткам затратного подхода можно отнести, что при использовании «типовых» смет или иным источникам с учетом определенных индексов, реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади объекта недвижимости, приведёт к большой погрешности в вычислениях.

В рамках затратного подхода при оценке объектов недвижимого имущества затраты на строительство не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта, затраты на приобретение оцениваемого объекта недвижимости не всегда соответствуют затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ. Таким образом, оценщик счел возможным отказаться от результатов затратного подхода при определении рыночной стоимости объекта незавершенного строительства (общежитие транспортного предприятия).

Оценка на основе сравнительного подхода базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому при наличии активного рынка недвижимости в регионе реально отражает стоимость оцениваемого имущества. Преимуществами подхода являются: действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски) и способность учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

К недостаткам сравнительного подхода можно отнести: точность результата оценки наиболее зависима от рыночных данных при расчетах на основе сравнительного подхода, а для правильной оценки необходим большой объем информации и логический анализ скорректированных данных.

Таким образом, на основании вышеизложенного об отказе использования результатов затратного подхода при определении рыночной стоимости объекта незавершенного строительства (общежития транспортного предприятия), величина рыночной стоимости объекта незавершенного строительства (общежития транспортного предприятия) принята на основании результатов сравнительного подхода.

³⁶ С учетом необходимых вспомогательных сооружений (трансформаторной подстанции), инженерных сетей и оборудования

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка принята по данным сравнительного подхода

Итоговая величина рыночной стоимости улучшений земельного участка распределяется пропорционально составляющим на основании восстановительной стоимости, определенной в рамках затратного подхода.

Таблица 69. Определение долей объектов в составе имущественного комплекса на основании восстановительной стоимости, определенной в рамках затратного подхода.

№п/п	Наименование	Количество	Стоимость в рамках затратного подхода	Доля %
1	Объект незавершенного строительства	1	114 750 121	98,7234%
2	Сооружение трансформаторная подстанция - № 95, 1-эт. кирпичное, (ДхШхВ) 9,76х5,88х3,20 м., в т.ч.:	1	313 235	0,2695%
3	Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802200	1	33 643	0,0289%
4	Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802158	1	33 643	0,0289%
5	Камера КСО-312, 2014г.	6	56 097	0,0483%
6	Электрический счетчик SL7000 Itron № 62003244, № 62003254, 2011г.	2	8 657	0,0074%
7	Автоматический выключатель MasterPact NT10 H1 1000А 3п 42кА стац	2	21 387	0,0184%
8	Электрический счетчик Меркурий 201.5 № 19529031-14 2014г.	1	482	0,0004%
9	Электрический счетчик Меркурий 230 АМ-01 № 26010899-16г.,	1	724	0,0006%
10	Насосная установка ГРАНДФЛОУ УНВ3	1	75 909	0,0653%
11	Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1	6 752	0,0058%
12	Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1	6 752	0,0058%
13	Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1	13 690	0,0118%
14	Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1	13 690	0,0118%
15	Установка пожаротушения Hydro MX 1/1 CR45-3 3х400V 98592523	1	144 012	0,1239%
16	Кабель АСБл-10 3х150 L=64м.	1	23 768	0,0204%
17	Кабель АСБ-6 3х120 L=107м.	1	36 768	0,0316%
18	Кабель 2АВБбШв 4х120 L=35м.	1	9 025	0,0078%
19	Кабель 2АВБбШв 4х120 L=35м.	1	9 025	0,0078%
20	Опора трубчатая силовая ОСп-300-8,5-2,0	6	37 621	0,0324%
21	Светильник уличный с кронштейном	6	5 818	0,0050%
22	Воздушная линия L=140 м., провод СИП-2 3х25+1х54,6-0,6/1	1	6 609	0,0057%
23	Трубопровод водоснабжения d2-160 мм	1	21 209	0,0182%
24	Водопроводный колодец	1	23 594	0,0203%
25	Канализационный колодец	2	86 619	0,0745%
26	Дренажный колодец	1	316 175	0,2720%
27	Трубопровод отопления 2d133х6/225 в ППУ-ПЭ б/к L-28,0 мм	1	124 475	0,1071%
28	Ограждение металлическое L= 170 м. h = 0,7 м.	1	50 088	0,0431%
29	Скамья металлическая с деревянным сиденьем (3 бруска), длина 1200 мм	5	4 353	0,0037%
	Итого комплекс общежития	51	116 233 941	100%

Источник: расчеты оценщика

Таблица 70. Согласование результатов

№п/п	Наименование	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу	Вес	Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу	Вес	Рыночная стоимость объекта по затратному подходу	Вес	Итоговое значение рыночной стоимости объекта, руб. без НДС
1	Земельный участок 1490 кв.м по адресу г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д.24Б	отказ от применения	0%	11 210 677	100%	отказ от применения	0%	11 210 677
2	Комплекс общежития (с учетом оборудованной трансформаторной подстанции и инженерных сетей)	отказ от применения	0%	248 817 852	100%	отказ от применения		248 817 852
	Всего							260 028 529

Источник: расчеты оценщика

17. Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки

На основании Задания на оценку и учетом целей оценки, необходимо определить стоимость каждого элемента из состава объекта оценки.

Таблица 71. Итоговая стоимость каждого объекта из состава объекта оценки

№п/п	Наименование	Количество	Доля. %	Итоговое значение рыночной стоимости объекта, руб. без НДС
1	Земельный участок 1490 кв.м по ад.г.Королев, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б	1		11 210 677
2	Объект незавершенного строительства	1	98,7234%	245 641 492
3	Сооружение трансформаторная подстанция - № 95, 1-эт. кирпичное, (ДхШхВ) 9,76х5,88х3,20 м., в т.ч.:	1	0,2695%	670 531
4	Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802200	1	0,0289%	72 018
5	Трансформатор №1, ТМГ-6/0,4 кВ, 250 кВА, № 1802158	1	0,0289%	72 018
6	Камера КСО-312, 2014г.	6	0,0483%	120 085
7	Электрический счетчик SL7000 Itron № 62003244, № 62003254, 2011г.	2	0,0074%	18 532
8	Автоматический выключатель MasterPact NT10 H1 1000А 3п 42кА стац	2	0,0184%	45 782
9	Электрический счетчик Меркурий 201.5 № 19529031-14 2014г.	1	0,0004%	1 032
10	Электрический счетчик Меркурий 230 АМ-01 № 26010899-16г.,	1	0,0006%	1 550
11	Насосная установка ГРАНДФЛОУ УНВ3	1	0,0653%	162 496
12	Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1	0,0058%	14 454
13	Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1	0,0058%	14 454
14	Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1	0,0118%	29 306
15	Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	1	0,0118%	29 306
16	Установка пожаротушения Hydro MX 1/1 CR45-3 3x400V 98592523	1	0,1239%	308 281
17	Кабель АСБл-10 3x150 L=64м.	1	0,0204%	50 879
18	Кабель АСБ-6 3x120 L=107м.	1	0,0316%	78 708
19	Кабель 2АВБбШв 4x120 L=35м.	1	0,0078%	19 319
20	Кабель 2АВБбШв 4x120 L=35м.	1	0,0078%	19 319
21	Опора трубчатая силовая ОСп-300-8,5-2,0	6	0,0324%	80 534
22	Светильник уличный с кронштейном	6	0,0050%	12 454
23	Воздушная линия L=140 м., провод СИП-2 3x25+1x54,6-0,6/1	1	0,0057%	14 148
24	Трубопровод водоснабжения d2-160 мм	1	0,0182%	45 401
25	Водопроводный колодец	1	0,0203%	50 507
26	Канализационный колодец	2	0,0745%	185 422
27	Дренажный колодец	1	0,2720%	676 825
28	Трубопровод отопления 2d133x6/225 в ППУ-ПЭ б/к L-28,0 пм	1	0,1071%	266 459
29	Ограждение металлическое L= 170 м. h = 0,7 м.	1	0,0431%	107 222
30	Скамья металлическая с деревянным сиденьем (3 бруска), длина 1200 мм	5	0,0037%	9 318
	Итого комплекс общежития			260 028 529

Источник: расчеты оценщика

18. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

1. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7,10).

2. Также при проведении оценки были использованы Стандарты НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» поскольку оценщик, принимавший участие в настоящей работе является членами НП СОАРМО.

3. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

4. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

6. Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

7. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

8. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

9. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

10. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

11. Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.

12. Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательство РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков и его профессиональная ответственность застрахована.

13. ООО «НОК» в соответствии с законодательством РФ имеет право на оказание услуг в области оценочной деятельности и выполнение настоящей оценки, т.к. имеет в штате по основному месту работы не менее 2 лиц, являющихся оценщиками и соответствующих требованиям ст.24 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с практикой оценки компании ООО «НОК» уведомляем, что данный Отчет является конфиденциальным и предназначается только для целей, указанных в задании на

оценку. Мы не являемся ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном отчете, ее часть, ссылки на нее или на Отчет, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без нашего предварительного письменного согласия.

Начальник отдела оценки,

Оценщик 1 категории,

Князьков А.Г.

19. Перечень документов и данных, используемых при проведении оценки

Нормативно-правовая база

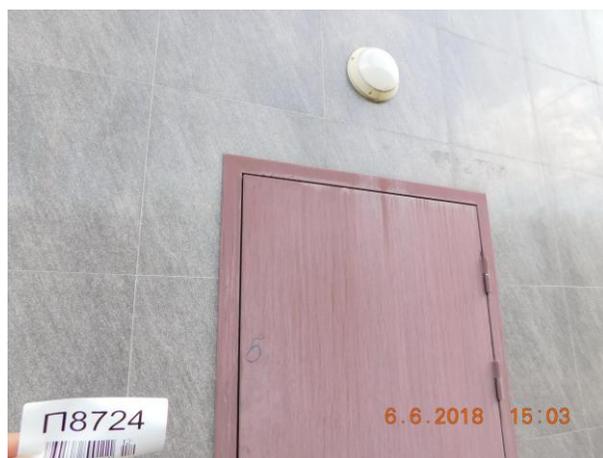
При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. N 328.

Книги, справочные и периодические издания.

10. Международные стандарты оценки – МСО, 2005 (седьмое издание, 2005).
11. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
12. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
13. Оценка бизнеса: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и до. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736с.: ил.
14. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
16. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).
17. Данные статистики рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru>).
18. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 168 с.
19. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №23) / Подред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018 г .
20. Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016
21. Сборник КО-ИНВЕСТ «Благоустройство территории» 2016.
22. Сборник КО-ИНВЕСТ «Городская инфраструктура» 2016

20. Приложение 1. Фотографии Объекта оценки
Общезитие транспортного предприятия



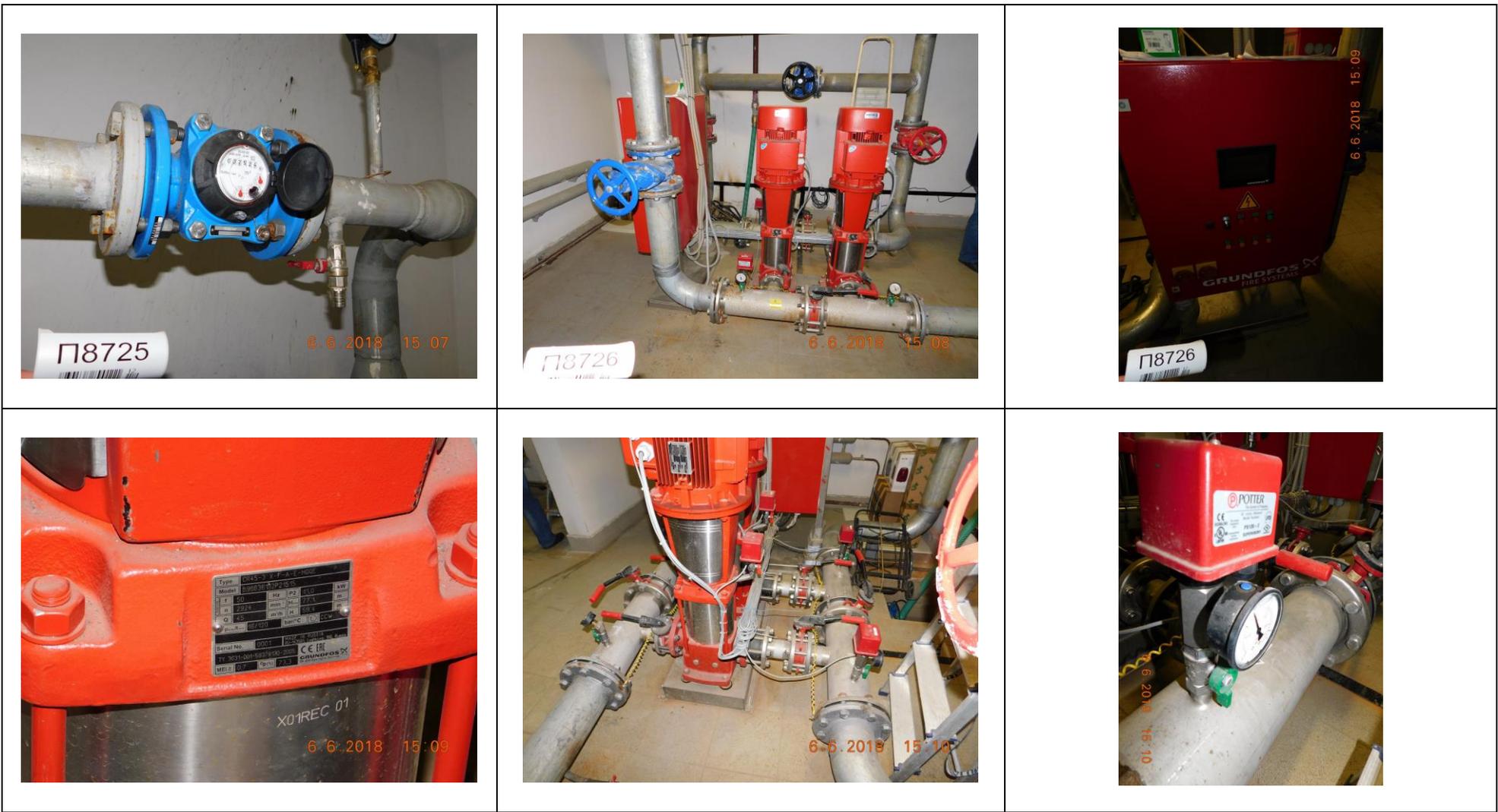
Заказчик: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

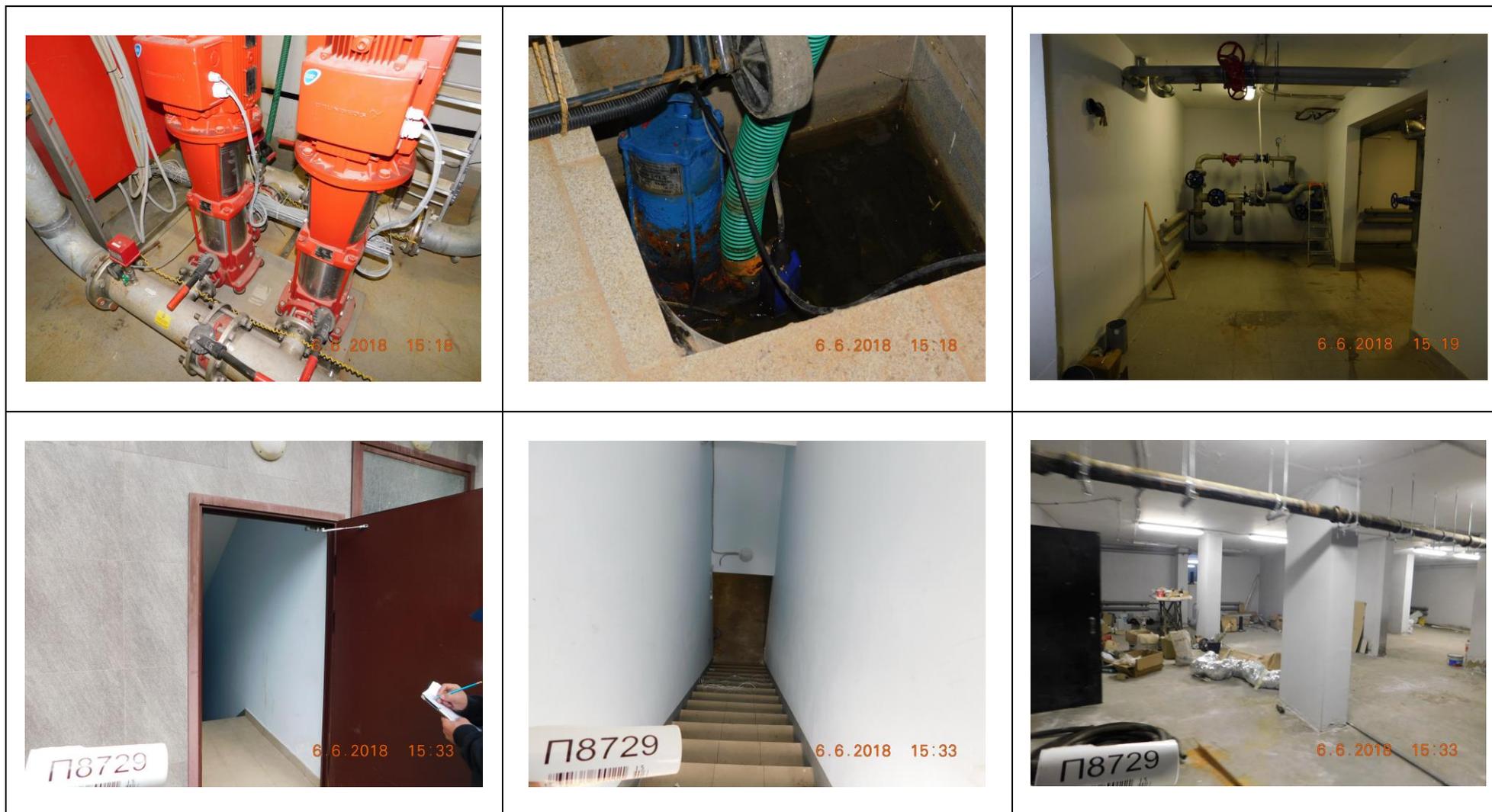
Отчет № 88/12/18



Заказчик: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

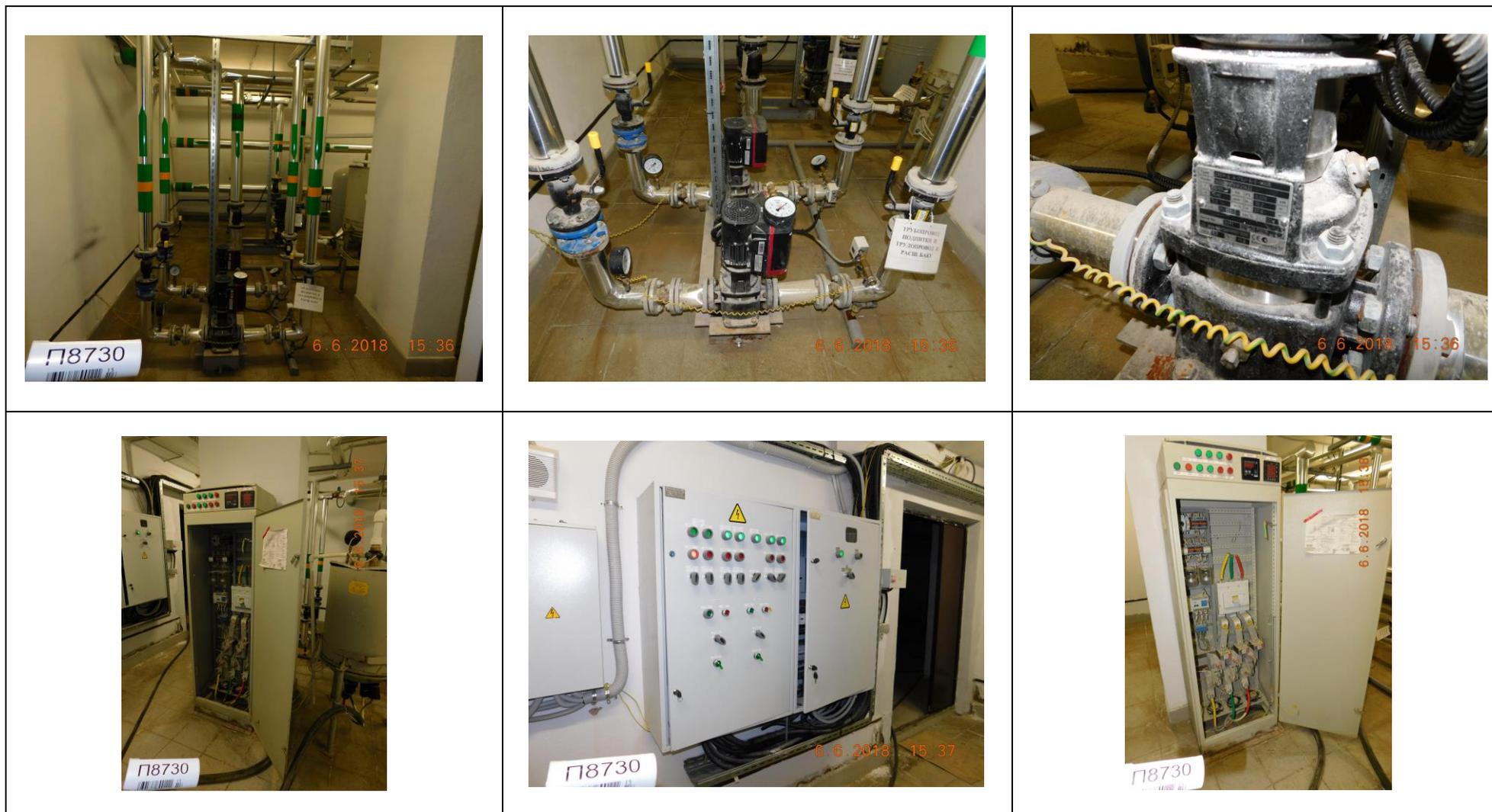
Отчет № 88/12/18





Заказчик: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

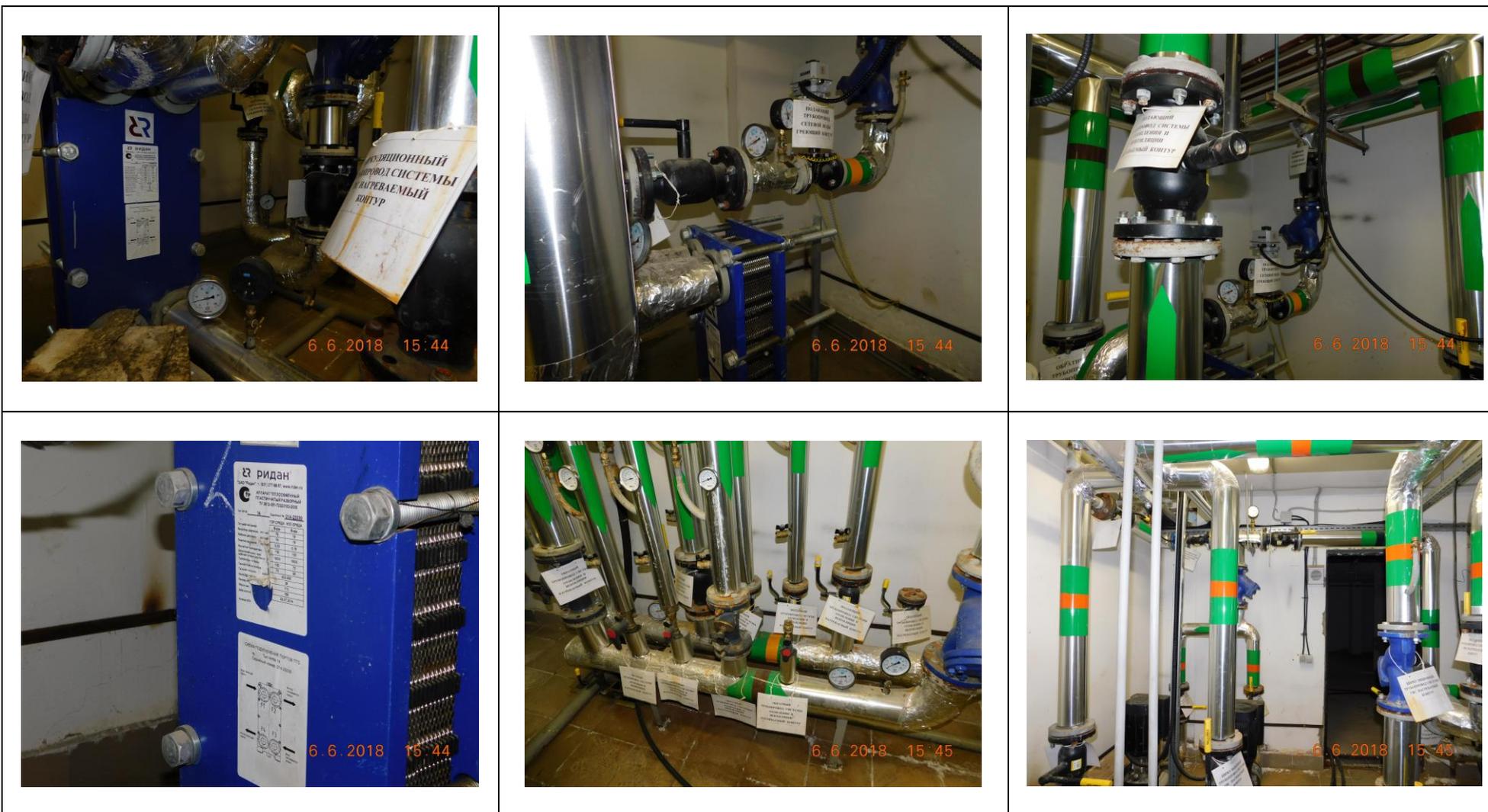
Отчет № 88/12/18





Заказчик: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

Отчет № 88/12/18



Заказчик: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

Отчет № 88/12/18





Заказчик: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

Отчет № 88/12/18



Заказчик: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

Отчет № 88/12/18





Заказчик: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

Отчет № 88/12/18



Заказчик: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

Отчет № 88/12/18



Заказчик: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

Отчет № 88/12/18



Здание трансформаторной подстанции





Заказчик: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

Отчет № 88/12/18



Заказчик: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

Отчет № 88/12/18



21. Приложение 2. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 13.04.2018

№ 00-00-4001/5341/2018-9060

На основании запроса от 10.04.2018, поступившего на рассмотрение 10.04.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "ПКФ СТРОЙБЕТОН", ИНН 5018059580, за период с 01.01.2014 по 10.04.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	23:49:0302038:1931
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, пр-кт Курортный, д. 105А
		Площадь:	141.8 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
	дата государственной регистрации:	03.02.2015	
	номер государственной регистрации:	23-23/050-23/019/801/2015-1190/1	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о перемене лица в договоре участия в долевом строительстве № 13-03АпАЯ от 11.10.2013 г.; Передаточный акт Помещения от 15.06.2014 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию серия RU №23309-1014 от 13.01.2014 г.	
	дата государственной регистрации прекращения права:	15.03.2018	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	23:49:0302038:1931-23/050/2017-2
	1.3.2.	вид:	Арест

89.	89.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:45:0040601:8	
		Назначение объекта недвижимости:	Под строительство общежития транспортного предприятия	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
		Адрес:	Московская область, г.Королёв, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б	
		Площадь:	1490 кв. м	
	89.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	22.02.2012	
		номер государственной регистрации:	50-50-45/002/2012-129	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и нежилого здания от 16.01.2012	
	89.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		89.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/045-50/045/005/2015-3104/1
		89.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Обязать запрет на совершение регистрационных действий на объект: Московская область, г.Королёв, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б, кад. № 50:45:0040601:8, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство общежития транспортного предприятия, общая площадь 1 490 кв. м
			номер государственной регистрации:	50:45:0040601:8-50/012/2017-1
		89.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений на объект: Московская область, г.Королёв, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б, кад. № 50:45:0040601:8, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство общежития транспортного предприятия, общая площадь 1 490 кв. м
			номер государственной регистрации:	50:45:0040601:8-50/012/2017-2

29.	29.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:45:0040604:18
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Королев, ул Сакко и Ванцетти, д у дома 24
		Площадь:	12, 1 кв. м
	29.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.02.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-45/002/2012-128
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и нежилого здания от 16.01.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	25.02.2016
	29.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

128.	128.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства	
		Кадастровый номер:	50:45:0040601:995	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Московская область, город Королев, улица Сакко и Ванцетти, дом 24Б	
		Площадь:	Площадь застройки 601, 7 кв. м; степень готовности объекта 80%	
	128.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	12.11.2014	
		номер государственной регистрации:	50-50-45/059/2014-907	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и нежилого здания от 16.01.2012; Разрешение на строительство от 19.03.2012 №RU50302000-568	
	128.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		128.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/045-50/045/005/2015-3103/1
		128.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Королев, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б, кад.№ 50:45:0040601:995, Объект незавершенного строительства, назначение: объект незавершенного строительства, площадь застройки 601, 7 кв. м, Степень готовности 80%
			номер государственной регистрации:	50:45:0040601:995-50/012/2017-1
128.3.3.		вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений Московская область, г.Королев, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б, кад. № 50:45:0040601:995, Объект незавершенного строительства, назначение: объект незавершенного строительства, площадь застройки 601, 7 кв. м, Степень готовности 80%	
		номер государственной регистрации:	50:45:0040601:995-50/012/2017-2	



ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»
 Московская область, г. Королев Ярославский проезд, 12
 Тел./факс 504-33-55, 500-41-11, 500-41-22
 www.sbeton.ru, E-mail: pochta@sbeton.ru



Исх. № 4650м 10.11.2016г.

Министерство строительного комплекса
 Московской области

Компания ООО «ПКФ Стройбетон» осуществляла строительство объекта: Общежитие транспортного предприятия на основании Разрешения на строительство № RU50302000-568 от 19.03.2012 года.

В мае 2016 года компания ООО «ПКФ Стройбетон» обратилась в Минстрой МО с заявлением о корректировке разрешения на строительство согласно изменениям технико-экономических показателей объекта. 19 мая 2016 года нам было выдано уведомление об отказе в выдаче откорректированного разрешения на строительство. При неоднократном общении с сотрудниками Минстроя в устных консультациях нам было сказано, что при **уменьшении** объемов строительства получение нового разрешения на строительство или его корректировка не требуется.

21.06.2016 года было получено Заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, выданное Главным управлением Государственного строительного надзора Московской области.

Далее в сентябре 2016 года мы два раза обращались в Министерство строительного комплекса с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта и нам были выданы уведомления об отказе в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта от 06.09.2016 г. (номер обращения: Л-22077 от 01.09.2016 г.) и уведомление об отказе в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта от 06.10.2016 г. (номер обращения: Л-22819 от 29.09.2016 г.).

В связи с отказами в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в настоящий момент возникла необходимость в корректировке документации, согласно требованиям Законодательства РФ.

Несоответствие объекта капитального строительства разрешению на строительство возникло из-за того, что в общей площади здания по БТИ в 7 873,6 м² не учтены площади технического этажа в 487,5 м² (высота в чистоте 1,48 м, что не считается этажом при расчетах в БТИ) между 1-ым и 2-ым этажами (здесь находится две вентиляционные (46,7 м²) и техническое пространство- 441,3 м²) и балконы квартир и переходные балконы – 330 м²-составляет 70% от всей площади балконов и переходных балконов (в расчетах БТИ в площадь учитывается только 30% от площади балконов квартир и переходных балконов). Итого общая площадь здания 8 691 м².

В 2013 году была сделана корректировка проекта, которая заключается в изменении объемно-планировочных решений. Данные изменения были отражены в положительном заключении

экспертизы №2-1-1-0005-14 от 16.01.2014г. В результате чего количество номеров (номера с кухней, санузелом и коридором) в здании уменьшилось до 135 штук для проживания 255 человек (в разрешении на строительство указаны номера с общей кухней на этаж- всего 216 комнат).

Размеры здания 29,4х22,2м (первоначальные размеры 29,4х24,3м). Площадь здания уменьшилась из-за стесненной площадки (гааражи, шиномонтаж, железная дорога).

Ранее мы не обратились за продлением разрешения на строительство, так как предпринимали попытки получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в пределах действующего разрешения на строительство. Таким образом, мы оказались в ситуации, что нами пропущен срок указанный в п.20 ст.51 Градостроительного кодекса РФ, мы 2 раза приезжали за консультацией на круглый стол к специалистам Министерства Строительного комплекса Московской области, однако к положительному результату это не привело.

В связи с тем, что на корректировку данной документации потребуется некоторое время и во избежание возникновения проблем при получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию,

просим Вас продлить Разрешение на строительство № RU50302000-568 от 19.03.2012 года на 6 месяцев.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ПКФ Стройбетон»

П.К. Ногосян А.Ю.



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

11.05.2012 № МО-12/ЗВ-303704

В.1

1	Кадастровый номер	50:45:0040601:13	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2		
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	04.05.2012						
7	Местоположение:	Московская область, г. Королев, в 35 метрах по направлению на северо-запад от д. 24 по ул. Сакко и Ванцетти						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2		весь						
9	Разрешенное использование:	под организацию парковки и благоустройство территории						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:							
11	Площадь: 1884 +/- 15 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 9983372.52	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 5299.03	14	Система координат: МСК-50, зона 2	
15	Сведения о правах:							
16	Особые отметки:							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 50:45:0040601:13					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:					

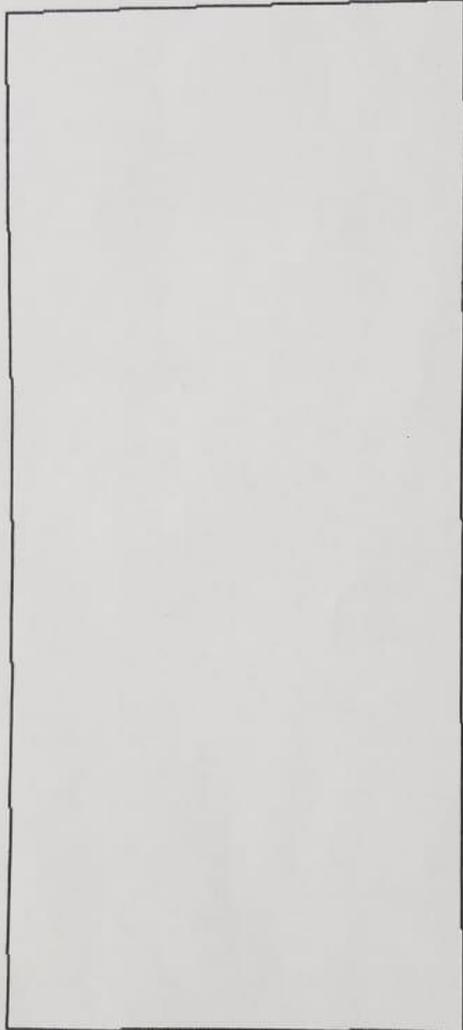
Начальник Королевского отдела
(наименование должности)



О. Д. Михалева
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
11.05.2012 № МО-12/ЗВ-303704

В.2

1	Кадастровый номер 50:45:0040601:13	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
<p>План (чертеж, схема) земельного участка</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%; min-height: 400px;">  </div>					
5	Масштаб 1:400				Условные знаки: —

4

Начальник Королевского отдела
(наименование должности)



О. Д. Михалева
(инициалы, фамилия)

Кому Общество с ограниченной ответственностью
(наименование застройщика)
«ПКФ СТРОЙБЕТОН»
(фамилия, имя, отчество – для граждан,
141070, Россия, Московская область, город Королёв,
полное наименование организации – для юридических лиц),
Ярославский проезд, дом 12
его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство

№ RU50302000- 568

Администрация города Королёва Московской области
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,

или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)
руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства
(ненужное зачеркнуть)

**Объект: транспортное предприятие: общая площадь здания - 9655,3 кв.м., площадь
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, краткие проектные
жилых блоков- 5774,7 кв.м.. площадь земельного участка -0,1490 га, 16-этажное
характеристики, описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства
с техническим подпольем (h= 3,0)м, и техническим этажом на отм. 4,2 (h=1,8 м),
максимальная отметка верха строительных конструкций – 54,5 м, строительный объём
здания– 37405,3 куб.м., в т.ч. подземной части 1969,4 куб.м.. количество номеров 216,
с сетями инженерно-технического обеспечения наружного освещения; ливневой
канализации; тепловой; электрической, водопроводной; канализационной связи;**

расположенного по адресу Московская область, г. Королёв, ул. Сакко и Ванцетти, д.24 Б
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения - до 16 мая 20 14 г.

Руководитель
Администрации города
(должность уполномоченного
сотрудника органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)
19 » мая 2014 г.
М.П.

Е. И. Логвиненко
(подпись)

Е. И. Логвиненко
(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения продлено до «16» мая 20 15 г.

(должность уполномоченного
сотрудника органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)
Руководитель
Администрации города
М.П.

(подпись)

(расшифровка подписи)

А. В. Каналов

2. Информация о градостроительном регламенте земельного участка

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе правил землепользования и застройки, утвержденных представительным органом местного самоуправления
 градостроительный регламент не установлен

(наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил)

Информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд):

основные виды:

градостроительным регламентом не установлены

условно разрешенные виды:

градостроительным регламентом не установлены

вспомогательные виды:

градостроительным регламентом не установлены

3. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства

Заполнено в соответствии с нормативно-правовым актом: Администрация города Королёва Московской области, постановление «О предоставлении ООО «ПАРК ЭЛЕКС» разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Сакко и Ванцетти, у д.24, под транспортное предприятие» от 11 мая 2010 года №692, подписанного исполняющим обязанности Главы города Королёва Московской области.

Заполнено в соответствии с нормативно-правовым актом: ГлавАПУ Мособлсполкома «Проект детальной планировки центральной части города (корректировка)», выполненной Проектным институтом Мосгражданпроект заказ №107-81с

Разрешенное использование земельного участка:

основные виды разрешенного использования:

условно разрешенные виды использования:

под транспортное предприятие

вспомогательные виды разрешенного использования:

прокладка инженерных сетей и коммуникаций

Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

Назначение объекта капитального строительства

№

(согласно чертежу градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства)

№ _____, _____
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

№ _____, _____
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков объектов капитального строительства, в том числе площадь

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Размер (м)		Площадь (га)
	максимальный	минимальный	

Предельное количество этажей _____ или предельная высота зданий, строений, сооружений _____ 60 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка _____ 60 процентов.

Иные показатели:

Высота ограждений не более 1,8 м

4. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

Объекты капитального строительства

№ _____, _____
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер _____
технический паспорт объекта подготовлен _____
(дата)

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

№ _____, _____
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер _____
технический паспорт объекта подготовлен _____
(дата)

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ не имеется, _____
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)
 регистрационный номер в реестре _____
 от _____ (дата)

5. Информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Объект капитального строительства № _____

№ _____ не имеется

(согласно чертежу градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства)

1. Технические условия подключения к сетям водоснабжения и водоотведения объекта: административное здание транспортного предприятия по адресу: г.Королёв, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б

(тип инженерно-технического обеспечения)

выданы 28.02.2011 №2-ТУ, ОАО «Водоканал»

(дата, наименование органа (организации), выдавшего технические условия)

2. Технические условия для выполнения проектных работ на электроснабжение административного здания транспортного предприятия по адресу: ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б

(тип инженерно-технического обеспечения)

выданы ЗАО «Королёвская электрическая сеть»

(дата, наименование органа (организации), выдавшего технические условия)

3. Технические условия на обеспечение сброса атмосферных и талых вод с земельного участка административного здания транспортного предприятия по адресу: ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б

(тип инженерно-технического обеспечения)

выданы МУП «Автобытдор» №4 от 11 марта 2011г.

(дата, наименование органа (организации), выдавшего технические условия)

4. Предварительные Технические условия на телефонизацию строящегося административного здания транспортного предприятия адресу: ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б

(тип инженерно-технического обеспечения)

выданы МУП «КАСКАД» ТУ I-II-03-11.

5. Технические условия на присоединение к тепловым сетям

(тип инженерно-технического обеспечения)

выданы ОАО «Теплосеть» №713 16 марта 2011г.

(дата, наименование органа (организации), выдавшего технические условия)

6. Информация о возможности или невозможности разделения земельного участка
 (ненужное зачеркнуть)

СНиП 2.07.01-89* УТВ. Постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989 №78

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

_____ (наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

22. Приложение 3 Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки. Документы Исполнителя и оценщика



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включено Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23 мая 2008 г. № 1944-08
Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Князьков Александр Геннадьевич

Паспорт 45 99 №776699 выдан (Ф.И.О. оценщика)
 ОВД "Нагатинский затон" города Москвы
 16.07.1999

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
 Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
 диплом о профессиональной переподготовке ПП409194 15.12.2000
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1326 от « 23 мая 2008 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный директор ИП АРМО
Должность руководящего лица


 Петровская Е.В.



Москва



Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180D0B40R1558

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК- Князьков Александр Геннадьевич	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 16 800 руб. 00 коп. (Шестнадцать тысяч восемьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,056 %
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «21» апреля 2018 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «21» апреля 2018 г. по «20» апреля 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек), закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:
М.П. Д.И. Старостин/



Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 16/04/2017г.

www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: СЛ №0621, СИ №0621,
ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621



Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №180D0B40R2494

тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Независимые оценочные консультации».	
Адрес места нахождения на основании Устава: 115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, к.20.	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	14 250 руб. 00 коп. (четырнадцать тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,1425% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «03» июля 2018 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «03» июля 2018 г. по «02» июля 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование).

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

Д.Г. Старостин/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» июня 2018 г. www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: СП №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010424-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Князькову Александру Геннадьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

АО «Орион», Москва, 2018 г., «-» Лицензия № 05-05-05/003 ФНД РФ, 13 № 887, Тел.: (495) 736-47-42, www.opdnet.ru

23. Приложение 4. Копии скриншотов объектов аналогов использованных оценщиком

Земельные участки

Аналог №1

https://www.avito.ru/korolev/zemelnye_uchastki/uchastok_2.53_ga_izhs_1400220623

Участок 2.53 га (ИЖС) 185 000 000 ₽

№ 1400220623, размещено сегодня в 15:37 89 (+89)

Площадь: 253 сот.; Расстояние до города: 10

Адрес: Московская область, Королёв, Московская область, Королёв, микрорайон Валентиновка

К продаже предлагается земля под застройку для многоэтажных зданий. Площадь составляет 2,53 га. Находится в окружении жилого комплекса в 10 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Все необходимые коммуникации проходят по границе, рельеф ровный, без резких перепадов высот.

Аналог №2 <http://1rzb.ru/uchastok409.html>

ПРОДАНО

Продается земельный участок в Московской области Пушкинского района под многоэтажное жилищное строительство по Ярославскому шоссе. Участок под многоэтажное строительство площадью в 104,19 Га, расположен в 20 км от МКАД по Ярославскому шоссе в районе размещения нового микрорайона, входящего в черту городского округа Пушкино. Земля под многоэтажное строительство категории - земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования - под строительство многоэтажного жилищного комплекса.

Земля под многоэтажное строительство расположена на первой линии у дороги и примыкает к Ярославскому шоссе. Участок земли поселений расположен в 3-х километрах от центра города и в 15 км от МКАД по Ярославскому или Староярославскому шоссе. Земельный участок расположен на левой линии и со стороны Староярославского шоссе. Вообще расположение участка настолько выигрышно, что обеспечивает отличную транспортную доступность к участку с использованием любого вида транспорта, как автомобильного так и железнодорожного. Расположение и примыкание границ участка к основным магистралям северного направления и вблизи транспортной развязки, а также рядом с жд станцией, создает отличные условия для размещения в этом районе жилого многоэтажного микрорайона. В километре от участка под многоэтажное строительство проходит железная дорога с остановочным пунктом "Заветы Ильича" и в 3-х км находится жд станция "Пушкино". Рядом также расположены ряд остановок автомобильного общественного транспорта.

Одним из факторов в пользу освоения и использования земельного участка под многоэтажную застройку является его нахождение вблизи водоемов, в частности реки Скалба и Угличского водохранилища, в еще огромного красивого смешанного леса с обилием грибов и ягод, с которым граничит участок почти третья своей границы. Чистый воздух, тишина и красота этих мест помогут забыть о городской суете будущих жителей нового жилого комплекса. Недалеко от поселка распологаются ряд населенных пунктов как городского так и сельского образования с богатой социально-бытовой инфраструктурой. Таким образом, благоприятные условия места расположения участка под многоэтажную застройку привлечат сюда потенциальных покупателей и создаст хорошие предпосылки для реализации программы строительства нового жилого микрорайона г.о. Пушкино будущим потенциальным инвесторам.

Ландшафт участка ровный, без существенного перепада высот, чистый, без обременений и готов к использованию по назначению. На участке нет строений и древесно-кустарниковой растительности. Земля под застройку с северной стороны проходит по границе дороги соединяющей Староярославское и Ярославское шоссе, и частично граничит с частным жилым сектором городского поселения, с запада и юга участок под застройку граничит с Ярославским шоссе и далее проходит вдоль границы огороженного лесного массива. С западной стороны, примыкает

строительство проходит железная дорога с остановочным пунктом "Заветы Ильича" и в 3-х км. находится жд станция "Пушкино". Рядом также расположены ряд остановок автомобильного общественного транспорта

Одним из факторов в пользу освоения и использования земельного участка под **многоэтажную застройку** является его нахождение вблизи водоемов, в частности реки Скалба и Угличского водохранилища, а еще огромного красивого смешанного леса с обилием грибов и ягод, с которым граничит участок почти треть своей граница. Чистый воздух, тишина и красота этих мест помогут забыть о городской суете будущих жителей нового жилого комплекса. Недалеко от поселка располагаются ряд населенных пунктов как городского так и сельского образования с богатой социально-бытовой инфраструктурой. Таким образом, благоприятные условия места расположения участка **под многоэтажную застройку** привлекут сюда потенциальных покупателей и создаст хорошие предпосылки для реализации программы строительства нового жилого микрорайона г.о. Пушкино будущим потенциальным инвесторам.

Рельеф участка ровный, без существенного перепада высот, чистый, без обременений и готов к использованию по назначению. На участке нет строений и древесно-кустарниковой растительности. Земля под многоэтажку с северной стороны проходит по границе дороги соединяющей Староярославское и Ярославское шоссе, и частично граничит с частным жилым сектором городского поселения, с запада и юга участок под многоэтажку граничит с Ярославским шоссе и далее проходит вдоль границы огромного лесного массива. С западной стороны примыкает к Староярославскому шоссе и далее граничит с частным сектором индивидуального жилищного строительства.

Вид права на земельный участок многоэтажного строительства - собственность. Коммуникации - водопровод, газ, электричество и канализирование по границе участка. Цена участка под ЖК - 10000 \$ за сотку. Возможно освоение участка на условиях **соинвестирования**.

Преимуществами расположения данного участка **под строительство многоэтажного комплекса** являются:

- **расположение на первой линии** оживленных магистралей;
- **расположение вблизи важных станций** и автобусных остановок;
- **нахождение земельного участка в черте города Пушкино**, недалеко от его центра;
- место расположения участка в одном из наиболее популярных и застраиваемых направлений Московской области
- **отличная транспортная доступность** общественного автомобильного и железнодорожного транспорта
- **развитая инфраструктура** городов Пушкино и Ивантеевка и ряда населенных пунктов в окрестности участка под многоэтажку;
- **расположение участка вблизи водоемов и лесного массива**
- возможность освоения земельного участка на условиях соинвестирования.

Земля под строительство многоэтажного жилья всегда остается и будет оставаться одним из надежных и рентабельных вложений. Ваши финансовые средства Предлагаем на Ваше рассмотрение земельный участок под многоэтажное строительство, который расположен в одном из перспективных и популярных направлений Подмосквы.

Аналог №3

https://www.ubu.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_pod_mnogokvartirnyy_dom_146831747?utm_source=email

Участок под многоквартирный дом

2 819 объявлений - Продажа · Поиск на карте ЦИАН в Москве · Продам участок Московской

UBU Москва

Поиск объявлений

Добавлено: 14 декабря 2018
Активно до: 14 февраля 2019
Просмотры: 10

Вы бы хотели увидеть здесь фотографии?
Попросите их у автора объявления

Цена: **30 560 000 руб.** Сообщить о снижении цены

Продавец: **Ольга** (частное лицо)

Телефон: **+7(916) 544-2192**
Пожалуйста, сообщите продавцу, что Вы нашли это объявление на сайте UBU.ru

Город: Москва

Адрес: Московская область, Пушкинский район, улица Зеленая Роща [Показать на карте](#)

ОБЪЯВЛЕНИЕ ОБСУЖДЕНИЯ (0)

Продам земельный участок
Площадь 40 соток

Продается земельный участок 4000 кв. м в Пушкинском районе. Участок расположен в зоне многоэтажной - многоквартирной застройки. Участок имеет правильную форму. Рядом находятся дома смешанного типа (многоэтажные, многоэтажные, индивидуальные дома). Подъезд к участку возможен с Ярославского шоссе (10 км от МКАД) по хорошей асфальтированной дороге. Цена обсуждается. Категория земли: земли населенных пунктов. Под многоэтажный многоквартирный дом.

Так же у нас находят:

Посмотреть объявления бесплатно Москва и Московская область

30 560 000 руб.

Торг уместен

Предложить свою цену

Проголосуйте за цену:

Дешево
 Нормально
 Дорого

Расскажите про UBU всем!

Участки в Раменском районе под ИЖС
sebebyanalaya-laguna.ru

Аналог №1

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/otel_2840_m_1206180664

Все объявления в Ивантеевке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Гостиница

Отель 2840 м² 120 000 000 ₽
 № 1206180664, размещено 22 ноября в 17:50 (2576 (+6))
 Добавить в избранное Добавить заметку



8 958 498-10-77
 Написать сообщение

«Агентство недвижимости «Сидоров и Партнеры»
 Агентство
 На Avito с октября 2014

Контактная лицо
 Глубокова Елена
 Адрес: Московская область, Балашиха, мкр Северный

«Агентство недвижимости «Сидоров и Партнеры»
 Предоставление профессиональных услуг на рынке жилой и коммерческой недвижимости

33 объявления агентства

Площадь: 2840 м²
 Адрес: Московская область, Балашиха, мкр Северный Скрыть карту



Дмитровское шос..._гаг IMG_1509.jpg IMG_1490.jpg IMG_1491.jpg IMG_1489.jpg IMG_1508.jpg IMG_1507.jpg Показать все

Отель 2840 м² 120 000 000 ₽ Глубокова Елена Поставить телефон Написать сообщение

Площадь: 2840 м²
 Адрес: Московская область, Балашиха, мкр Северный Скрыть карту



Продается гостиница в г Балашиха-3-х этажное кирпичное здание 2013 г.п., вместимость 450 человек. Коммуникации: электричество 150 кВт (своя подстанция), магистральный газ (своя котельная), магистральный водопровод, 2 скважины с системой очистки, городская канализация, интернет, система видеонаблюдения. Участок 63 сотки На участке также располагается офисное здание 530 кв.м. (3-х этажное полностью оборудованное 2013 г.п.) Все в собственности От Горьковского шоссе 1 км. С 23 января по 04 февраля агент в отпуске. Звоните пожалуйста, с 05 февраля.

34 объявления агентства

САВЕЛОВСКИЙ торговый комплекс
Аренда площадей в ТК Савеловский - 800 рублей за м²
 Детский

357 рыночных корректировок недвиж
 корректировки на наличие оборудования и др. (на основе рыночной статистики)
 Узнать больше etatnet.ru

Показать

Аналог №2 <https://sob.ru/prodazha-gostinits-oteley-moskovskaya-oblast-lyuberetskiy-r-n/card-303193167>

Сравнительный Маркетинговый Анализ (СМА) анализ по 375 параметрам оценки - [оценить прямо сейчас](#) - w7 baza-winner.ru



Спецпредложения

285 000 р/сотка

Участки в 5 км от МКАД

Участки рядом с Москвой от 10 сот! Собственник, Каширское ш. Все коммуникации. Охраняемый поселок! Рассрочка.

База недвижимости >> Продажа гостиниц/отелей в Московской области >> Люберцы гор. округ >> Чкалово пос. >> Гостиница/отель, Чкалово пос.

Продается гостиница/Отель

Чкалово пос. (Люберцы гор. округ)
Дата публикации: 24 октября 2016
Дата обновления: 5 февраля 2019

Телефон: **+7 (906) 069-11-87**
Агентство: CENTURY 21 Харламов

56 999 410 P
45 511 за м.кв.

Продается гостиница/Отель

Чкалово пос. (Люберцы гор. округ)
Дата публикации: 24 октября 2016
Дата обновления: 5 февраля 2019

Телефон: **+7 (906) 069-11-87**
Агентство: CENTURY 21 Харламов

56 999 410 P
45 511 за м.кв.

Sob.ru Оценка [Оцените стоимость квартиры за 3 минуты по 375 параметрам](#) [Перейти к оценке](#)

Класс: не указано	Охрана: не указано	Территория: не указано	Статус сделки: продажа
Площадь min: 1 310 м ²	Парковка: есть		
Площадь max: 1 310 м ²			
Этаж: 1			

Описание

Продам гостиничный комплекс в Люберцах. Гостиничный комплекс состоит из административного здания и прилегающей территории (земельный участок 1156 кв.м) Ежемесячная прибыль 900 000 руб. Среднемесячные обороты 1250 000 руб. Удобное месторасположение по рязанскому шоссе в 5 км. от МКАД. Развилка на поселок «Чкалово». Метро Котельники в 15 минутах транспортом. До станции ж/д «Томилino» 1400 метров. Общая занимаемая площадь 1310 кв.м, административное здание: вид права - собственность. Гостиница занимает 4 этажа: кабинетно-коридорная система плюс цоколь. Общий номерной фонд - 65 номеров. К зданию подведены все магистральные коммуникации. Назначение здания: культурно-бытовое. В данный момент по настоящее время заполняемость составляет 80%. Общее кол-во 470 чел., минимальная посуточная оплата 300 руб с человека. Высокая доходность и быстрая окупаемость в течение 7 лет. Стабильный трафик!

Гостиница/отель на карте

[Карта](#) [Панорамы](#) [Посмотреть объекты рядом](#)

Аналог №3 <https://himki.sob.ru/prodazha-gostinits-oteley-moskovskaya-oblast-himki-gor-okrug/card-344538182>

Базы недвижимости | Продажа | Коммерческая недвижимость | Оценка | **Продажа** | Личный кабинет | Добавить объявление

Сравнительный Маркетинговый Анализ (СМА) анализ по 375 параметрам оценки - оценить прямо сейчас - w7 baza-winner.ru



Спецпредложения ✓



285 000 р/сотка

участки в 5 км от МКАД

Участки рядом с Москвой от 10 сот! Собственник, Каширское ш. Все коммуникации. Охраняемый поселок! Рассрочка.

База недвижимости >> Продажа гостиниц/отелей в Московской области >> Химки гор. округ >> Химки г. >> Кирилловка кв-л >> Гостиница/отель, Химки г.

Продается гостиница/Отель, Кирилловка кв-л

Подрезково станция (3 мин. транспортом)
Скодная станция (4 мин. транспортом)
Пятницкое шоссе М. (18 мин. транспортом)
Планерная М. (19 мин. транспортом)

Телефон: +7 (926) 796-05-52

80 000 000 Р
45 571 кв.м.

Описание

АО "Российский аукционный дом" (РАД) выставляет на продажу базу отдыха "Планерная ДСК-1", расположенные на земельном участке площадью 0,3 га Первомайском квартале микрорайона Подрезково городского округа Химки Московской области, в 300 м от берега реки Скодня. ОПИСАНИЕ База отдыха "Планерная ДСК-1" представляет из себя 4-х этажное здание и ангар площадью 200 кв.м. База отдыха окружена лесной зоной и имеет хорошие видовые характеристики. Номерной фонд 28 2-х местных номеров с санузлами в каждом номере; 23 номера "стандарт" и 5 номеров повышенной комфортности В здании имеются: 2 кухни и столовая вместимостью до 30 посадочных мест; сауна и бассейн площадью 16 кв.м; 2 помещения орен-спрае на 3 и 4 этажах (40 и 340 кв.м, могут быть использованы в качестве конференц-залов); помещения, необходимые для обслуживания проживающих, помещения для персонала и складские помещения. Все коммуникации центральные. За зданием базы отдыха оборудовано поле, которое в летний сезон используется для занятий спортом, в зимний сезон - как каток. На территории объекта работает персонал: охрана, дворники и уборщики. ХАРАКТЕРИСТИКИ 1. нежилое здание (здание базы отдыха "Планерная ДСК-1"), общей площадью 1755,5 кв.м расположено по адресу: Мос. обл., г. Химки, микрорайон Подрезково, квартал Первомайский, этажность: 4, а также подземных - 1, к.н. 50:10:00000000:14890. 2. Здание базы отдыха "Планерная ДСК-1" находится на земельном участке, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Мос. обл., р-н Химкинский, г. Химки, мкр. Планерная, пос. Спартак, база отдыха "Планерная - ДСК-1", категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации зданий и сооружений базы отдыха, площадью 3722 кв.м, кадастровый номер 50:10:0080302:63 (далее - ЗУ.). Оформлено право долгосрочной аренды ЗУ. на основании договора аренды 227 от 26 июля 2005 года, заключенного с Админ. Химкинского р-на Мос. Обл. сроком на 49 лет, запись государственной регистрации 50-50-10/027/2005-17 от 01.09.2005. ЛОКАЦИЯ И ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ Координаты объекта 55.917649, 37.358650. Асфальтированная автодорога до базы отдыха. Расстояние по автодорогам до Ленинградского шоссе - 3 км, до аэропорта "Шереметьево" - 10 км, до МКАД - 9 км, до Садового кольца - 26 км. Ближайшее окружение - границы г.Химки, природные ландшафты. ИЖС. Въезд и выезд на базу предусмотрен со стороны Первомайского квартала. Указана минимальная цена (цена отсечения) объекта при выставлении на "голландский" аукцион. Торг уместен. Встречные предложения по цене и структуре сделки рассматриваются. Может обсуждаться прямая продажа, рассрочка, долгосрочная аренда с выкупом и другие варианты. Гибкая позиция - готовность обсуждать адекватные предложения. Благодарность посредникам за достойного покупателя.

Гостиница/отель на карте

Карта Панорамы

[Посмотреть объекты рядом](#)

Аналог №4 <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-korolev-157188359>

150 000 000 ₽ **Отель на продажу**
 В ипотеку за 1 218 456 ₽/мес. ул. Пионерская, д. 8А, корп. 2, Королев, Московская область
 Подлпки-Дачные 1,59 км

Максим
 Размещает объявления: 7 лет
 Открыть другие объекты на продажу: 2
 Всего за 3 месяца: 3

Отель, 4877 м²

КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
 ПО ПРОДАЖЕ ГОСТИНИЦЫ «ПОДЛПКИ» ООО
 Д Е Й С Т В У Ю Щ И Й Б И З Н Е С
 ГОСТИНИЦА «ПОДЛПКИ» (ООО), МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД КОРОЛЕВ, УЛИЦА ПИОНЕРСКАЯ,
 ДОМ В «А», КОРП. 2.
 ДЕВЯТЬ ЭТАЖЕЙ + ПОДВАЛ. ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 4877 КВ.М.
 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД ГОСТИНИЦЕЙ (ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ – 774 КВ.М.) ПРИНАДЛЕЖИТ НА
 ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ.
 ДВА УЧАСТКА (ОБЩЕЙ СУММАРНОЙ ПЛОЩАДЬЮ – 1310 КВ.М.), НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ
 ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОСТИНИЦЫ (ОБОСОБЛЕННАЯ СТОЯНКА ДЛЯ
 АВТОМОБИЛЕЙ КЛИЕНТОВ) НАХОДЯТСЯ В ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЕ.

Объекты недвижимости

ОТЕЛИ / ГОСТИНИЦЫ ОТ 12 ДО 20 ЭТАЖЕЙ											Этажность: от 12 до 20 • Высота, м: до 3		КС-4				
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Высота этажа до 3 м					ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты, грузовые электрические подъемники												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ									
ruO3.10.000.0066				от 106650 до 144150	от 35550 до 48050	*De Luxe	руб. на 1 м³	40 491									
ruO3.10.000.0067				от 106650 до 144150	от 35550 до 48050	*Premium	руб. на 1 м³	30 492									
ruO3.10.000.0068				от 106650 до 144150	от 35550 до 48050	*Standard	руб. на 1 м³	18 153									
ruO3.10.000.0069				от 106650 до 144150	от 35550 до 48050	*Ecohom	руб. на 1 м³	14 258									
ФУНДАМЕНТЫ ИПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
0,90%	1,00%	1,47%	6,33%	5,89%	1,13%		2827,3	2063,7	6578,8	2567,4	1694,0	5879,7	6081,9	3689,9	1218,7	1115,9	40491,2
1,20%	1,33%	1,96%	5,04%	7,82%	0,62%		2261,8	1719,8	3289,4	2411,7	1452,0	4409,8	5213,1	2635,7	761,1	855,5	30491,5
1,63%	1,81%	2,66%	5,72%	10,64%	0,34%		916,2	1114,6	1332,5	1953,9	784,2	2381,7	2815,6	1708,2	403,0	602,7	18153,4
2,08%	2,06%	3,39%	5,83%	13,55%	0,35%		610,8	891,7	888,3	1903,4	522,8	1587,8	1877,1	1366,6	322,4	401,8	14258,2

Здания: электрические городские сети

Трансформаторные подстанции и распределительные пункты

РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ											Этажность: 1		КС-1				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ — Сборные железобетонные												
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные блоки					КРОВЛЯ — Два слоя рулонная												
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные					ПОЛЫ — Бетонные												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ									
ruI4.04.001.0001				РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ			Ecohom	руб. на 1 м³	5 604								
ruI4.04.001.0002				ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ			Ecohom	руб. на 1 м³	10 190								
ФУНДАМЕНТЫ ИПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
24,00%		38,99%	2185,32	224,51	168,89	1009,24	111,22	224,51	280,11					55,60		5604,35	
24,00%		39,73%	3973,3	408,2	307,1	1835,0	202,2	408,2	509,3					101,1		10189,7	
24,00%		38,99%		4,01%	3,01%	18,01%	1,98%	4,01%	5,00%					0,99%		100,00%	
				4,01%	3,01%	18,01%	1,98%	4,01%	5,00%					0,99%		100,00%	

КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С БУМАЖНОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ГРУНТЕ С УСТРОЙСТВОМ ТРАНШЕЙ, НАПРЯЖЕНИЕ 6 КВ						КС-14
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.10.003.0511	Марка АСБл, сечение 3 × 25			руб. на 1 км	1 682 846	
ruИЗ.10.003.0512	Марка АСБл, сечение 3 × 35			руб. на 1 км	1 697 953	
ruИЗ.10.003.0513	Марка АСБл, сечение 3 × 50			руб. на 1 км	1 714 223	
ruИЗ.10.003.0514	Марка АСБл, сечение 3 × 70			руб. на 1 км	1 783 949	
ruИЗ.10.003.0515	Марка АСБл, сечение 3 × 95			руб. на 1 км	1 860 648	
ruИЗ.10.003.0516	Марка АСБл, сечение 3 × 120			руб. на 1 км	1 941 995	
ruИЗ.10.003.0517	Марка АСБл, сечение 3 × 150			руб. на 1 км	2 017 532	
ruИЗ.10.003.0518	Марка АСБл, сечение 3 × 185			руб. на 1 км	2 122 122	
ruИЗ.10.003.0519	Марка АСБл, сечение 3 × 240			руб. на 1 км	2 288 303	

КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С БУМАЖНОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ГРУНТЕ С УСТРОЙСТВОМ ТРАНШЕЙ, НАПРЯЖЕНИЕ 10 КВ						КС-14
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.10.003.0520	Марка АСБл, сечение 3 × 25			руб. на 1 км	1 739 455	
ruИЗ.10.003.0521	Марка АСБл, сечение 3 × 35			руб. на 1 км	1 756 269	
ruИЗ.10.003.0522	Марка АСБл, сечение 3 × 50			руб. на 1 км	1 838 429	
ruИЗ.10.003.0523	Марка АСБл, сечение 3 × 70			руб. на 1 км	1 871 640	
ruИЗ.10.003.0524	Марка АСБл, сечение 3 × 95			руб. на 1 км	1 942 669	
ruИЗ.10.003.0525	Марка АСБл, сечение 3 × 120			руб. на 1 км	2 016 568	
ruИЗ.10.003.0526	Марка АСБл, сечение 3 × 150			руб. на 1 км	2 098 787	
ruИЗ.10.003.0527	Марка АСБл, сечение 3 × 185			руб. на 1 км	2 202 853	
ruИЗ.10.003.0528	Марка АСБл, сечение 3 × 240			руб. на 1 км	2 372 010	

ruИЗ.10.003.0851	Марка АПББШв, сечение 2 × 120			руб. на 1 км	1 457 345
------------------	-------------------------------	--	--	--------------	-----------

ОПОРЫ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ УЛИЧНОГО ОСВЕЩЕНИЯ						КС-10
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.10.006.0009				руб. на 1 шт	36 187	

Кронштейны светильников для воздушных линий

КРОНШТЕЙНЫ СВЕТИЛЬНИКОВ НАРУЖНОГО ОСВЕЩЕНИЯ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ						КС-10
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.10.005.0001				руб. на 1 шт	5 596	

ruИЗ.10.007.0066	Марка и сечение провода: СИП-2, 3 × 25+1 × 35			руб. на 1 км	266 802
------------------	---	--	--	--------------	---------

ruИЗ.07.046.0002	Диаметр труб 150 мм			руб. на 1 м	3 074
------------------	---------------------	--	--	-------------	-------

ruИЗ.07.021.0003	Круглые диаметром 2,0 м при устройстве колодцев в мокрых грунтах стоимость увеличивать на 27 %			руб. на 1 колодец	136 169
------------------	--	--	--	-------------------	---------

ruИЗ.07.017.0003	Диаметр тоннеля (щита) 2,56 м			руб. на 1 м	249 954
------------------	-------------------------------	--	--	-------------	---------

ВОДОПРИЕМНИКИ-ОГОЛОВКИ (ПОДВОДНЫЕ)						КС-9
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.07.013.0009	При заборе воды от 10 до 15 тыс. м³/сутки - Сооружения — железобетонные с боковым водоприемным фронтом			руб. на 1 шт	1 848 295	

Сети водопровода и канализации из полиэтиленовых труб

СЕТИ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ						КС-8
ОПИСАНИЕ:						
Глубина заложения до 2 м						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.07.042.0001	Диаметр труб 50–63 мм			руб. на 1 м	1 790	
ruИЗ.07.042.0002	Диаметр труб 75–90 мм			руб. на 1 м	2 391	
ruИЗ.07.042.0003	Диаметр труб 110 мм			руб. на 1 м	2 441	
ruИЗ.07.042.0004	Диаметр труб 140 мм			руб. на 1 м	3 426	
ruИЗ.07.042.0005	Диаметр труб 160 мм			руб. на 1 м	4 146	

СКАМЕЙКИ ДЕРЕВЯННЫЕ НА МЕТАЛЛИЧЕСКОМ КАРКАСЕ						КС-13
ОПИСАНИЕ:						
Длина 2 м			КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			
			- Крепление анкерами			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruБЗ.04.004.0003			*Econom	руб. на 1 шт	5 102	

ОГРАЖДЕНИЯ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ						КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- Профилированный стальной лист			КАРКАС — Стальной прокат диаметр 45–65 мм			
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный			ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Окраска масляной краской			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruБЗ.05.002.0028			Econom	руб. на 1 м ²	1 715	

Выпуск 104 • июль 2018

102

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2013-2021 гг. (с учетом НДС)

строительно-
монтажные
работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 15	108,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 16	109,648	2,243	86,551	-0,803
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 11	73,883	0,087	61,403	0,213	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
					Март 18	116,043	0,334	86,117	-0,496
					Июнь 18	116,723	0,586	90,422	4,999
					Сентябрь 18	118,421	1,455	91,477	1,167
					Декабрь 18	119,210	0,660	92,532	1,153

**2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)**

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, **без использования региональных коэффициентов** **таблица 8.2.1**

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето-прозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,123	1,032	1,114	1,160	1,083	1,050	1,108	1,074	1,125	1,234
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,209	1,095	1,204	0,960	1,132	1,126	1,170	1,145	1,150	1,205
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,473	1,335	1,467	1,171	1,380	1,372	1,426	1,395	1,402	1,469
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,251	1,059	1,262	1,114	1,140	1,131	1,177	1,132	1,162	1,310
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,523	1,288	1,536	1,355	1,387	1,377	1,432	1,377	1,414	1,594
Вологодская область	1,024	0,914	1,001	0,925	0,961	0,949	1,001	1,002	0,981	0,988
Мурманская область *	1,417	1,274	1,463	1,143	1,346	1,336	1,384	1,329	1,364	1,416
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,172	1,137	1,252	0,981	1,193	1,171	1,213	1,197	1,176	1,164
Ленинградская область	1,157	1,058	1,266	0,881	1,114	1,116	1,153	1,123	1,124	1,119
Новгородская область	0,981	0,929	0,958	0,885	0,940	0,957	0,990	0,974	0,965	0,962
Псковская область	0,847	0,770	0,784	0,807	0,796	0,801	0,846	0,865	0,865	0,873
Центральный район										
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г. Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160

Оборудование

Mail.Ru: почта, поиск в интернете | 6 ДОПОЛНЕНИЕ Сооружения | Конструктор карт Яндекс | камера kco 312 цена — Яндекс | Камеры сборные односторонне | Цены КТП, КСО, ЦСО

https://elektrum-info.ru/p324943415-kamery-sbornyye-odnostoronnego.html

8 (800) 222-80-84 market@elektrum.info

Главная **Товары и услуги** О нас Контакты Распродажа Благодарственные письма

Товары и услуги > Электрооборудование марки электрум > Камеры сборные одностороннего обслуживания kco-312 «МОДУЛЬ»

Производители

- Электрум (40)
- Мипай (1)

Товары и услуги

- Электрооборудование марки ЭЛЕКТРУМ 14
- Распродажа 292
- Трансформаторные подстанции 11
- Комплектные распределительные устройства 3
- Измерительные комплексы устройств 1
- Электрические аппараты 5
- Электрические станции 3
- Блоки-модульные здания серии «КОНТИНЕНТ» 1

Камеры сборные одностороннего обслуживания КСО-312 «МОДУЛЬ»

В наличии | Оптом и в розницу

47 800 руб.

Показать оптовые цены

Купить

88002228084

Ваш телефон Перезвоните мне

Условия оплаты и доставки График работы Адрес и контакты

Камеры сборные одностороннего обслуживания КСО-312 «МОДУЛЬ»

Камеры КСО-312 предназначены для приема и распределения электрической энергии трехфазного переменного тока промышленной частотой 50 Гц напряжением 6 (10) В в сетях с изолированной или заземленной через дугогасящий реактор нейтралью. КСО-312 «МОДУЛЬ» является новой ступенью в развитии камер КСО третьей серии. Изделие отличается коррозионной стойкостью, высокой активной и пассивной безопасностью, а также эстетичностью внешнего вида. Камеры КСО-312 «МОДУЛЬ» удобны в монтаже и обслуживании.

Преимущества

Новость | 6 ДОПОЛНЕНИЕ | Конструктор | счетчик 3 фаз | Счетчики | SL7000 Smart | КСО-312 | Камеры сб | Электрум | Камеры сб | Цены КТП | SL7000 Smart

https://bassot.com/b2bito/good/21618217-schetchnik-elektroenergi-trehfaznyy-iron-sl-7000-510-a-4rny

b2bito каталог оптовых поставщиков

ТОВАРЫ > ПОСТАВЩИКИ > ЗАПРОСЫ ТОП B2BITO

ВХОД | ДОБАВИТЬ ЗАПРОС | ДОБАВИТЬ ТОВАР | ДОБАВИТЬ САЙТ

Поиск...

Товары оптом / Контрольно-измерительные приборы оптом / Расходомеры, счетчики оптом / Счетчики электроэнергии

Умный СЧЕТЧИК

Хочешь купить электросчетчик?

Проверка перед оплатой, бесплатная доставка. Прием заказов 24 часа! Установим 100%

пульс-счетчик-эконом.рф

Яндекс.Директ

Счетчик электроэнергии трехфазный Itron SL 7000 5(10) А

Продавец

37 600 руб. при заказе от 2 шт.

37 600 руб. при заказе от 2 шт.

+7 показать телефон

000 "Имита-Юг" все товары поставщика >

+7 показать телефон

График работы

Крым, Симферополь, ул. Куйбышева, 62

62 ул. Куйбышева

Увеличить карту

Рест. дете

Картографические данные © 2018 Google. Условия использования

Владелец компании? Получите доступ к панели управления и добавьте свой сайт в b2b-рейтинг

Другие товары поставщика

Маршрутизатор RTR

Способы оплаты

Наличными, Безналичный расчет

Подробнее

Способы доставки

Самовывоз, Доставка курьером, Доставка почтой, Транспортная компания

Подробнее

Регионы доставки

Новос: 8 ДЮП | Конст: | Автоп: | Элект: | Ас: X | MS: Master | Купит: | Купит: | Элект: | doren: | Элект: | aske: | Счетн: | Счетн: | SL700: | KCO-3 | Камер: | Элект: | Камер: | Цены | SL700: | +

https://rubiniku/catalog/ustroystva_zashchity/avtomaticheskie_vyklyuchateli_silovye_1/avtomaticheskie_vyklyuchateli_schneider_electric_seri_nsx_masterpact_nt_masterpact_nw_po_oprosnym_listam_/218164/

bilnik.ru запрашивает разрешение на:

Поиск уведомлений

Главная - Каталог электротоваров - Устройства защиты - Автоматические выключатели силовые - Автоматические выключатели Schneider Electric серии NSX, Masterpact NT, Masterpact NW (по опросным листам) - Автомат. выкл. 3-пол. 1000А серия Masterpact NT10Н в сборе, 5170006/40

Автоматический выключатель 3Р 1000А серия Masterpact NT10Н в сборе, 5170006/40



Артикул: NT10H13PMF2.0A
ЭМКод: 68189

Life is On Schneider Electric

Цена интернет магазина
95650 ₺

Цена действительна при оплате в интернет-магазине либо оплате курьеру и может отличаться от цен при оплате в розничных магазинах.

- 1 + шт

Автоматические выключатели силовые

- 1 Автоматические выключатели ABB серии Formula на токи до 630А
- 2 Автоматические выключатели ABB серии Tmax
- 3 Автоматические выключатели ABB серии Emax
- 4 Автоматические выключатели ABB серии Bsmx
- 5 Автоматические выключатели Schneider Electric серии Easybus E2LS, CVLS, MVLS на токи 25-4000А
- 6 Автоматические выключатели Schneider Electric серии Compact NS, NSX на ток 16-1600А
- 7 Автоматические выключатели Schneider Electric серии NSX, Masterpact NT, Masterpact NW
- 8 Автоматические выключатели Legrand серии DFX3 на ток 16-1600А
- 9 Автоматические выключатели Legrand серии DFX на ток 16-1600А
- 10 Автоматические выключатели Legrand серии DMX3 на ток 300-4000А
- 11 Автоматические выключатели Legrand серии DFX на ток 16-250А
- 12 Автоматические выключатели DEKraft серия BA-300 на токи 16-800А
- 13 Автоматические выключатели EK серия BA 88 на ток 12-1600А
- 14 Автоматические выключатели TDM серия BA 88 на токи 12,5-1600А
- 15 Автоматические выключатели Россия серия АП 506 на токи 12-63А

Нов: 8 ДД | Кон: | Авто: | Эле: | Ас: | MS: | Куп: | Куп: | Эле: | dore: | Эле: | aske: | Счет: | Счет: | SL70: | KCO: | Камер: | Эле: | Камер: | Цен: | SL70: | J: | Счет: | Счет: | +

https://www.vseinstrumenty.ru/elektrika_i_svet/uchet_i_kontrol/Эл.счетчик Меркурий 201.5 № 19529031-14 2014r./schetchiki_elektroenergii/inkoteks/merkurij_201_5_1f_5-60a_1_klass_toch_n_1_tarif_imp_ykh_meh_63289/

Москва и обл. | Выберите магазин | Адреса магазинов | Получение и оплата | Сервис | Компания | Контакты

Все инструменты | **Новогодняя распродажа** | Скидки до 60% | +7 (499) 681-23-53 | 8 800 550-37-70 | Звонок бесплатный 07:00 – 22:00 | Заказать звонок | Вход / Регистрация | Проверить статус заказа | Оплатить заказ онлайн

Каталог товаров | Поиск среди 100 тысяч товаров. Введите запрос. | В корзине пока нет товаров

Главная > Электроника и свет > Приборы учета и контроля электроэнергии > Счетчики электроэнергии > Инкотекс

Счетчик Инкотекс Меркурий 201.5 63289

Код товара: 15476404 | ★★★★★ 7 отзывов | Гарантия производителя 3 года



КУПИТЬ В КРЕДИТ

639 р. / шт.

Самовывоз: сегодня, в 3 магазинах

Курьером: от 290 р. сегодня, интервалы доставки

Срочная доставка: от 450 р.

Подключение... | 201.5 63289 – это устройство с первым классом точности, которое предназначено для | **Может понадобиться**

Счетчик электроэнергии МЕРКУРИЙ 230 AM-01



Характеристики:

Бренд	НПК Искотекс
Цена за	За штуку
Класс точности при измерении активной энергии	1.0
Номинальное напряжение, В	230/400
Номинальный(макс) ток, А	5 (60)
Максимальный ток в течение 0,5 с, А	150
Стартовый ток (чувствительность), А	0,020
Активная / полная потребляемая мощность каждой параллельной цепи счетчика, Вт/ВА	не более 1,0 / 7,5
Полная мощность, потребляемая каждой цепью тока не более, Вт/ВА	0,1
Количество тарифов	1
Диапазон рабочих температур, °С	от -40 до +55
Межповторный интервал, лет	10
Гарантия изготовителя, лет	6
Тип энергии	активная и реактивная
Способ монтажа	поверхностный
Импульсный выход	электрический
Тип индикации	аналоговой
Частота, Гц	50
Артикул	64767
Дополнительные фотографии	Засуащта

Артикул: 64767
2 850 руб. За штуку
 В корзину
 Отзывов: 0
 Купить в 1 клик
 В избранное
 К сравнению

Электрощитовое оборудование 0,4 кВ

№	Марка	Цена, руб
1	Панели ЩО 70 (все схемы)	под заказ

Трансформаторы (новые).

№	Марка	Цена, руб
1	Трансформатор ТМ(ТМГ)-630/10(6)/0,4кВ	329 000
2	Трансформатор ТМ(ТМГ)-400/10(6)/0,4кВ	227 000
3	Трансформатор ТМ(ТМГ)-250/10(6)/0,4кВ	172 000
4	Трансформатор ТМ(ТМГ)-160/10(6)/0,4кВ	145 000
5	Трансформатор ТМ(ТМГ)-100/10(6)/0,4кВ	120 000
6	Трансформатор ТМ(ТМГ)-63/10(6)/0,4кВ	100 000

Трансформаторы (ремонтные).

№	Марка	Цена, руб
1	Трансформатор ТМ(ТМГ)-630/10(6)/0,4кВ	190 100

https://adl.ru/nasosnoe-oborudovanie/ustanovki-nasosnye-graniflou-uvv3-dpv-chr-k.htm

Яндекс.Карты — п... Банк России Новая вкладка Оценка- Почта Ма... ЦИАН - база неде... Яндекс Конструктор карт... О ДОМЕ Realty.dmir.ru (Нед... Новости Сведения о госуда... Цены Ценовая карта

Рабочая среда: вид: воды
условно чистая

T max перекачиваемой среды, °C: 70
T max окружающей среды, °C: 50

Цены обновлены: 15.02.2019 01:01:10

Артикул	Габариты (с упаковкой)	Маркировка	Максимальная подача Q м ³ /ч Выбрать	Максимальный напор Н м Выбрать	Максимальное рабочее давление бар Выбрать	Наличие	Цена с НДС, руб.
NM03A123232	1850x800x1580	ГРАНФЛОУ УНВ 3 DPV 6/4 1,1 кВт ЧР/К 50 мм	27	38	10	Предзаказ	791 134
NM03A123842	1800x800x1600	ГРАНФЛОУ УНВ 3 DPV 2/3 0,37 кВт ЧР/К 40 мм	9,9	21	10	Предзаказ	681 417
NM03A124109	1750x700x1580	ГРАНФЛОУ УНВ 3 DPV 4/4 0,55 кВт ЧР/К 40 мм	19,5	32	10	Предзаказ	695 387
NM03A124339	1550x800x1580	ГРАНФЛОУ УНВ 3 DPV 4/7 1,1 кВт ЧР/К 40 мм	19,5	61	10	Предзаказ	747 558
NM03A124966	1760x750x1580	ГРАНФЛОУ УНВ 3 DPV 4/3 0,55 кВт ЧР/К 40 мм	19,5	24	10	Предзаказ	688 001
NM03A126021	1900x1000x1550	ГРАНФЛОУ УНВ 3 DPV 2/11 1,1 кВт ЧР/К 40 мм	9,9	84	10	Предзаказ	779 915
NM03A126726	1750x800x1600	ГРАНФЛОУ УНВ 3 DPV 2/9 0,75 кВт ЧР/К 40 мм	9,9	68	10	Предзаказ	749 276
NM03A126727	1750x700x1580	ГРАНФЛОУ УНВ 3 DPV 2/4 0,37 кВт ЧР/К 40 мм	9,9	29	10	Предзаказ	688 562
NM03A126896	1700x700x1570	ГРАНФЛОУ УНВ 3 DPV 4/9 1,5 кВт ЧР/К 40 мм	19,5	79	10	Предзаказ	796 920
NM03A127457	1750x750x1580	ГРАНФЛОУ УНВ 3 DPV 2/5 0,37 кВт ЧР/К 40 мм	9,9	36	10	Предзаказ	696 807
NM03A127458	1750x700x1580	ГРАНФЛОУ УНВ 3 DPV 2/6 0,55 кВт ЧР/К 40 мм	9,9	44	10	Предзаказ	706 725
NM03A127460	1755x800x1575	ГРАНФЛОУ УНВ 3 DPV 2/7 0,55 кВт ЧР/К 40 мм	9,9	50	10	Предзаказ	714 638

Обратная связь

https://www.leoncom.ru/ridan

Яндекс.Карты — п... Банк России Новая вкладка Оценка- Почта Ма... ЦИАН - база неде... Яндекс Конструктор карт... О ДОМЕ Realty.dmir.ru (Нед... Новости Сведения о госуда... Цены Ценовая карта

Цены на теплообменники Ридан НН:

Тип ПТО	Площадь пластины, м ²	Ди, мм	Площадь теплообмена макс., м ²	Руб/шт, с НДС	Заказ
Ридан ХВГ025	0,021	25	1,43	15 800	Заказать
Ридан ХВМ032	0,067	32	6,57	21 000	Заказать
Ридан НН №04	0,042	32	3,696	43 109	Заказать
Ридан НН №08	0,084	32	7,392	72 960	Заказать
Ридан ХВМ050	0,157	50	29,52	34 000	Заказать
Ридан НН №07	0,073	50	7,957	57 828	Заказать
Ридан НН №14	0,15	50	16,35	57 828	Заказать
Ридан НН №19	0,22	65	38,72	121 105	Заказать
Ридан НН №20	0,21	50	22,89	127 195	Заказать
Ридан НН №21	0,24	100	56,16	130 808	Заказать
Ридан НН №22	0,26	100	47,58	223 611	Заказать
Ридан НН №41	0,45	150	217,35	223 611	Заказать
Ридан НН №42	0,46	150	176,18	307 926	Заказать
Ридан НН №43 O/C-10	0,46	200	314,18	по запросу	Заказать
Ридан НН №43 O/C-16	0,46	200	308,66	по запросу	Заказать
Ридан НН №47	0,5	100	117	271 553	Заказать
Ридан НН №62	0,68	150	328,44	692 995	Заказать
Ридан НН №65 O/C-10	0,68	200	472,6	по запросу	Заказать
Ридан НН №65 O/C-16	0,68	200	470,56	по запросу	Заказать
Ридан НН №81 O/C-16	0,84	300	782,04	по запросу	Заказать
Ридан НН №86	0,9	150	591,3	550 016	Заказать
Ридан НН №100	1,0	200	684	по запросу	Заказать
Ридан НН №110	1,2	150	788,4	по запросу	Заказать
Ридан НН №113	1,13	250	732,24	по запросу	Заказать
Ридан НН №121	1,26	300	1169,28	по запросу	Заказать
Ридан НН №130	1,33	200	884,45	по запросу	Заказать
Ридан НН №145	1,45	400	1339,80	по запросу	Заказать
Ридан НН №152	1,52	200	1015,36	по запросу	Заказать
Ридан НН №188	1,96	300	1818,88	по запросу	Заказать
Ридан НН №201	2,1	500	1929,9	по запросу	Заказать
Ридан НН №210	2,205	400	2037,42	по запросу	Заказать
Ридан НН №251	2,625	300	2436	по запросу	Заказать

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ПОДБОР ОБОРУДОВАНИЯ С ЭКСПЕРТОМ

Воспользуйтесь бесплатной услугой подбора

[Заказать расчет](#)

https://www.leoncom.ru/ridan

Яндекс.Карты — ... Банк России Новая вкладка Оценка-Почта Ма... ЦИАН - база недви... Яндекс Конструктор карт... О ДОМЕ Realty.dmir.ru (Нед... Новости Сведения о госуда... Цены Ценовая карта

Цены на теплообменники Ридан НН:

Тип ПТО	Площадь пластины, м2	Ду, мм	Площадь теплообмена макс., м2	Руб/шт, с НДС	Заказ
Ридан ХGF025	0,021	25	1,43	15 800	Заказать
Ридан ХGM032	0,067	32	6,57	21 000	Заказать
Ридан НН №04	0,042	32	3,696	43 109	Заказать
Ридан НН №08	0,084	32	7,392	72 960	Заказать
Ридан ХGM050	0,157	50	29,52	34 000	Заказать
Ридан НН №07	0,073	50	7,957	57 828	Заказать
Ридан НН №14	0,15	50	16,35	57 828	Заказать
Ридан НН №19	0,22	65	38,72	121 105	Заказать
Ридан НН №20	0,21	50	22,89	127 195	Заказать
Ридан НН №21	0,24	100	56,16	130 808	Заказать
Ридан НН №22	0,26	100	47,58	223 611	Заказать
Ридан НН №41	0,45	150	217,35	223 611	Заказать
Ридан НН №42	0,46	150	176,18	307 926	Заказать
Ридан НН №43 O/C-10	0,46	200	314,18	по запросу	Заказать
Ридан НН №43 O/C-16	0,46	200	308,66	по запросу	Заказать
Ридан НН №47	0,5	100	117	271 553	Заказать
Ридан НН №62	0,68	150	328,44	692 995	Заказать
Ридан НН №65 O/C-10	0,68	200	472,6	по запросу	Заказать
Ридан НН №65 O/C-16	0,68	200	470,56	по запросу	Заказать
Ридан НН №81 O/C-16	0,84	300	782,04	по запросу	Заказать
Ридан НН №86	0,9	150	591,3	550 016	Заказать
Ридан НН №100	1,0	200	684	по запросу	Заказать
Ридан НН №110	1,2	150	788,4	по запросу	Заказать
Ридан НН №113	1,13	250	732,24	по запросу	Заказать
Ридан НН №121	1,26	300	1169,28	по запросу	Заказать
Ридан НН №130	1,33	200	884,45	по запросу	Заказать
Ридан НН №145	1,45	400	1339,80	по запросу	Заказать
Ридан НН №152	1,52	200	1015,36	по запросу	Заказать
Ридан НН №188	1,96	300	1818,88	по запросу	Заказать
Ридан НН №201	2,1	500	1929,9	по запросу	Заказать
Ридан НН №210	2,205	400	2037,42	по запросу	Заказать
Ридан НН №251	2,625	300	2436	по запросу	Заказать

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ПОДБОР ОБОРУДОВАНИЯ С ЭКСПЕРТОМ
Воспользуйтесь бесплатной услугой подбора
Заказать расчет

promgulu/catalog/nasosy_1/grundfos/nasosnye_stantsii/ustanovki_pozharotusheniya_hydro_mx/hydro_mx_1_1_cr_45/hydro_mx_1_1_cr45_3_3x400v_50hz/

press Бронирование отеля Lamoda Рамблер Facebook Панель закладок (C) Авиабилеты Яндекс

КАТАЛОГ ТОВАРОВ ГЛАВНАЯ О КОМПАНИИ СЕРВИС НОВОСТИ И СТАТЬИ ДОСТАВКА И ОПЛАТА КОНТАКТЫ

Поиск по наименованию товара или его коду

HYDRO MX 1/1 CR45-3 3x400V 50Hz

ПОДБОР НАСОС



Hydro MX 1/1 CR45-3 3x400V 50Hz

АРТ: 98592523 [СКАЧАТЬ PDF](#)

1 309 694,40 руб. - 1 + [ДОБАВИТЬ В КОРЗИНУ](#) [КУПИТЬ В 1 КЛИК](#)

Категории: Насосы, Grundfos, Насосные станции, Установки пожаротушения Hydro MX, Hydro MX 1/1 CR 45
 Подключение к сети: 3 фазы, 380-400 В
 Вес насоса (кг): 590,0
 Артикул: 98592523
 Страна производитель: Германия
 Гарантия (мес): 12 месяцев
 Мощность эл. двигателя (кВт): 11
 Характеристики: Максимальное рабочее давление 16 бар
 Скорость вращения 2900 оборотов/мин
 Температура перекачиваемой жидкости 0°...70° C
 Ширина (мм): 2120
 Высота (мм): 1700
 Длина (мм): 1580

ОПИСАНИЕ

Установки для систем пожаротушения Grundfos Hydro MX. Комплексные насосные установки для систем пожаротушения на базе насосов CR или NB. Соответствуют всем нормам, правилам, тех. регламентам и СП. Hydro MX могут использоваться в системах пожаротушения спринклерных, дренажных и с гидрантами.

Применение:

мы онлайн! yivosite

Доставка

Почт | вкон | И | G | расч | Расч | Метс | Функ | Msk1 | Цент | Stat | Новая вк | Прай | Тран | Тран | Р. X | Цен | +

← → ↻ <https://www.jde.ru/online/calculator.html?md=72598691> ☆

Приложения | Mail.Ru | Мебель для дома | <https://client.pik.com> | Научные статьи - на | Недвижимость на п | Профиль пользоват | Максимизация сто | Оценка персонала | # >>

ЖелДорЭкспедиция Единая справочная 8-800-1005-505 Войти в Личный кабинет

(пл.№1 ч.2/пл.№3 ч.2)

- Предоставление поддонов
- Паллетирование
- Изготовление обрешетки
- Укладка и опломбирование в мешок
- Упаковка в пузырьковую плёнку
- Упаковка в гофрокороба

Услуги по сопроводительным документам (пл.№1 ч.2/пл.№3 ч.2)

- Перевозка сопроводительных документов
- Перевозка и возврат сопроводительных документов

ПРОМО-код Применить

[Продолжить оформление](#)

+ ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ РАСЧЕТ: 4 672 р. *

Почт | вкон | И | G | расч | Расч | Метс | Функ | Msk1 | Цент | Stat | Новая вк | Прай | Тран | Тран | Р. X | Цен | +

← → ↻ Не защищено www.transst.ru/price/ ☆

Приложения | Mail.Ru | Мебель для дома | <https://client.pik.com> | Научные статьи - на | Недвижимость на п | Профиль пользоват | Максимизация сто | Оценка персонала | # >>

Калькулятор

Цены на грузоперевозки по Москве и Московской области. Факторы, влияющие на стоимость доставки груза по Москве.

126107 Россия, Москва, Алтуфьевское шоссе д.27 оф. 331
Мы работаем: 9:00 - 18:00
тел.: (495) 997-96-33, (495) 988-76-37
сот. тел.: +79859979633

Стоимость доставки груза по Москве: важные составляющие

Наиболее эффективный способ доставки грузов по Москве и Московской области – перевозка грузов автотранспортом. Компания ТрансСервисТорг предлагает грузоперевозки и доставку грузов от 1 кг. до 20 тонн, (от 20 тонн, и габаритами превышающими шириной 2,5 метра, высотой 3 метра, длиной 14 метров смотрите в разделе доставка негабаритных грузов). Тип транспорта является важным фактором, от которого зависит стоимость доставки груза по Москве. Грузоперевозки, доставка грузов, перевозки осуществляются транспортными средствами известных брендов как ГАЗ (Газель, Валдай, Баргузин), КАМАЗ, ЗИЛ (бычок), МАЗ (Зубренок), Российские автомобили и РБ. Так же и транспортными средствами зарубежных брендов таких как: МАН, СКАНИЯ, МЕРСЕДЕС-БЕНЦ, ВОЛЬВО, ИВЕКО, ФРЕДЛАЙНЕР, ВАФ, ФОРД, ИСУЗУ, МИТСУБИШИ, ТОЙОТА и т.д., Подробную информацию о транспортных средствах, о габаритах, грузоподъемности можно посмотреть на страничке [ТРАНСПОРТ](#). **Стоимость доставки груза по Москве** Вы можете посмотреть в **Таблице цен по доставке грузов по Москве и М.О. до 20 тонн**.

	Вес (тонна) Объем (куб/метр)	Стоимость Норма/ час (руб)	Минимальный заказ (час)	Подача т/с (час)	Цена за км. Пробег за МКАД	Название т/с, тип фургон/тент
Доставка грузов Газелью	1,0 - 1,5т. до 10куб.	550	7	1	20	Газель, Фиат, Пежо, Ситроен, Фольксваген, Мерседес.
Авиаперевозки	1,5т. 16куб.	580	7	1	20	Газель, Фиат, Пежо, Ситроен, Фольксваген, Мерседес.

Доставка полными машинами
Доставка сборных грузов
Контейнерные перевозки
Перевозка бортовыми машинами
Рефрижераторные перевозки
Негабаритные перевозки
Железнодорожные

Грузоперевозки по России - транспортная компания «Деловые линии» 11 / 36

Комсомольский (Мордов.)	Саранск	2 650	2 650	2 770	2 790	2 790	2 800	3 200	3 440	3 780	4 120	4 520	4 760	5 160	5 890	6 840	7 450	9 05
Комсомольское (Чуваш.)	Чебоксары	4 200	4 200	4 390	4 390	4 390	4 390	4 410	4 470	4 470	4 470	4 470	4 470	5 340	6 650	7 450	9 640	13 14
Конаково (Твер.обл.)	Тверь	500	850	1 060	1 410	1 750	1 950	2 340	2 520	2 970	3 380	3 730	4 240	4 520	5 370	6 240	8 540	10 15
Кондоль (Пенз.обл.)	Пенза	3 770	3 820	3 950	4 040	4 090	4 160	4 270	4 330	4 560	4 670	4 840	5 060	5 060	6 520	7 240	9 170	11 30
Кондопога (Карел.)	Петрозаводск	600	650	660	790	920	1 060	1 420	1 600	2 060	2 300	2 520	2 620	2 860	4 630	6 350	7 670	9 96
Кондрово (Калуж.обл.)	Калуга	340	580	710	950	1 180	1 300	1 530	1 720	2 010	2 300	2 520	2 860	3 100	4 810	5 160	6 910	9 05
Константиновск (Рост.обл.)	Шахты	3 760	3 760	3 920	3 920	3 920	3 930	4 220	4 240	4 290	4 520	5 160	7 040	8 300	9 670	10 620	15 670	20 05
Конышевка (Курск.обл.)	Курск	600	1 030	1 220	1 640	2 040	2 280	2 690	2 910	3 380	3 960	4 350	4 920	5 320	7 090	7 880	9 640	11 25
Копылево (Томск.обл.)	Томск	890	990	1 070	1 190	1 300	1 380	1 430	1 500	1 680	1 780	1 840	1 970	2 420	3 470	3 800	7 400	10 74
Коренево (Курск.обл.)	Курск	660	1 140	1 390	1 860	2 330	2 560	3 090	3 380	3 880	4 470	4 920	5 610	6 070	7 090	7 880	11 290	13 47
Короновск (Красн.кр.)	Краснодар	770	870	1 030	1 800	1 880	1 990	2 100	2 280	2 330	2 450	2 610	3 220	3 890	7 560	7 870	14 830	25 47
Коркино (Челяб.обл.)	Челябинск	570	570	590	600	1 750	1 760	2 340	2 350	2 400	2 400	3 550	4 240	5 270	5 890	6 010	6 790	7 34
Королев (Моск.обл.)	Мытищи	290	400	540	900	1 080	1 300	1 530	1 670	1 770	1 960	2 060	2 300	2 750	3 880	5 700	7 780	10 62
Коротчаево (ЯНАО)	Новый Уренгой	1 650	1 860	2 080	2 410	3 280	3 950	5 480	6 580	8 110	10 290	12 040	12 040	14 240	15 120	17 970	21 900	26 07
Корооча (Белг.обл.)	Белгород	450	750	870	1 180	1 470	1 650	1 950	2 110	2 520	2 860	3 150	3 500	3 830	5 370	6 240	9 090	10 74
Корсаков (Сахалинск.обл.)	Хабаровск	6 390	6 780	6 880	6 880	9 360	13 370	17 340	21 300	25 420	33 070	37 390	44 580	55 310	72 600	94 260	137 620	218 16
Корсаково (Орлов.обл.)	Орел	510	840	1 060	1 410	1 750	1 950	2 340	2 520	2 970	3 380	3 730	4 240	4 580	5 370	6 240	8 540	10 15
Корфовский (Хабаровск.кр.)	Хабаровск	1 890	2 010	2 010	2 130	2 260	2 380	2 500	2 610	2 800	2 900	3 020	3 140	3 540	5 280	6 150	7 500	12 25
Коржма (Арханг.обл.)	Котлас	410	430	450	490	510	580	600	640	720	780	840	950	1 060	2 030	2 900	4 280	5 71
Косика (Алтайск.кр.)	Барнаул	2 960	3 240	3 250	3 330	3 450	3 530	3 580	3 640	3 820	3 930	4 000	4 110	4 570	6 050	6 380	10 620	15 76
Костомукша (Карел.)	Петрозаводск	1 280	1 360	1 390	1 410	1 990	2 800	3 820	4 760	5 840	7 670	9 610	12 160	14 460	18 540	23 900	28 480	39 45
Котельники (Моск.обл.)	Москва	290	400	540	900	1 080	1 300	1 530	1 670	1 770	1 960	2 060	2 300	2 750	3 880	5 700	7 780	10 62
Котельниково (Волг.обл.)	Волгодонск	3 310	3 310	3 470	3 710	4 060	4 160	4 280	4 410	4 680	4 920	5 160	5 840	6 410	7 790	8 660	9 960	13 55
Котово (Волг.обл.)	Камышин	1 220	1 220	1 280	1 290	1 520	1 530	1 870	2 170	2 520	3 150	3 600	3 780	4 010	6 410	6 730	8 760	12 37
Котовск																		

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

Королевский филиал ГУП МО "МОБТИ"
 (наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

общезижитие транспортного предприятия

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А, А1, А2	
Иное описание местоположения	город Королев, улица Сакко и Ванцетти, д.24Б	

Инвентарный номер	088:068-9131
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на

01 июля 2015 г.

дата обследования объекта в натуре



I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____ *типовой*

Литера *A* (основное стропище) Год постройки *2015* Число этажей *17*

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: _____ *техническое подполье, технический этаж*

Строительный объем - *33 041* куб.м, в том числе:
встроенных нежилых помещений -

Общая площадь здания (без учета лоджий, балконов, веранд и т.п.) *7757,7* кв.м

Число лестниц шт.; _____ их уборочная площадь *0,0* кв.м

Распределение общей площади здания по назначению помещений (кв.м)

Литера	Площадь здания с учетом лоджий, балконов и т.п.	В том числе								
		Площадь жилых помещений				Площадь нежилых помещений			Кроме того, площадь	
		с учетом лоджий, балконов и т.п.	в том числе		Общая	в том числе		коридоров, мест общего пользования и лест. клеток	помещений обслуживания дома	
			без учета лоджий, балконов и т.п.	из нее: жилая		основная	вспомогательная			
A	7326,2	4914,1	4795,6	2203,7	430,8	305,6	125,2	1633,8	347,5	
A1	507,7								507,7	
A2	42,3								42,3	
Всего:	7876,2	4914,1	4795,6	2203,7	430,8	305,6	125,2	1633,8	897,5	

Распределение площади жилых помещений здания по числу комнат (кв.м)

Квартиры	Количество	Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий, балконов, террас и веранд)	в том числе	
			общая площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов, веранд, террас)	из нее: жилая площадь
<i>1-комнатные</i>	<i>135</i>	<i>4914,1</i>	<i>4795,6</i>	<i>2203,7</i>
Всего:	<i>135</i>	<i>4914,1</i>	<i>4795,6</i>	<i>2203,7</i>

Средняя жилая площадь *16,3* кв.м. Ср. внутренняя высота жилых помещений *2,70* м.

Распределение площади жилых помещений здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей (кв.м)

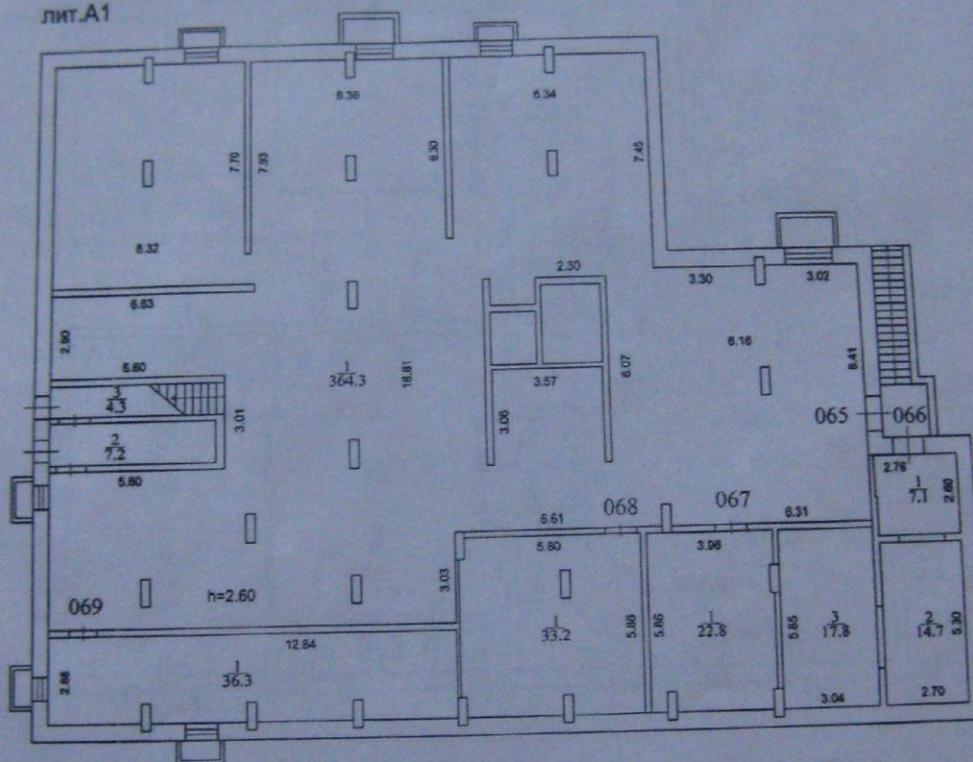
Литера	В квартирах			
	кол-во жилых		площадь	
	квартир	комнат	общая жилых помещений (без учета лоджий, балконов, веранд)	из нее: жилая площадь
A	<i>135</i>	<i>135</i>	<i>4795,6</i>	<i>2203,7</i>
Всего:	<i>135</i>	<i>135</i>	<i>4795,6</i>	<i>2203,7</i>

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

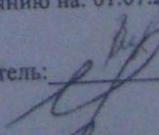
г.Королев, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б

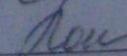
техподполье

лит.А1



По состоянию на: 01.07.2015 г.

Исполнитель:  Васильев В.П.

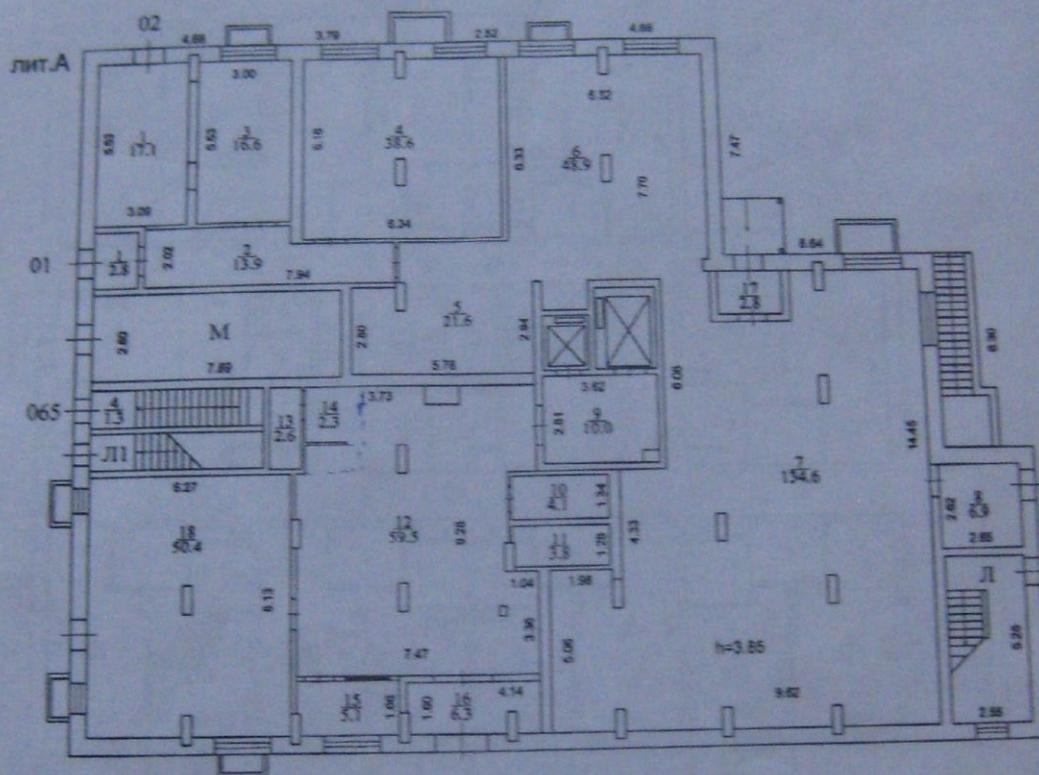
Проверил:  Конорова Т.И.

масштаб 1:200

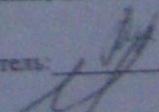
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

г.Королев, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б

1-этаж



По состоянию на: 01.07.2015 г.

Исполнитель:  Васильев В.П.

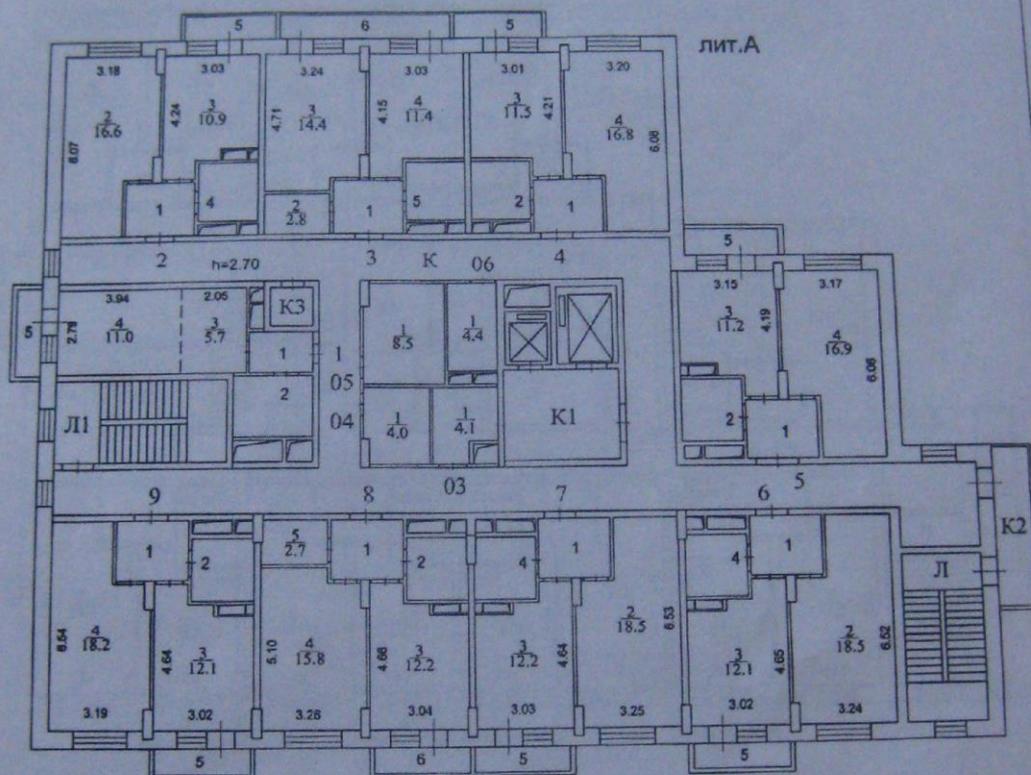
Проверил:  Коварова Т.Н.

масштаб 1:200

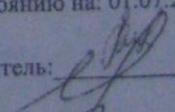
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

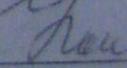
г.Королев, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б

2-этаж



По состоянию на: 01.07.2015 г.

Исполнитель:  Васильев В.П.

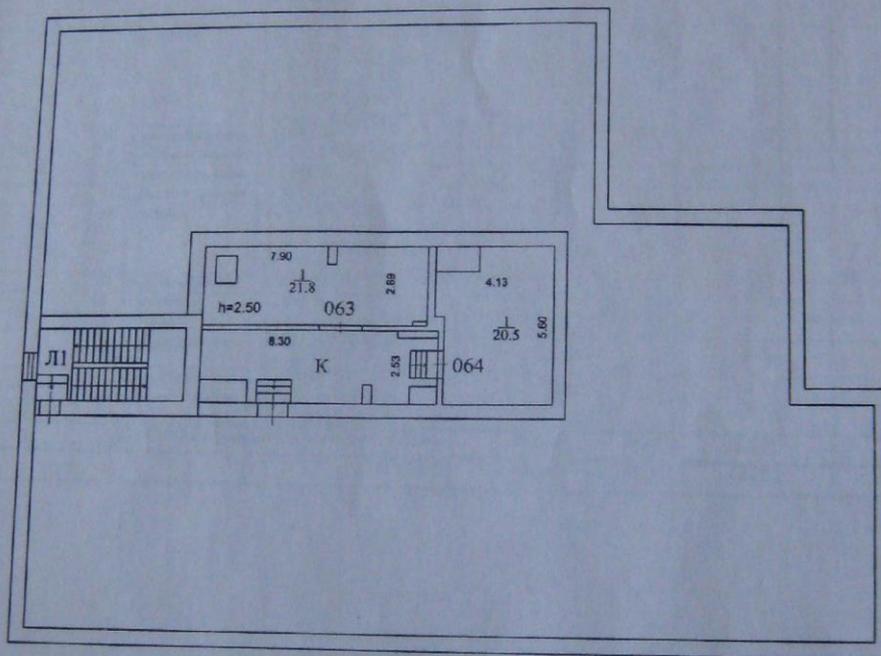
Проверил:  Конорова Т.И.

масштаб 1:200

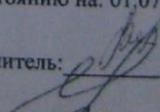
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
г.Королев, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б

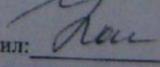
технический этаж

лит.А2



По состоянию на: 01.07.2015 г.

Исполнитель:  Васильев В.П.

Проверил:  Конорова Т.И.

масштаб 1:200

ООО "ПКФ СТРОЙБЕТОН" ИНН/КПП 5018059580/501801001 (организация)	Форма по ОКУД	Код	0317001
	по ОКПО		53130547
ПКФ Королев (структурное подразделение)	Вид деятельности		23.63
Основание для проведения инвентаризации: приказ, восстановление, распоряжение (исключая зачеркнуть)	номер		9
	дата		10.05.2018
	Дата начала инвентаризации		06.06.2018
	Дата окончания инвентаризации		09.02.2019
	Вид операции		

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств**

Номер документа	Дата составления
67	09.02.2019

Основные средства находящиеся Машины и оборудование (кроме офисного)
в собственности организации под обременением по Договору залога об ипотеке (залоге недвижимости) № 38-177/19/133-14-3Н/1 от 17.04.2015 г., с условием о судебном порядке обращения взыскания в пользу Банк ВТБ (ПАО)
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение 141073, Московская область, г. Королев, пр-д Ярославский, д. 12
141078, Московская область, г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 24Б

Арендодатель * _____

РАСПИСКА

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

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

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Дата выпуска (приобретения)	Номер инвентарный	Фактическое наличие		По данным бухгалтерского		Примечание
					кол-во, шт.	сумма, руб.	кол-во, шт.	сумма, руб.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	П8727	Насосная установка ГРАНДФЛОУ УНВЗ	07.07.15	000001594	1,0	608 209,88	1,0	608 209,88	Установлена в подвале Здания - Объект незавершенного строительства, по адресу: 141078, Московская область, г.Королев, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б
2	П8731	Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	13.08.14	000001491	1,0	63 011,01	1,0	63 011,01	Установлена в подвале Здания - Объект незавершенного строительства, по адресу: 141078, Московская область, г.Королев, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б
3	П8731	Расчет №355047 НН№14 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	13.08.14	000001490	1,0	63 011,02	1,0	63 011,02	Установлена в подвале Здания - Объект незавершенного строительства, по адресу: 141078, Московская область, г.Королев, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б
4	П8731	Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	13.08.14	000001489	1,0	74 088,98	1,0	74 088,98	Установлена в подвале Здания - Объект незавершенного строительства, по адресу: 141078, Московская область, г.Королев, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б
5	П8731	Расчет №357192 НН№19 Аппарат теплообменный пластинчатый разборный РИДАН	13.08.14	000001488	1,0	74 088,99	1,0	74 088,99	Установлена в подвале Здания - Объект незавершенного строительства, по адресу: 141078, Московская область, г.Королев, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б
6	П8726	Установка пожаротушения Нудро МХ 1/1 CR45-3 3x400V 98592523	31.07.15	000001593	1,0	967 359,49	1,0	967 359,49	Установлена в подвале Здания - Объект незавершенного строительства, по адресу: 141078, Московская область, г.Королев, ул.Сакко и Ванцетти, д.24Б
Итого:					6,0	1 849 769,37	6,0	1 849 769,37	

Итого на Листе 1:
- порядковых номеров:
- кол-во фактически:

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров _____ (прописью)
 б) общее количество единиц фактически _____ (прописью)
 в) на сумму фактически _____ (прописью)

рул 00 коп

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

Председатель комиссии

Генеральный директор ООО "Стандарт" - Эксперт-аналитик
(должность)

(подпись)

Лисин А.В.

(расшифровка подписи)

Зам. председателя комиссии

Конкурсный управляющий ООО «ПКФ Стройбетон»
(должность)

(подпись)

Губайдулин Р.Н.

(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

Эксперт-аналитик ООО "Стандарт"
(должность)

(подпись)

Лисин Н.А.

(расшифровка подписи)

Специалист-маркировщик ООО "Стандарт"
(должность)

(подпись)

Медведев А.В.

(расшифровка подписи)

Специалист-маркировщик ООО "Стандарт"
(должность)

(подпись)

Швецов А.И.

(расшифровка подписи)

Оператор-аналитик ООО "Стандарт"
(должность)

(подпись)

Скоропутов В.А.

(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).
 Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

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

с № _____ по № _____
(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Бухгалтер ООО «ПКФ Стройбетон»
(должность)

(подпись)

Попова Т.В.

(расшифровка подписи)

« _____ » _____ г.