



"Утверждаю"
Директор _____ Суковатицын И.В.

" ____ " _____ 20 ____ г.

О Т Ч Ё Т №20-126н

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**здания, назначение: нежилое здание, площадью 1433 кв.м.,
адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, МО город
Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1,
кадастровый номер 33:20:015605:914**

и

**котла водогрейного КВУ-200 с единой инженерной конструкцией по
обеспечению бесперебойной подачи тепловой энергии к нежилому
зданию, площадью 1433 кв.м.**

Дата оценки: 16 марта 2020 года

Дата составления: 23 марта 2020 года

**ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью
«Мебельное ателье «Андреана»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью
«Андреев Капиталь»**

г.Тверь
2020



**Общество с ограниченной ответственностью
"АНДРЕЕВ КАПИТАЛЬ"**

Юр. адрес: 170100, г. Тверь, ул. Вагжанова, д. 21

Факт. адрес: 170100, г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 7

тел. (4822) 32-09-02

ИНН 6905012229, КПП 695001001, р/с 40702810663000002939

Тверское отделение №8607 ПАО Сбербанк г.Тверь, к/с 30101810700000000679,
БИК 042809679

23.03.2020г.
№20-126н

**Конкурсному управляющему
ООО «Мебельное ателье «Анрианна»
Левашову А.М.**

Уважаемый Артем Михайлович!

В соответствии с договором №14/02-Ч от 14.02.2020г., заключённым между Вами и фирмой ООО «АНДРЕЕВ КАПИТАЛЬ» мы произвели оценку рыночной стоимости здания, назначение: нежилое здание, площадью 1433 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1, кадастровый номер 33:20:015605:914 и котла водогрейного КВУ-200 с единой инженерной конструкцией по обеспечению бесперебойной подачи тепловой энергии к нежилому зданию, площадью 1433 кв.м.

Цель и задачи оценки: определение рыночной стоимости объектов недвижимого и движимого имущества для продажи в рамках конкурсного производства.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г., Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г., №297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г., №298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г., №299; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом МЭРТ от 25.09.2014г. №611 и Федеральным стандартом оценки (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г., №328.

Заключение о рыночной стоимости.

При оценке учитывалось: местоположение, общее техническое и внешнее состояния, объемно-планировочные и конструктивные решения, год постройки (ввода в эксплуатацию), основные технические характеристики, а также сведения по рынку продаж аналогичных объектов; дополнительная информация, предоставленная Заказчиком и др.

На основании информации, предоставленной Вами и на основе анализа данных рынка аналогичных объектов, мы пришли к заключению, что **рыночная стоимость здания, назначение: нежилое здание, площадью 1433 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1, кадастровый номер 33:20:015605:914, по состоянию на 16 марта 2020 года, с учетом принятых допущений и ограничений, без НДС составляет:**

7 885 000 (Семь миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч) рублей

Рыночная стоимость котла водогрейного КВУ-200 с единой инженерной конструкцией по обеспечению бесперебойной подачи тепловой энергии к нежилому зданию, площадью 1433 кв.м., по состоянию на 16 марта 2020 года, с учетом принятых допущений и ограничений, без НДС составляет:

36 000 (Тридцать шесть тысяч) рублей

- Информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, Вы найдёте в соответствующих разделах Отчёта.

- Выводы, содержащиеся в Отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

- Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Директор ООО "Андреев Капиталь"

Суковатицын И.В.



ОГЛАВЛЕНИЕ:

1. Общие положения.....	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов.....	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	8
1.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки.....	9
1.5. Сертификат качества оценки (заявление о качестве).....	10
1.6. Сведения о независимости.....	10
1.7. Применяемые стандарты оценки.....	11
1.8. Принятые при проведении оценки допущения.....	12
1.9. Обоснование выбора стоимости.....	14
1.10. Используемая терминология при определении рыночной стоимости.....	16
1.11. Последовательность проведения оценочных работ (описание процесса оценки объектов оценки).....	17
2. Анализ рынка объектов оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость.....	18
2.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации и Ростовской области.....	18
2.2. Анализ рынка недвижимости, обоснование значений ценообразующих факторов.....	23
2.3. Анализ рынка объектов движимого имущества, обоснование диапазонов ценообразующих факторов.....	38
2.4. Описание района расположения объектов недвижимого имущества.....	40
2.5. Описание объектов оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики).....	41
3. Описание процесса оценки недвижимого имущества.....	45
4. Описание процесса оценки движимого имущества.....	48
5. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимого имущества.....	52
6. Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.....	55
6.1. Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества сравнительным подходом.....	55
6.2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества доходным подходом.....	64
7. Определение рыночной стоимости объектов движимого имущества.....	84
7.1. Определение рыночной стоимости объектов движимого имущества затратным подходом.....	84
8. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.....	90
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	93
Список литературы и нормативных документов.....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. Перечень данных и документов, используемых оценщиком при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	95



1. Общие положения

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекты оценки:

Договор №14/02-Ч от 14.02.2020г.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

Объекты оценки представляет собой объект недвижимого имущества и объект движимого имущества, принадлежащие ООО "Мебельное ателье "Андреанна" (ИНН 3305060232):

- здание, назначение: нежилое здание, площадью 1433 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1, кадастровый номер 33:20:015605:914;

- котел водогрейный КВУ-200 с единой инженерной конструкцией по обеспечению бесперебойной подачи тепловой энергии к нежилому зданию, площадью 1433 кв.м.

Правообладатель объектов оценки:

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью "Мебельное ателье "Андреанна" (601915, Владимирская область, г.Ковров, ул.Рябиновая, д. 17, ОГРН 1073332003733, ИНН 3305060232).

Конкурсный управляющий - Левашов Артем Михайлович (рег.номер 17781, ИНН 332908886610, СНИЛС 113-211-200-65, почтовый адрес: 600014, г. Владимир, а/я 4)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость по доходному подходу (руб.)	Рыночная стоимость по сравнительному подходу (руб.)	Рыночная стоимость по затратному подходу (руб.)	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без НДС (округленно) (руб.)
1	Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1433 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1, кадастровый номер 33:20:015605:914	7 480 848	8 250 963	Не применялся	7 885 000
	<i>Весовой коэффициент</i>	<i>0,475</i>	<i>0,525</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
2	Котел водогрейный КВУ-200 с единой инженерной конструкцией по обеспечению бесперебойной подачи тепловой энергии к нежилому зданию, площадью 1433 кв.м.	Не применялся	Не применялся	36 160	36 000
	<i>Весовой коэффициент</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1,0</i>	<i>1,0</i>

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Для продажи в рамках конкурсного производства. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей



1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов

Объекты оценки:	Объекты недвижимого имущества и объект движимого имущества.
Состав объектов оценки:	Каждый объект оценки оценивается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	
	Объект недвижимого имущества
Объект оценки	Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1433 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1, кадастровый номер 33:20:015605:914
Кадастровый номер	33:20:015605:914
Местоположение	Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1
Назначение	Нежилое (производственно-складское)
Фактическое использование	На дату оценки используется по назначению
Общая площадь, кв.м.	1433
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №33-00-4001/5001/2019-8741 от 03.12.2019г.
	Объект недвижимого имущества
Объект оценки	Котел водогрейный КВУ-200 с единой инженерной конструкцией по обеспечению бесперебойной подачи тепловой энергии к нежилому зданию, площадью 1433 кв.м.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки:	Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.
Ограничения (обременения) имущественных прав:	Отсутствуют.
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения:	Результат оценки будет использован Заказчиком для продажи в рамках конкурсного производства. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
Права на объекты оценки, учитываемые	Право собственности



**при определении
стоимости
объектов оценки:**

Имущественные Собственник:

права на объекты Общество с ограниченной ответственностью "Мебельное ателье
оценки: "Андреанна" (601915, Владимирская область, г.Ковров,
ул.Рябиновая, д. 17, ОГРН 1073332003733, ИНН 3305060232).
Конкурсный управляющий - Левашов Артем Михайлович (рег.номер
17781, ИНН 332908886610, СНИЛС 113-211-200-65, почтовый адрес:
600014, г. Владимир, а/я 4)

Цели проведения Определение рыночной стоимости объектов оценки.
оценки:

Вид стоимости: Рыночная стоимость. Определение ликвидационной стоимости не
требуется.

Дата оценки: 16 марта 2020 года

**Допущения и
ограничения, на
которых должна
основываться
оценка:**

- От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки провести исходя из текущего состояния и текущего использования.
- Определение ликвидационной стоимости не требуется.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки производить без учета рыночной стоимости земельного участка.
- Прочие допущения и ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

**Законодательная
база:**

- Федеральный Закон N135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998г.,
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611,
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г., №328.



1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Заказчиком работ по оценке рыночной стоимости объектов оценки является Общество с ограниченной ответственностью "Мебельное ателье "Андреянна".

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Юридический адрес	(601915, Владимирская область, г.Ковров, ул.Рябиновая, д. 17
Реквизиты	ОГРН 1073332003733 дата присвоения 22.11.2007, ИНН 3305060232 Конкурсный управляющий - Левашов Артем Михайлович (рег.номер 17781, ИНН 332908886610, СНИЛС 113-211-200-65, почтовый адрес: 600014, г. Владимир, а/я 4)

Работы по оценке рыночной стоимости объектов оценки проводит Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь».

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес	170100, г. Тверь, ул. Вагжанова, д. 21
Фактический адрес	170100, г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 7
Банковские реквизиты	ИНН 6905012229, КПП 695001001, р/с 40702810663000002939 Тверское отделение №8607 ПАО Сбербанк г.Тверь, к/с 30101810700000000679, БИК 042809679, ОГРН 1026900514618 (дата присвоения 16.08.2002г.)
Телефон/факс	(4822) 32-09-02
mail	ocenka.tver@mail.ru
Интернет-сайт	andreevcapital.ru , andreevkapital.pф
Страхование гражданской ответственности ООО «Андреев Капиталь»	Полис страхования ответственности №7291R/776/00689/19 от 29.10.2018г. ОАО «АльфаСтрахование» г.Тверь, срок действия договора страхования с 11.11.2019г. по 10.11.2020г. Страховая сумма 15 000 000 рублей
Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке	ФИО: Чайкин Артем Сергеевич Почтовый адрес оценщика: г.Тверь, ул. Индустриальная, д. 7 (по месту нахождения ООО «Андреев Капиталь»); Место нахождения оценщика: г.Тверь, ул. Индустриальная, д. 7 (по месту нахождения ООО «Андреев Капиталь»); Сведения об образовании: - диплом ПП №984544 выдан 31.05.2008 г. НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная



	<p>академия (МФПА));</p> <ul style="list-style-type: none">- свидетельство о повышении квалификации рег.№0239 НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»;- свидетельство о повышении квалификации рег.№0150 НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» от 05.06.2015г.; <p>Сведения о квалификациях:</p> <ul style="list-style-type: none">- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005531-1 от 16.03.2018г. по направлению «Оценка недвижимости»;- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005532-2 от 16.03.2018г. по направлению «Оценка движимого имущества»; <p>Сведения о страховании оценщика:</p> <ul style="list-style-type: none">- полис страхования ответственности к договору страхования №7291R/776/00544/19 от 20.08.2019г. ОАО «АльфаСтрахование» г.Тверь, срок действия договора страхования с 24.08.2019г. по 23.08.2020г. Страховая сумма 5 000 000 рублей; <p>Стаж работы Оценщика в оценочной деятельности: более 7 лет; Номер контактного телефона: (4822) 32-09-02 Адрес электронной почты: ocenka.tver@mail.ru</p> <p>Сведения о членстве в СРО:</p> <ul style="list-style-type: none">- действительный член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (выписка из реестра НП «СРО АРМО» рег.№78-08/09 от 27.08.2009г.; свидетельство о членстве №2373-09 от 26.08.2009 г.); регистрационный № 1647.
--	--

1.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки

Настоящий отчет выполнен оценщиком ООО «Андреев Капиталь» Чайкиным Артемом Сергеевичем без привлечения к проведению оценки и подготовки отчета об оценке сторонних организаций и специалистов.



1.5. Сертификат качества оценки (заявление о качестве)

Мы, оценщики, подписавшие данный отчет, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас сведениями:

- изложенные в данном Отчёте факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в данном Отчёте допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного Отчёта, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечённых сторон;

- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;

- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговорённой цены;

- приведенные в Отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования наших профессиональных знаний и опыта и являются, по нашему убеждению, достоверными и не содержащими ошибок.

1.6. Сведения о независимости

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капитал» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капитал» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах 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>
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Чайкин Артем Сергеевич 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.</p> <p>Оценщик Чайкин Артем Сергеевич не является</p>



	<p>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.</p> <p>Оценщик Чайкин Артем Сергеевич 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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	--

1.7. Применяемые стандарты оценки

Оценка была произведена, а Отчёт составлен на основании Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135 ФЗ (в действующей редакции), Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами МЭРТ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом МЭРТ от 25.09.2014г. №611 и Федеральным стандартом оценки (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г., №328, а также правилами и стандартами оценочной деятельности НП "АРМО" (Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости - СТО АРМО 1.01-2008, утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008г.). Были применены именно данные стандарты оценки, так как в соответствии с I главами, п. 1-2 ФСО № 1, 2, 3: «...Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки...», «...Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности...».

А также согласно ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Оценщик обязан: ...соблюдать при осуществлении оценочной деятельности ... стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...».

Выбор вышеуказанных стандартов обосновывается их обязательностью к применению. Применение комплекса стандартов, разработанных федеральными учреждениями и саморегулируемой организацией позволяет обеспечить комплексный учет как требований действующего законодательства, так и современного уровня методических приемов и понятий, применяющихся в современной оценочной практике. Тем не менее, приоритет отдается Федеральным стандартам.



1.8. Принятые при проведении оценки допущения

Гарантия качества оценки, являющаяся неотъемлемой частью данного Отчёта, ограничивается условиями, указанными в пункте “Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка” раздела 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов, а также иными допущениями, указанными ниже:

Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Мы исходим из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

2. Исходные данные, использованные ООО «Андреев Капиталь» при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, ООО «Андреев Капиталь» не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете, если (и там где) это возможно, даются ссылки на источник информации. В целом информация по объекту оценки предоставлена Заказчиком.

3. Рыночная стоимость признаётся действительной на дату оценки.

4. Отчет об оценке является изложением обоснования профессионального и непредвзятого мнения Оценщика, к которому он пришел в результате анализа всей доступной информации. Отчёт не может рассматриваться как единственное и абсолютно достаточное основание для принятия окончательного решения о рыночной стоимости объекта оценки. Структура отчёта, содержащаяся в нём информация и изложенные подходы к оценке, позволят специалистам сформировать своё суждение об объектах оценки.

5. Отчет является единым документом – использование его с изъятиями или отдельных его частей, а также использование его для других целей может привести к заблуждениям и ошибочным выводам.

6. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право собственности на оцениваемый объект считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

7. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Иные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из источников, заслуживающих доверия, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. По возможности в отчёте приводятся ссылки на источники информации.

8. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объекты оценки не проводилась.



9. Ввиду значительного объема исходной документации, полученной от Заказчика, Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчёта. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10. Оценщик не проводил никаких измерений и технических экспертиз – все его мнения относительно состояния имущества сформированы по результатам изучения представленных документов, осмотров в натуре и сведений, полученных от заказчика. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта оценки может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.

11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

12. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

13. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

14. Любые расчеты стоимости оцениваемого объекта, приведенные в отчете, относятся к стоимости всего объекта оценки, как единого. Любое разделение его на отдельные части и установление их стоимости с последующим суммированием ведет к неверному определению стоимости.

15. Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения, и на сохраняющейся в прогнозный период стабильной экономической ситуации. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.

16. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в отчёте.

17. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

18. Оценщик проводил расчет в рамках своей компетенции и в рамках действующего законодательства в оценочной деятельности.

19. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.



20. В соответствии с Заданием на оценку расчет рыночной стоимости объектов оценки проводился, исходя из его текущего состояния и текущего использования.

21. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей информации или ее отсутствии, расчеты и выводы делались исходя из информации и предположений Исполнителя.

22. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

23. В Отчете приведены значения расчетных величин с учетом округления. Из-за этого возможны незначительные расхождения при проверке отдельных величин.

24. Анализ юридических прав на объекты оценки проводился на основании информации, предоставленной Заказчиком.

25. Рыночная стоимость, указанная в Отчете, может быть применима к объектам оценки только для продажи в рамках конкурсного производства (а не для сдачи в аренду, передачи в залог и пр.).

26. Согласно п.25 «Оценка недвижимости ФСО №7», а также согласно п.24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов». Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

27. Часть информации, используемой в настоящем Отчете при проведении оценки, получена исходя из проведенного анализа рынка. Анализ рынка был проведен, в том числе, на основании информации, размещенной в сети Интернет (www.cian.ru, www.irg.ru, www.avito.ru, <https://www.kvzr.ru/> и пр.). Полученные значения были проанализированы на соответствие рыночным данным.

28. Прочие допущения и ограничения указаны (там, где это представляется возможным) в Отчете (см. ниже).

1.9. Обоснование выбора стоимости

В соответствии с договором №14/02-Ч от 14.02.2020г. назначение оценки – продажа объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства. Заказчиком работ является Общество с ограниченной ответственностью "Мебельное ателье "Андреанна" (ИНН 3305060232), в лице конкурсного управляющего Левашова Артема Михайловича (рег.номер 17781, ИНН 332908886610, СНИЛС 113-211-200-65, почтовый адрес: 600014, г. Владимир, а/я 4), действующего на основании решения Арбитражного суда Владимирской области по делу А11-14953/2018 от 26.11.2019.

На основании договора и в соответствии со ст.7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ: «В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требования проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта». В соответствии со ст.110 п.6 федерального закона «О несостоятельности



(банкротстве)» №127-ФЗ «Начальная цена продажи предприятия определяется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом ... на основании рыночной стоимости этого предприятия, определенного в соответствии с отчетом оценщиков, привлеченного конкурсным управляющим и действующего на основании договора». А также в соответствии с п.1, 2 ст.130 Федерального закона РФ № 127-ФЗ от 26.10.2002 года (в ред. Федерального закона от 30.12.2008 №296-ФЗ) «О несостоятельности (банкротстве)» “Арбитражный управляющий для проведения оценки предприятия должника, иного имущества должника привлекает оценщиков... Оценка имущества должника проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, должника и кредиторов”.

Рыночная стоимость, согласно закону N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», - это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, 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.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Согласно ст.7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N135-ФЗ от 29.07.1998г. в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее – договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

1.10. Используемая терминология при определении рыночной стоимости

Возрастная структура оборудования – одна из характеристик физического и морального износа оборудования. Представляет собой соотношение стоимости оборудования, сгруппированного в зависимости от его возраста. Различают возраст оборудования технический (с даты начала серийного выпуска оборудования данной модели) и фактический (по дате выпуска данного экземпляра оборудования или установки). Средний возраст оборудования определяют как среднюю арифметическую величину из числа лет службы машин, взвешенных по количеству машин с данным сроком службы. Для выявления доли морально и физически устаревшего оборудования применяют группировку оборудования по возрасту: до 5 лет, от 5 до 10 лет, от 10 до 20 лет, свыше 20 лет.

Движимое имущество – материальные и нематериальные объекты, которые могут быть перемещены.

Машины и оборудование – вид основных фондов по их натурально-вещественному признаку. К машинам и оборудованию относятся устройства, преобразующие энергию, материалы и информацию. В зависимости от основного (преобладающего) назначения машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные. К энергетическому оборудованию относят машины – генераторы, производящие тепловую и электрическую энергию и машины – двигатели, превращающие энергию любого вида (энергию воды, ветра и т.д.) в механическую. К рабочим машинам и оборудованию относят машины, инструменты, аппараты и другие виды оборудования, предназначенные для механического, термического и химического воздействия на предмет труда, который может находиться в твердом, жидком или газообразном состоянии, с целью изменения его формы, свойств, состояния и положения, т.е. к рабочим машинам и оборудованию относят все виды технологического оборудования, включая автоматические машины и оборудование для производства промышленной продукции, оборудование сельскохозяйственное, транспортное, строительное, торговое, складское, водоснабжения и канализации, санитарно-гигиеническое и все другие виды машин и оборудования, кроме энергетических и информационных.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения (ст.130 ГК РФ).

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

Улучшения — все изменения, являющиеся результатом деятельности по преобразованию свободного и неосвоенного земельного участка для целей его использования.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». [ФСО №1]



Девелопер-застройщик – субъект рынка недвижимости, осуществляющий самостоятельно функции девелопера и застройщика (он также может выполнять функции проектировщика и т.п.).

Подрядчик – строительная, либо посредническая организация, которая выполняет по договору подряда, по заданию Заказчика определенную работу.

Полная восстановительная стоимость – сумма затрат в рыночных ценах существующих на дату оценки на создание объекта оценки и идентичного объекту оценки с применением идентичных материалов и технологий без учета износа объекта и стоимости земли.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. [ФСО №1]

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. [ФСО №1]

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. [ФСО №1]

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. [ФСО №1]

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. [ФСО №1]

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

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. [ФСО №1].

1.11. Последовательность проведения оценочных работ (описание процесса оценки объекты оценки)

Процесс оценки объектов оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку: на данном этапе с Заказчиком был заключен договор на проведение оценки, а также получено задание на оценку.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта недвижимости (природные, экономические, социально-политические и т.д.).

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов (сравнительного, затратного и доходного): для оценки рыночной стоимости объекта в общем случае применяются три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными, принятыми стандартами РФ. Для отдельных объектов могут применяться два или только один (в основном, для специализированной собственности) подход к оценке.

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

5. Составление отчета об оценке: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчёта (форма отчета: развернутая, письменная).

1.11.1.Перечень данных и документов, используемых оценщиком при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объектов оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №33-00-4001/5001/2019-8741 от 03.12.2019г.;
2. Инвентаризационная опись основных средств №01 от 12.02.2020г.;
3. Решение Арбитражного суда Владимирской области по делу А11-14953/2018 от 26.11.2019г.;
4. «Правила оценки физического износа зданий» ВСН 53-86(р);
5. Прочие документы и источники информации, указанные (там, где это возможно) в настоящем Отчете (см.ниже).

Оценщиком был произведен анализ достаточности и достоверности информации с использованием доступных ему для этого средств и методов.

2. Анализ рынка объектов оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость

2.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации и Владимирской области

Обзор экономической ситуации в Российской Федерации был подготовлен на основе доклада Министерства экономического развития Российской Федерации «Картина деловой активности. Декабрь 2019 года» (<http://economy.gov.ru>).

Тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране. В связи с этим необходимо проанализировать экономическую ситуацию в России и Тверской области, а также состояние рынка недвижимости за период, соответствующий дате оценки. При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа по следующим причинам:

- *Затратный подход* в процедуре начисления полных затрат использует рыночную информацию о ценах, формирующихся на рынке под воздействием макроэкономических факторов. Адекватное отражение функционального и экономического устареваний оцениваемых объекта требует знания информации о правительственных нормативных документах и инвестициях бюджетных средств в инновационные программы.
- В *Сравнительном подходе* информация макроэкономического уровня позволяет выявить особенности рыночной конъюнктуры, определить соотношение спроса и предложения, уровень покупательной способности населения, непосредственно воздействующих на процесс рыночного ценообразования.
- В *Доходном подходе* невозможно достоверное формирование ставки дисконта и прогнозирование денежных потоков без знания уровня инфляции, значения

индекса потребительских цен, тенденций развития экономики в целом и той или иной отрасли в частности. Необходима также информация об уровне систематических рисков и рисков инвестирования в ту или иную конкретную сферу бизнеса.

При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа. Таким образом, изучение экономико-политической ситуации в стране, состояния кредитно-денежной системы и инвестиционного климата, ситуации на внутренних и внешних финансовых рынках и динамики инвестиций (в том числе и иностранных) в реальный сектор экономики необходимо для проведения полноценной оценки, что делает данный раздел неотъемлемой частью отчета об оценке.

Картина деловой активности. Декабрь 2019 года

Экономическая активность

Темп роста ВВП в ноябре 2019 года, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до 1,6 % г/г (после 2,31 % г/г и 1,9 % г/г в октябре и сентябре соответственно). С начала текущего года темп роста ВВП составил 1,3 % г/г. Текущая динамика темпов экономического роста укладывается в ожидания Минэкономразвития России по росту ВВП в IV квартале и по 2019 году в целом (см. «О предварительной оценке ВВП за III квартал 2019 года»). Вместе с тем с учетом ухудшения ситуации в промышленности и временного характера ускорения роста выпуска в других отраслях (торговля, сельское хозяйство) существует риск дальнейшего ослабления экономической активности в декабре и начале 2020 г. до начала восстановления темпов роста кредитной активности и совокупного спроса.

Рис. 1. Рост ВВП в ноябре замедлился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ... при резком ухудшении динамики в промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Основной вклад в замедление темпов роста экономики в ноябре внесло резкое ухудшение динамики в промышленности. Рост промышленного производства в ноябре составил 0,3 % г/г после 2,6% г/г в октябре, а его вклад в динамику ВВП сократился до 0,1 п.п. после 0,5–0,6 п.п. в июне–октябре. Замедление производственной активности сопровождалось снижением грузооборота транспорта (-1,5 % г/г в ноябре после нулевой динамики в предыдущие два месяца). Кроме того, после незначительного оживления в октябре темпы роста объема строительных работ в ноябре вернулись на околонулевые уровни, наблюдаемые в течение большей части года).

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в ноябре – максимальный с начала года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Объемы строительных работ продолжают стагнировать



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Поддержку экономическому росту в ноябре оказывали торговля и сельское хозяйство. Темп роста выпуска сельскохозяйственной продукции сохраняется на относительно высоких уровнях – 5,8% г/г в ноябре после 5,2% г/г в октябре, что обусловлено хорошим урожаем текущего года и относительно стабильной ситуацией в секторе животноводства (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). В ноябре 2019 г. зафиксирован максимальный с начала года темп роста оборота розничной торговли – 2,3% г/г (1,7% г/г в октябре). Рост оптовой торговли, по оценке, также ускорился под влиянием временных факторов (рост экспорта газа в страны дальнего зарубежья, увеличение продаж продуктов питания).

Рынок труда и доходы. Сезонно скорректированный уровень безработицы в ноябре вернулся на исторический минимум – 4,5% от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 291,8 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении после десятимесячного снижения занятость незначительно увеличилась на 0,1% г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности в ноябре снизилась на 19,8 тыс. человек (-0,6% м/м SA), в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -4,0% г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 272,0 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении снижение рабочей силы замедлилось до -0,1% г/г. В целом за январь–ноябрь 2019 г. уровень безработицы сохраняет значение 4,6% SA от рабочей силы. При этом необходимо отметить, что низкий уровень безработицы поддерживается за счет снижения доли рабочей силы среди населения в возрасте от 15 до 72 лет. Если в начале 2018 года этот показатель, очищенный от сезонности, составлял 69,1 %, то к настоящему времени он снизился до 68,2%.

Рис. 5. Безработица в ноябре вернулась на минимальное значение – 4,5 % от рабочей силы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Третий месяц подряд продолжается ускорение роста заработной платы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Август 2019 г. – оценка Росстата

По итогам октября 2019 г. рост реальной заработной платы ускорился до 3,8 % г/г (3,1 % г/г в сентябре). Основной вклад в улучшение динамики показателя в октябре внесло ускорение роста номинальных заработных плат, при этом поддержку покупательной способности населения также оказывает продолжающееся замедление годовой инфляции. По оценке Минэкономразвития России, ускорение роста реальных заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

Обзор экономического положения Владимирской области за 2019 год был подготовлен на основе доклада Министерства экономического развития Владимирской области, опубликованный на официальном сайте администрации Владимирской области (<https://avo.ru/itogi-social-no-ekonomiceskogo-razvitiya>).

В 2019 году обеспечен рост основных показателей, характеризующих социально-экономическое развитие региона. Так, оборот организаций составил 1179468,9 млн. рублей с ростом на 12,5% к 2018 году, индекс промышленного производства по виду экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» - 114,6%, «обеспечение



электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 105,9%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» увеличился на 17,3%, «обрабатывающие производства» - на 9,1%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - на 4,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства увеличился на 1,5%. Достигнуто увеличение грузооборота автомобильного транспорта на 35,9%, объемов ввода жилья - на 13,4%, оборота общественного питания - на 3%, розничной торговли - на 0,6%.

Среднемесячная заработная плата одного работника в 2019 году увеличилась на 7,1% и сложилась в сумме 32590,4 рубля.

Вместе с тем в 2019 году по отдельным показателям не удалось преодолеть отрицательную динамику. Индекс промышленного производства составил 98%, в том числе по виду экономической деятельности «обрабатывающие производства» - 97,4%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 95,9%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» снизился на 3,7%. Допущено уменьшение объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство» на 2,7%, платных услуг населению - на 0,4%.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2019 году составил 42647,9 млн. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня 2018 года на 2,7%.

Организациями всех форм собственности, включая индивидуальных застройщиков, построено 7438 квартир общей площадью 745,4 тыс. кв. метров (113,4% к 2018 году). Населением за счет собственных и заемных средств введено в эксплуатацию 514,3 тыс. кв. метров жилья (3161 квартира), что на 39,4% больше, чем в прошлом году. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 69%.

В 19 городских округах и муниципальных районах области объемы построенного жилья превысили уровень прошлого года. Среди них город Гусь-Хрустальный (119,6%), округ Муром (118,5%), Муромский (в 2,1 раза), Киржачский (198%), Собинский (154,7%), Судогодский (149,5%), Александровский (131,9%), Гусь-Хрустальный (130,7%), Кольчугинский (126,1%), Ковровский (121,7%), Юрьев-Польский (120,4%), Меленковский (119,5%), Вязниковский (118%), Суздальский (117,8%), Гороховецкий (116,6%), Селивановский (115%), Камешковский (109%) и Петушинский (108%) районы.

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств, в 2019 году составила 31845 рублей.

В соответствии с Законом Владимирской области от 24.12.2018 № 131-ОЗ «Об областном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов» и постановлением администрации области от 18.02.2019 № 100 «Об утверждении Реестра объектов капитального строительства и капитального ремонта на 2019 год» на финансирование объектов предусмотрены бюджетные ассигнования в сумме 3778 млн. рублей.

В рамках государственной программы «Развитие здравоохранения «Владимирской области» на строительство фельдшерско-акушерских пунктов направлены средства в сумме 66,1 млн. рублей; реконструкцию инфекционного отделения здания стационара ГБУЗ ВО «Селивановская ЦРБ» - 47,9 млн. рублей (объект введен в эксплуатацию);



строительство пристройки к паталогоанатомическому корпусу ГБУЗ ВО «Александровская ЦРБ» - 19,5 млн. рублей (объект введен в эксплуатацию); здания амбулаторно-поликлинических подразделений ГБУЗ ВО «Центр специализированной фтизиопульмонологической помощи» - 17,3 млн. рублей.

По государственной программе «Социальная поддержка отдельных категорий граждан во Владимирской области» профинансированы работы по строительству здания психоневрологического интерната в с. Арбузово Собинского района на сумму 269,4 млн. рублей, по реконструкции здания бани-прачечной ГБУСОВО «Копнинский ПНИ» - 13,5 млн. рублей (работы завершены).

В рамках государственной программы «Обеспечение безопасности населения и территорий во Владимирской области» направлены средства на реконструкцию объектов незавершенного строительства для складской группы ГО в г. Суздале в сумме 0,9 млн. рублей; деревянного пристроя здания пожарной части в с. Сима Юрьев-Польского района - 0,26 млн. рублей.

По государственной программе «Развитие физической культуры и спорта во Владимирской области» профинансированы работы по строительству крытого тренировочного катка с искусственным льдом в г. Судогде на сумму 138,9 млн. рублей; реконструкции стадиона «Труд» в г. Юрьев-Польском - 80,2 млн. рублей (работы завершены); реконструкции объекта незавершенного строительства и здания спорткомплекса им. Паушкина в г. Гусь-Хрустальном - 70,1 млн. рублей; строительству крытого тренировочного катка с искусственным льдом в г. Судогда - 20,3 млн. рублей; строительству многофункциональных игровых площадок в ЗАТО г. Радужный - 4,3 млн. рублей, городах Гусь-Хрустальный, Гороховец - по 3,8 млн., Карабаново - 3,5 млн., Александров и Кольчугино - по 3,1 млн., Костерево - 2,8 млн., Ковров - 2,5 млн. рублей.

В рамках государственной программы «Развитие культуры» на реконструкцию памятника «Ансамбль усадьбы купцов Зворыкиных» направлено 38 млн. рублей; строительство универсальной спортивной площадки для ГБПОУ ВО «Владимирский колледж культуры и искусства» - 4,5 млн. рублей; выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия «типолитография, 1908 г.» в г. Владимире - 2,5 млн. рублей; проведение работ по реставрации объекта культурного наследия «Дом Семеньева, кон. XIX-нач. XX в.в.» в г. Гороховец - 2,1 млн. рублей.

По государственной программе «Развитие образования» профинансированы работы по строительству школы в микрорайоне Коммунар г. Владимира на сумму 183,1 млн. рублей; общеобразовательной школы на 1000 мест в г. Собинка - 143,9 млн. рублей (объект введен в эксплуатацию); средней школы на 550 учащихся в микрорайоне № 1 г. Кольчугино - 127,8 млн. рублей (объект введен в эксплуатацию); школы в д. Купреево Гусь-Хрустального района - 106,8 млн. рублей; детских образовательных учреждений на 50 мест в г. Владимире - 172 млн. рублей; дошкольного учреждения (ясли-сад) на 108 мест в пос. Боголюбово Суздальского района - 90,5 млн. рублей; дошкольного учреждения (ясли-сад) на 108 мест в с. Сновицы Суздальского района - 78,8 млн. рублей. На реконструкцию объектов, относящихся к имущественному комплексу МУ СОШ № 1 г. Камешково направлены средства в сумме 50,8 млн. рублей; строительство школы на 675 мест в г. Камешково - 47,6 млн. рублей; строительство блочно-модульной котельной (объект введен в эксплуатацию) и капитальный ремонт 1 этажа учебного корпуса № 1 ГКОУ ВО «Кадетский корпус» им. Дмитрия Михайловича Пожарского в г. Радужный - 20,9 млн. и 7,4 млн. рублей соответственно; строительство административного здания по адресу: г. Владимир, ул. Михайловская, 47 - 1 млн. рублей.

В рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Владимирской области» на реализацию подпрограммы «Социальное жилье» направлено 244,5 млн. рублей; «Стимулирование развития жилищного



строительства» - 93,9 млн. рублей; «Обеспечение территорий документацией для осуществления градостроительной деятельности» - 21,7 млн. рублей.

По подпрограмме «Устойчивое развитие сельских территорий» «Государственной программы развития агропромышленного комплекса Владимирской области» профинансированы работы по строительству объектов газификации и водоснабжения в Камешковском, Киржачском, Ковровском, Кольчугинском, Меленковском, Муромском, Собинском, Судогодском и Юрьев-Польском районах на сумму 85,1 млн. рублей; фельдшерско-акушерских пунктов в д. Левино Меленковского района (объект введен в эксплуатацию), д. Галкино Вязниковского района, д. Купреево и д. Семеновка (объект введен в эксплуатацию) Гусь-Хрустального района, д. Черкутино Собинского района, д. Бельково Ковровского района - 46,4 млн. рублей; плоскостных спортивных сооружений в Меленковском и Суздальском районах - 13 млн. рублей.

В рамках государственной программы «Благоустройство территорий муниципальных образований Владимирской области на 2018-2022 годы» на работы по берегоукреплению и благоустройству набережной в городе Гороховце направлено 296,3 млн. рублей (объект введен в эксплуатацию).

По госпрограмме «Развитие архивного дела во Владимирской области на 2016-2021 годы» на разработку проектно-сметной документации по строительству здания областного государственного архива направлены средства в сумме 7,6 млн. рублей.

В рамках непрограммной части на реконструкцию незавершенной строительством пристройки к зданию поликлиники «Киржачская РБ» направлены средства в сумме 0,4 млн. рублей.

Из федерального бюджета получено 42 млн. рублей на финансирование мероприятий по обеспечению жильем отдельных категорий граждан в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах», выплаты предоставлены 35 гражданам. На обеспечение жильем отдельных категорий граждан, установленных Федеральным законом от 24.11.1995 №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов РФ» направлено 8,8 млн. рублей, выплаты предоставлены 13 гражданам.

На обеспечение жильем молодых семей муниципальным образованиям направлены средства в сумме 150,8 млн. рублей. Из областного бюджета на обеспечение жильем многодетных семей выделены средства в сумме 63,3 млн. рублей, выплаты предоставлены 61 многодетной семье. На предоставление жилищных субсидий государственным гражданским служащим Владимирской области и работникам государственных учреждений, муниципальным образованиям перечислены средства областного бюджета в сумме 22,8 млн. рублей, выплаты предоставлены 34 гражданам.

2.2. Анализ рынка недвижимости, обоснование значений ценообразующих факторов

Информация в целом по рынку недвижимости Владимирской области в целом обладает хорошей доступностью. Сведения по предложениям на продажу и спрос на объекты недвижимости по области публикуются, в основном, в областных периодических изданиях, а так же электронные версии, например: www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др.

Рынок недвижимости во Владимирской области достаточно хорошо развит. В настоящее время цены на объекты недвижимости разных секторов рынка имеют тенденции как к снижению, так и к росту, ввиду нестабильной экономической ситуации, влияния экономического кризиса. Весь рынок недвижимости можно разделить на несколько секторов: рынок жилья (индивидуальные жилые дома, многоквартирные жилые

дома, жилые помещения и пр.), рынок земельных участков, рынок административно-офисных помещений, рынок помещений торгово-обслуживающего назначения, рынок объектов промышленно-складского и вспомогательного назначения. В настоящее время наиболее активным и сформировавшимся является рынок жилья и торгово-офисных помещений, наименее развитым и закрытым - рынок объектов промышленно-складского и вспомогательного назначения.

2.2.1.Определение сегмента рынка,
к которому принадлежат оцениваемые объекты
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с
объектами оценки из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены
оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных
вариантах их использования, с указанием интервала значений цен

Также можно отметить, что в г.Ковров Владимирской области слабо развит рынок продажи **объектов недвижимости производственно-складского назначения**. Предложения на продажу и сведения по реальным сделкам первичного инвестиционного рынка отсутствуют. На вторичном рынке объектов, подобных оцениваемым, присутствуют предложения к продаже различных по качеству объектов и в различных районах области. Диапазон цен предложений довольно широк и зависит от совокупности факторов. Цены объектов свободного назначения (производственно-складских объектов) зависят, в основном, от местоположения, технического состояния строений, размеров и наличия тех или иных коммуникаций. Проведенный анализ за **февраль-март 2020 года** (www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, www.domofond.ru и др.) показал, что: цены производственно-складских объектов находится в пределах 4 000 – 20 000 руб./кв.м. в зависимости от местоположения, технического состояния строений, назначения и др.

Коммерческая недвижимость | Поиск по объявлениям | Ковров | Найти

Все объявления в Коврове / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Складское помещение

Назад | Следующее →

Складское помещение, 1228.8 м² | 10 000 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 26 февраля в 08:47

8 980 756-65-02

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

АН "Оперативная Служба Аренды"
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

№ 972552333, ☎ 2877 (+4)



ООО «Андреев Капитал», 170100, г. Тверь, ул. Индустриальное, д.7
т.(4822) 32-09-02; andreevscapital.ru; E-mail: ocenka.iver@mail.ru

Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

10 000 000 ₽

8 980 756-65-02

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Подписаться на продавца

Агентство
АН "Оперативная Служба Аренды"

Контактное лицо
Сергей

№ 972552333, ☎ 2877 (+4)

Площадь: 1228.8 м²

Владимирская область, Ковров, ул. Володарского

Агентство недвижимости "Оперативная Служба Аренды" предлагает к покупке складское помещение (без отопления) общей площадью 1228,8 кв.м. Земельный участок в собственности 34,5 сотки. Имеется подъезд фур с ул Свердлова. Цена 10 000 000 руб. Торг.

И другие предложения по городу и району

https://www.avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1228.8_m_972552333

10 500 000 ₽

8 920 626-58-98

Написать сообщение
Отвечает около часа

Подписаться на продавца

Агентство
Владис
На Авито с марта 2014

Контактное лицо
Попова Анна Александровна

№ 1698881367, ☎ 4037 (+3)

Продам производственное помещение, 622 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

13 марта в 14:54

Площадь: 622 м²

Площадь: 622 м²

10 500 000 Р

Владимирская область, Ковров, Октябрьская улица, 24А

8 920 626-58-98

Написать сообщение
Отвечает около часа

Владис
Агентство
На Авито с марта 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Попова Анна Александровна

№ 1698881367, ☎ 4037 (+3)

Код объекта: 80208
Продается производственное помещение, площадью 622 кв.м. Помещение состоит из нескольких боксов, высота потолков от 3,8 до 7 м. Есть чердак, уличный подъёмник на чердак грузоподъемностью 250 кг. Электрическая мощность 235 кВт, полы - бетон, холодное водоснабжение, отопление (своя котельная). Земельный участок в долгосрочной аренде (арендные платежи составляют 5400 руб. в месяц, 64800 руб. в год. Октябрьская ул.

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_622_m_1698881367

Продам производственное помещение, 656.6 м²

12 200 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 25 февраля в 16:53

8 910 774-83-67

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Перспектива24-Ковров
Агентство
На Авито с февраля 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Антон Филимонов

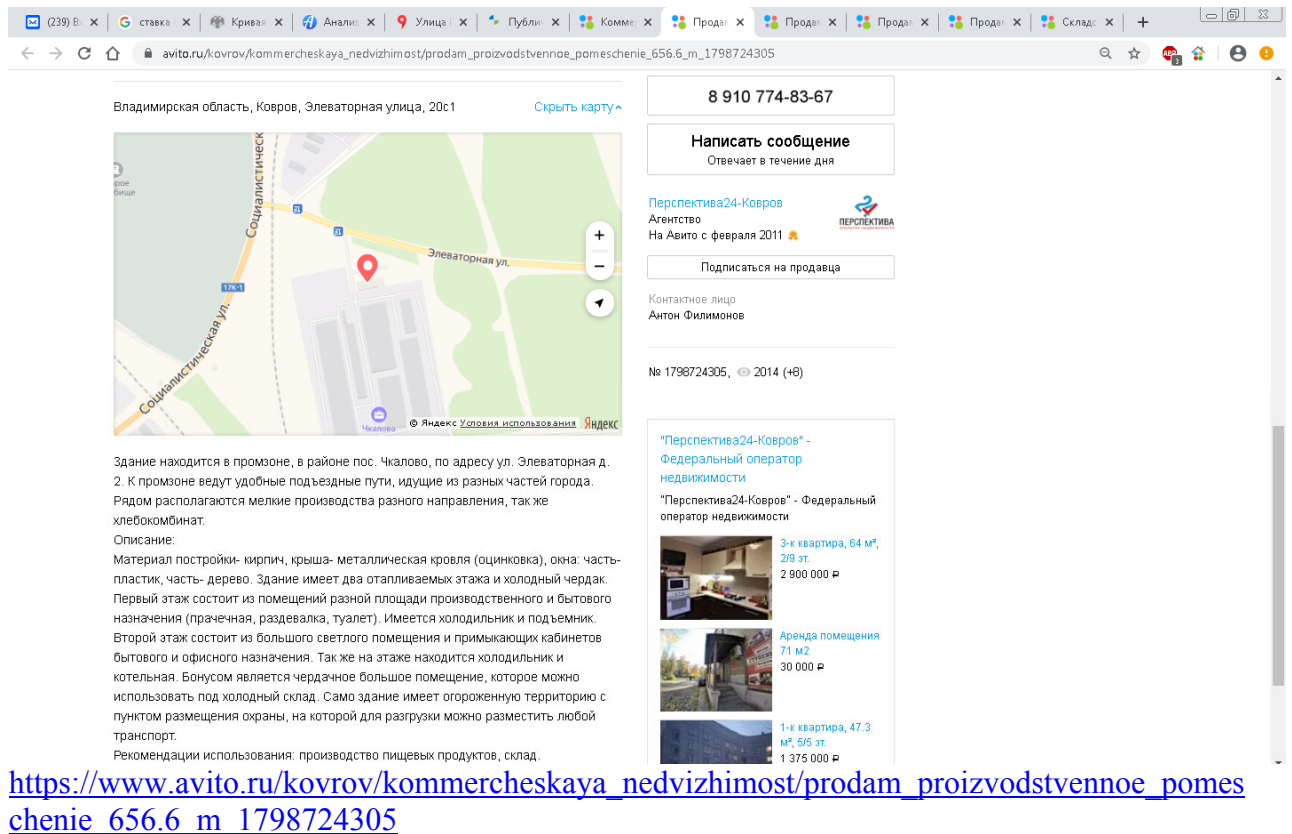
№ 1798724305, ☎ 2014 (+8)

"Перспектива24-Ковров" - Федеральный оператор недвижимости

"Перспектива24-Ковров" - Федеральный оператор недвижимости

3-к квартира, 64 м², 2/9 эт. 2 900 000 Р

Площадь: 656.6 м²



Владимирская область, Ковров, Элеваторная улица, 20с1

8 910 774-83-67

Написать сообщение

Перспектива24-Ковров
Агентство
На Авито с февраля 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Антон Филимонов

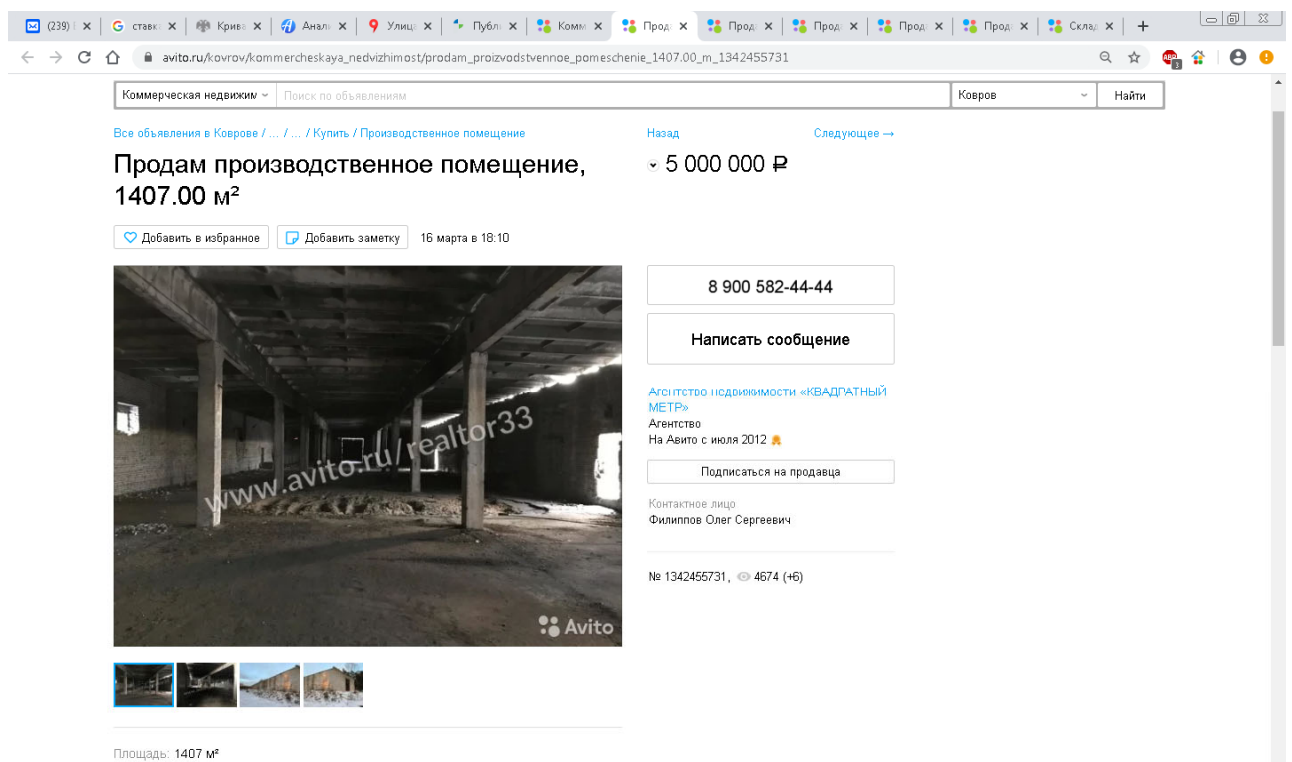
№ 1798724305, 2014 (+6)

Здание находится в промзоне, в районе пос. Чкалово, по адресу ул. Элеваторная д. 2. К промзоне ведут удобные подъездные пути, идущие из разных частей города. Рядом располагаются мелкие производства разного направления, так же хлебокомбинат.

Описание:
Материал постройки- кирпич, крыша- металлическая кровля (оцинковка), окна: часть- пластик, часть- дерево. Здание имеет два отапливаемых этажа и холодный чердак. Первый этаж состоит из помещений разной площади производственного и бытового назначения (прачечная, раздевалка, туалет). Имеется холодильник и подъемник. Второй этаж состоит из большого светлого помещения и примыкающих кабинетов бытового и офисного назначения. Так же на этаже находится холодильник и котельная. Бонусом является чердачное большое помещение, которое можно использовать под холодный склад. Само здание имеет огороженную территорию с пунктом размещения охраны, на которой для разгрузки можно разместить любой транспорт.

Рекомендации использования: производство пищевых продуктов, склад.

https://www.avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_656.6_m_1798724305



Коммерческая недвиж. Поиск по объявлениям

Ковров Найти

Все объявления в Коврове / ... / Купить / Производственное помещение

Назад Следующее →

Продам производственное помещение, 1407.00 м²

5 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 16 марта в 18:10

8 900 582-44-44

Написать сообщение

Агентство недвижимости «КВАДРАТНЫЙ МЕТР»
Агентство
На Авито с июля 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Филиппов Олег Сергеевич

№ 134245731, 4674 (+6)

Площадь: 1407 м²



ООО «Андреев Капитал», 170100, г. Тверь, ул. Индустриальное, д.7
т.(4822) 32-09-02; andreevcapital.ru; E-mail: ocenka.iver@mail.ru

Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1407.00_m_1342455731

Площадь: 1407 м²

5 000 000 ₽

Владимирская область, Ковровский район, муниципальное образование Мальгинское, поселок Пакино, Молодежная улица, 21 [Скрыть карту](#)

8 900 582-44-44

Написать сообщение

Агентство недвижимости «КВАДРАТНЫЙ МЕТР»
Агентство
На Авито с июля 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Филиппов Олег Сергеевич

№ 1342455731, ☎ 4674 (+6)

Продается производственное 1-этажное здание. Высота потолка 1-го этажа - 5 метров. Здание требует ремонта. Можно использовать под производство или как складское помещение. Электричество 250 кВт. Земля под зданием в собственности. При серьезных намерениях торг уместен.

Пожаловаться

Другие объявления компании

https://www.avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1407.00_m_1342455731

avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_392_m_1458856752

Все объявления в Коврове / ... / Купить / Производственное помещение

Продам производственное помещение, 392 м²

12 000 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 11 марта в 16:48

8 920 626-58-98

Написать сообщение
Отвечает около часа

Владис
Агентство
На Авито с марта 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Попова Анна Александровна

№ 1458856752, ☎ 3842 (+5)



ООО «Андреев Капитал», 170100, г. Тверь, ул. Индустриальное, д.7
т.(4822) 32-09-02; andreevcapital.ru; E-mail: ocenka.iver@mail.ru

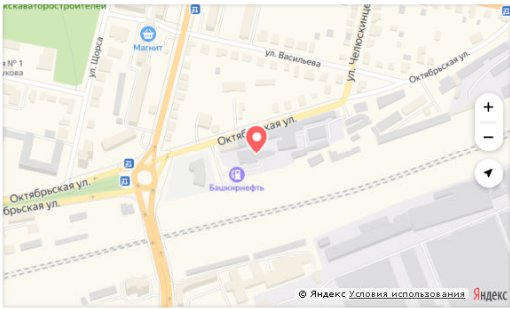
Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_392_m_1458856752

12 000 000 Р

Площадь: 392 м²

Владимирская область, Ковров, Октябрьская улица, 24А [Скрыть карту](#)



Код объекта: 80209
Продается производственное помещение, площадью 392 кв. м. Высота потолков 3,11 м, на втором этаже бытовки, офисные помещения, санузел. Два подъемника грузоподъемностью 1000 кг. Электрическая мощность 235 кВт, полы - бетон, холодное водоснабжение, отопление (своя котельная), в одном боксе есть яма. Есть возможность сделать отдельный въезд с улицы. Земельный участок в долгосрочной аренде (арендные платежи составляют 10800 руб. в месяц, 129600 руб. в год, Октябрьская ул.

Владис
Агентство
На Авито с марта 2014

Написать сообщение
Отвечает около часа

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Попова Анна Александровна

№ 1458856752, ☎ 3842 (+5)

Пожаловаться


https://www.avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_392_m_1458856752

avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_493_m_935352727

16 000 000 Р

Продам производственное помещение, 493 м²

Добавить в избранное | Добавить заметку | 11 марта в 16:48



Площадь: 493 м²

Владис
Агентство
На Авито с марта 2014

Написать сообщение
Отвечает около часа

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Попова Анна Александровна

№ 935352727, ☎ 3864 (+4)



ООО «Андреев Капитал», 170100, г. Тверь, ул. Индустриальное, д.7
т.(4822) 32-09-02; andreevcapital.ru; E-mail: ocenka.iver@mail.ru

Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

16 000 000 ₽

8 920 626-58-98

Написать сообщение
Отвечает около часа

Владис
Агентство
На Авито с марта 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Полова Анна Александровна

№ 935352727, ☎ 3864 (+4)

Площадь: 493 м²

Владимирская область, Ковров, Октябрьская улица, 24А

Код объекта: 80210

Продается производственное помещение, площадью 493 кв.м. Высота потолков 4 м, одно здание оборудовано подъемником грузоподъемностью 1000 кг, другое -250 кг. Электрическая мощность 235 кВт, полы - бетон, холодное водоснабжение, отопление (своя котельная). Земельный участок в долгосрочной аренде (арендные платежи составляют 13300 руб. в месяц, 159600 руб. в год. Октябрьская ул.

https://www.avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_493_m_935352727

Производство, 1 126 м²

Владимирская область, Ковров, Волго-Донская ул. На карте

11 000 000 ₽

9 770 ₽ за м²

ОСА
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 234 объекта

+7 919 010-23-24

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

1 126 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

6 м
Выс. потолков

Свободно
Помещение

9 фото



ООО «Андреев Капитал», 170100, г. Тверь, ул. Индустриальное, д.7
т.(4822) 32-09-02; andreevcapital.ru; E-mail: ocenka.iver@mail.ru

Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

vladimir.cian.ru/sale/commercial/173598404/

1 126 м² Площадь
1 из 1 Этаж
6 м Выс. потолков
Свободно Помещение

Агентство недвижимости "Оперативная Служба Аренды" предлагает Вам рассмотреть помещение на ул.Волго-Донская, земельный участок 33 сотки, в аренде у города, свой газовый котел ,э.мощность 132 кВт
Общая площадь - 1126 кв.м.
Стоимость - 11000000 руб.,

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	11 000 000 Р
Ставка	9 770 Р за м ²
Налог	НДС включен: 1 633 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

[Отзыв о сайте](#)

11 000 000 Р ↓
9 770 Р за м²

PRO
ОСА
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
[Еще 234 объекта](#)

+7 919 010-23-24


СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

<https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/173598404/>

vladimir.cian.ru/sale/commercial/211822864/

Производство, 1 300 м²
Владимирская область, Ковров, Владимирская ул., 1 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



8 фото

1 300 м² Площадь
2 из 2 Этаж
Свободно Помещение

[Отзыв о сайте](#)

7 400 000 Р ↓
5 693 Р за м²

PRO
Ирина Иванова
[Еще 148 объектов](#)

+7 900 479-89-49

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

The screenshot shows a listing for a commercial property on the website cian.ru. The main image shows an industrial interior with a concrete floor and metal structures. The price is listed as 7 400 000 Р. The property features 1 300 m² of area, 2 out of 2 floors, and is available for free use. The listing is by Irina Ivanova, who has 148 other objects. A contact number +7 900 479-89-49 is provided. The description mentions the production of metal products and a plot of 52 sotki.

<https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/211822864/>

Уровень арендных ставок в г.Ковров Владимирской области на сдаваемые **объекты недвижимости производственно-складского назначения** напрямую зависит от месторасположения данных коммерческих объектов, близости к основным транспортным потокам, состояния, а также других факторов. Проведенный анализ **за февраль-март 2020 года** (www.irg.ru, www.avito.ru и др.) показал, что: цены на аренду объектов сводобного назначения составляют в среднем 50 до 190 руб./кв.м./мес. в зависимости от места расположения объектов недвижимости, технического состояния, транспортной доступности и т.д.

The screenshot shows a listing for a production facility on the website avito.ru. The title is 'Производственное помещение, 350 м²'. The price is 50 000 Р в месяц, with a deposit of 50 000 Р and a commission of 25 000 Р. The listing is by AN 'Оперативная Служба Аренды' Agency. A contact number 8 919 004-60-45 is provided. The main image shows a large industrial space with a car being worked on. The location is Vladimirskaya oblast, Kovrov, ul. Sverdlova.



ООО «Андреев Капитал», 170100, г. Тверь, ул. Индустриальное, д.7
т.(4822) 32-09-02; andreevcapital.ru; E-mail: ocenka.iver@mail.ru

Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_1832728595

50 000 ₺ в месяц
залог 50 000 ₺, комиссия 25 000 ₺

8 919 004-60-45

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

АН "Оперативная Служба Аренды"
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир

№ 1832728595, ☎ 1401 (+3)

Пожаловаться

Площадь: 350 м²

Владимирская область, Ковров, ул. Свердлова

ул. Володарского
Энергетик
ул. Свердлова
Октябрьская ул.
Яндекс

Агентство Недвижимости "Оперативная Служба Аренды" (ОСА) предлагает в аренду Производственное помещение 350 кв. м. Подойдет под автосервис, склад, производство. Объездная дорога. Подъезд для большегрузов. Двое ворот. Есть стоянка перед помещением. Свой газовый котел. Можно топить масляным (на отработке). Арендная плата составляет 50 000р + коммуналка.

https://www.avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_1832728595

avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_600_m_1704875727

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижим Поиск по объявлениям

Ковров Найти

Все объявления в Коврове / ... / Снять / Производственное помещение

Назад Следующее →

Производственное помещение, 600 м²

190 ₺ в месяц за м²
залог 114 000 ₺

8 920 920-63-33

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Денис
Арендодатель
На Avito с марта 2014
Завершено 23 объявления

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1704875727, ☎ 1231 (+4)

Площадь: 600 м²


Avito



ООО «Андреев Капитал», 170100, г. Тверь, ул. Индустриальное, д.7
т.(4822) 32-09-02; andreevcapital.ru; E-mail: ocenka.iver@mail.ru

Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_600_m_1704875727



190 ₺ в месяц за м²
залог 114 000 ₺

8 920 920-63-33

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

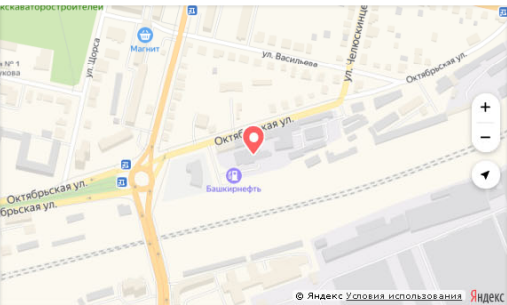
Денис
Арендодатель
На Авито с марта 2014
Завершено 23 объявления

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

№ 1704875727, 1231 (+4)

Площадь: 600 м²

Владимирская область, Ковров, Октябрьская ул., 24А



Производственное помещение на промышленной площадке по адресу ул. Октябрьская д. 24а. Охраняемая территория, отопление, электрические мощности до 300 кВт, грузоподъемные механизмы от 1 до 3,2т. Арендная плата (включает отопление, др. ком. платежи, и НДС) + свет. Возможна аренда помещений по частям.

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_600_m_1704875727

avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1500.00_m_1664467165

Все объявления в Коврове / ... / Снять / Производственное помещение

Сдам производственное помещение, 1500.00 м²

16 марта в 18:10

150 000 ₺ в месяц
без залога, комиссия 4 500 ₺

8 900 582-44-44


Написать сообщение

Агентство недвижимости «КВАДРАТНЫЙ МЕТР»
Агентство
На Авито с июля 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Филиппов Олег Сергеевич

№ 1664467165, 4541 (+7)



Площадь: 1500 м²

150 000 руб в месяц
без залога, комиссия 4 500 руб

8 900 582-44-44

Написать сообщение

Агентство недвижимости «КВАДРАТНЫЙ МЕТР»
Агентство
На Авито с июля 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Филиппов Олег Сергеевич

№ 1664467165, 4541 (+7)

Площадь: 1500 м²

Владимирская область, Ковров, улица Свердлова, 113

Сдадим в аренду 1-этажное производственное помещение (бывшее производство межкомнатных дверей). 1500 кв.м., 150 руб./кв.м. плюс электро энергия и коммунальные услуги.
Возможен торг.

https://www.avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1500.00_m_1664467165

2.2.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщик установил, что основными ценообразующими факторами для объектов капитального строительства, являются:

- статус объекта недвижимости (одна из основных характеристик, т.к. предлагаются на продажу как объекты в собственность, так и в аренду в аренду (право аренды), что значительно влияет на рыночную стоимость);
- текущее использование;
- расположение в населенном пункте (центр, окраина и т.п.), расположение относительно новых и уже сложившихся жилых районов или производственно-складских площадок;
- техническое состояние;
- конструктивные системы;
- общая площадь;
- этажность;
- транспортная доступность;
- наличие коммуникаций;
- выход на красную линию;
- наличие/отсутствие отдельного входа.

При этом, для отдельных секторов недвижимости имеются и дополнительные ценообразующие факторы, характерные для конкретного сектора рынка недвижимости.

Информация в целом по рынку недвижимости Владимирской области обладает средней доступностью. Сведения по предложениям на продажу и спрос на объекты недвижимости по городу публикуются, в основном, в областных периодических изданиях, а так же электронные версии, например: www.avito.ru, www.cian.ru и др.

Анализ рынка недвижимого имущества, аналогичного объектам оценки (рынок производственно-складской недвижимости)

Анализ информации на рынке купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому (на основе данных, размещённых на сайтах: www.cian.ru, www.anparamonov.ru, www.avito.ru и др.) показал, что на рыночную стоимость влияют многие факторы, такие как:

- передаваемые права (вид права),
- условия финансирования,
- условия продажи/аренды,
- «уторговывание»,
- условия рынка (время продажи),
- местоположение,
- функциональное назначение,
- этажность,
- общее техническое состояние,
- наличие коммуникаций,
- площадь,
- наличие отдельного входа,
- внутриквартальное расположение,
- наличие обременений и ограничений в использовании (сервитутов),
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью,
- наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Исходя из собранной информации, анализ рынка недвижимого имущества, аналогичного оцениваемому, показал, что скидка на «уторговывание» для производственно-складских объектов аналогичных оцениваемому, предлагаемых собственниками на продажу, в процессе переговоров может составлять 10,8-12,2%, что также соотносится с данными экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (пособие по оценке: «Справочник оценщика недвижимости-2018», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.):

Значения скидки на торг, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высокочасные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Таблица 163 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высокочассные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

Кроме того, анализ рынка показал, что избыточность или недостаток площади уменьшают стоимость объекта. Как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость за единицу площади. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты высокой ликвидности и коммерческой привлекательности для инвестора, чем большие объекты. В связи с этим необходимо применить корректировку на площадь по каждому из Аналогов. В связи с этим необходимо применить корректировку на площадь по каждому из Аналогов. Корректировка рассчитывалась согласно методу компании ООО «ФБК» (Источник информации: Вольнова В.А., «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом») ООО «ФБК» (ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты»), г. Москва (<http://www.fbk.ru/company/>).

Основная формула расчета:

$$K_m = (((S_o/S_a)^n) - 1) * 100$$

где K_m – корректировка на масштаб (площадь), %;

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв.м;

S_a – площадь объекта-аналога, кв.м.

n – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов.

$$n = \lg(C_1/C_2) / \lg(P_1/P_2)$$

где n – коэффициент торможения;

C_1, C_2 – стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества;

P_1, P_2 – одноименные параметры недвижимости.

В Инструкции № 1-03 приведены коэффициенты торможения для разных видов недвижимости (см. табл. V.4.1.).

Таб. V.4.1. Коэффициент торможения

Наименование вида недвижимости	г. Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119
Земельные участки	-	-0,03516

Основываясь на данные экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (пособие по оценке: «Справочник оценщика недвижимости-2018», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.), отношение удельной цены отопляемого объекта, к аналогичному объекту без отопления, может составлять:

Таблица 94

объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)			
цены/арендные ставки		Аналог	
Объект оценки	отопление есть	отопление есть	отопление отсутствует
	отопление отсутствует	1,00	1,32

Следует отметить, что для выше указанного сектора рынка коммерческой недвижимости (www.avito.ru, www.domofond.ru, www.cian.ru и пр.) величина руб./кв.м. (единица сравнения) наиболее адекватно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке.

Кроме того, как показывает анализ рынка, подобные объекты в аналогичном техническом состоянии, относятся к активному рынку недвижимости, предложения на продажу постоянно присутствуют в предложении, хотя и в не большом количестве.

Выводы по анализу рынка недвижимости производственно-складского назначения г.Ковров Владимирской области:

Анализируя предлагаемые на продажу объекты недвижимости аналогичные оцениваемым в г.Ковров Владимирской области на дату оценки, можно сделать следующие выводы: максимальная площадь большинства предлагаемых к продаже объектов редко превышает 2000 м². После резкого роста цен в конце 2014 года, цены на коммерческую недвижимость к началу 2020 года постепенно снижаются. Средний показатель снижения за 2019 год составляет по 5-8% относительно конца 2018 года, а удельная стоимость объектов, аналогичных оцениваемым, находится в диапазоне от 4000 руб. до 10000 руб./м². Диапазон арендных ставок составляет от 50 до 190 руб./кв.м. в месяц.

2.3. Анализ рынка объектов движимого имущества, обоснование диапазонов ценообразующих факторов

Информация в целом по рынку оборудования в сети Интернет обладает широкой доступностью (прайс-листы: <https://dvt-spb.ru>, <http://piloteh11.ru>, <https://www.btpodem.ru>, <http://www.krantaly.ru>, <http://rustan.ru>, <https://pila1.tiu.ru>, <http://stanpark.ru>, <http://konsar.ru> и пр. и др.).

Рынок машин и оборудования условно можно разделить на два сектора: рынок новых машин и оборудования и рынок подержанных машин и оборудования. В настоящее время наиболее активным и сформировавшимся является рынок новых машин и оборудования, наименее развитым – рынок машин и оборудования, бывших в употреблении.

Первичный рынок нового оборудования, в том числе, специализированного, развит достаточно хорошо. Но существует трудность получения достоверной информации о ценах предложений объектов, аналогичных оцениваемым. Кроме того, у Оценщика частично отсутствует информация о точных наименованиях, модификациях, моделях и прочих характеристиках объектов оценки.

По части объектов аналогичных оцениваемым возможно найти информацию о предложениях на продажу подобного оборудования различных предприятий, организаций и заводов изготовителей (www.kvzi.ru и др.).

The screenshot shows a web browser window displaying the website kvzr.ru/boiler-kv-200.html. The page features a navigation menu at the top with links for 'Ваш город: Тверь', 'Весь сайт', 'Написать нам', 'Позвонить', 'Искать', and 'Нет товаров'. Below the navigation is a header with the company name 'Котельный завод Росэнергопром' and a 'Каталог' button. The main content area displays a large image of a red industrial boiler (KV 200) on the left and a detailed product description on the right. The description includes the boiler's power (200 kW), fuel type (solid coal), and price (192,000 rubles). A 'Купить' button is visible next to the price. The page also includes a 'В избранное' button and a 'Сравнить' button.

<https://www.kvzr.ru/boiler-kv-200.html>

Вторичный рынок специализированного оборудования во Владимирской области, как и в России в целом, не развит достаточно хорошо. Оценщик не располагает достоверными данными о реальных сделках купли-продажи на вторичном рынке, а также сведениями о предложениях на продажу оцениваемой продукции (на соответствующем сегменте рынка отсутствует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО №1, п.13).

В анализе рынка представлена информация по всем основным ценообразующим факторам, используемая при определении рыночной стоимости, и содержится обоснование значений и диапазонов значений ценообразующих факторов, используемых Оценщиком в настоящем Отчете.

2.4. Описание района расположения объекта недвижимого имущества

Объектом оценки являются: объект недвижимого имущества, представляющий собой здание производственно-складского назначения, расположенный по адресу: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1.

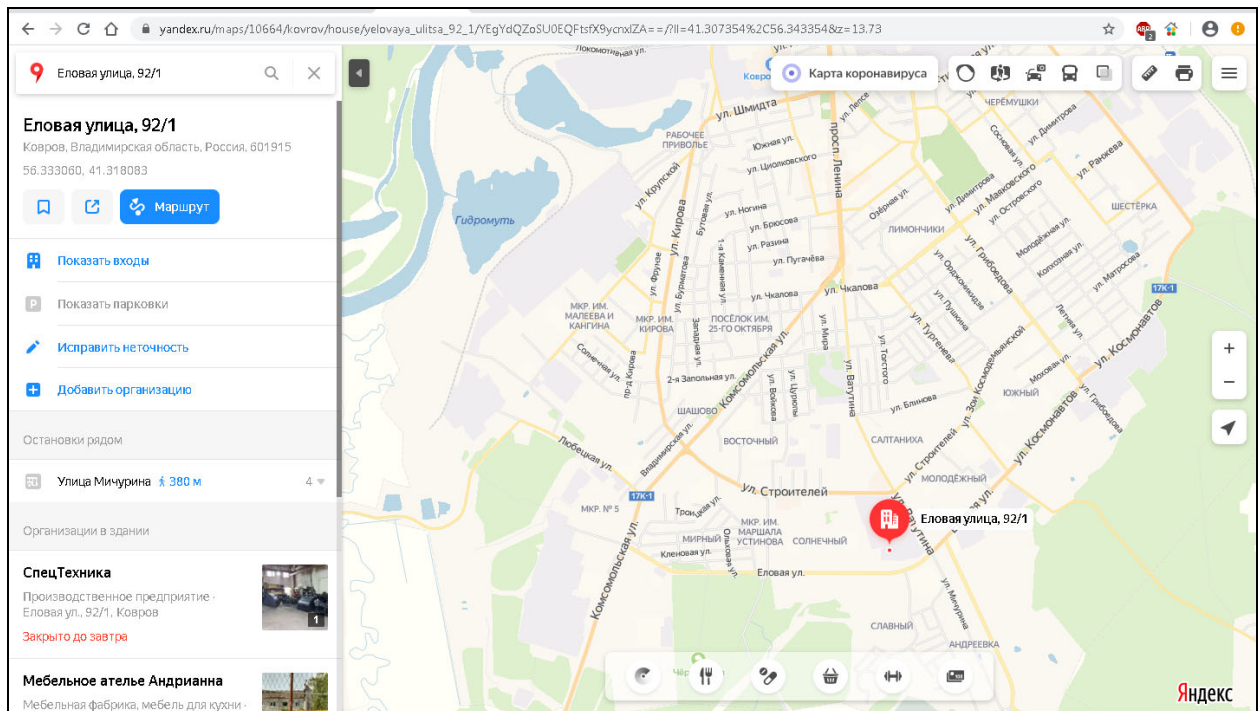


Рис.1. Район расположения объекта оценки (Фрагмент картографического материала был составлен с помощью программного продукта: <http://yandex.ru>)

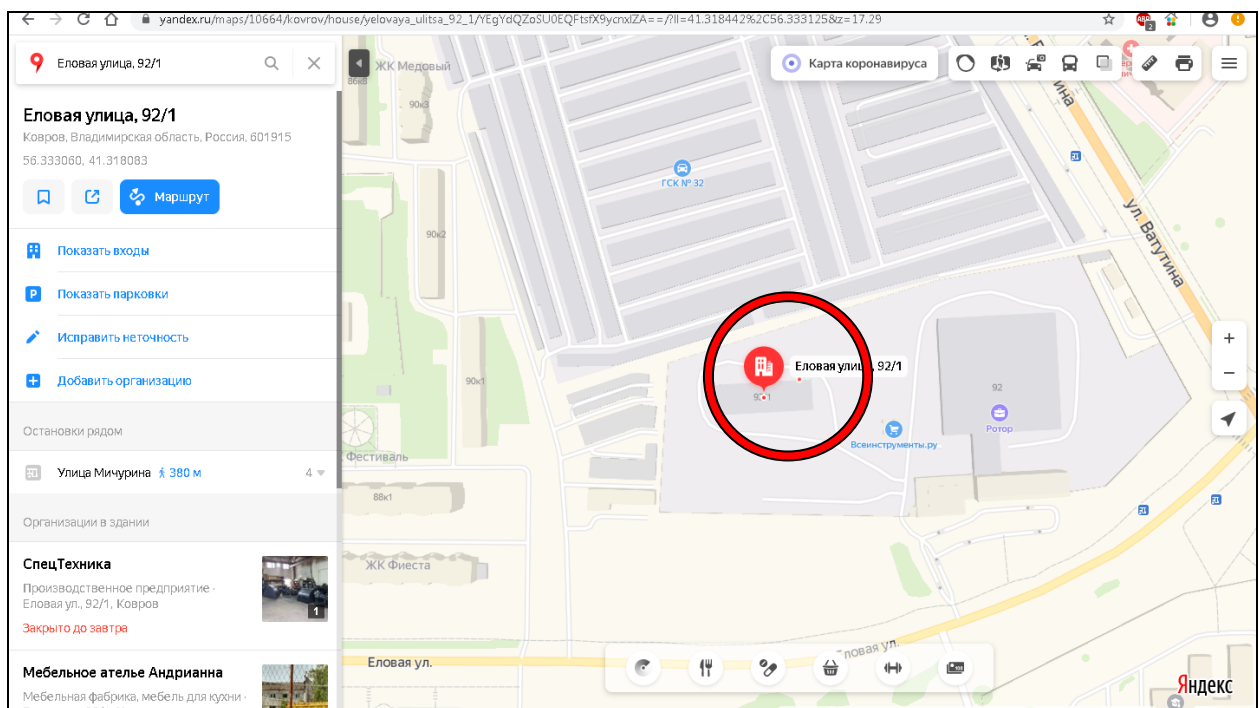


Рис.2. Район расположения объекта оценки (Фрагмент картографического материала был составлен с помощью программного продукта: <http://yandex.ru>)

Объект оценки находится на территории населенного пункта - город Ковров Владимирской области (в производственной зоне) в южной части города. В непосредственной близости от объекта оценки, находятся объекты производственно-складской застройки. Жилая и торгово-офисная недвижимость находится на некотором удалении от объекта оценки (100-200м).

Объект ограничен кварталами: улица Еловая и ул.Ватутина. Областной центр – г.Владимир находится в 83 км от места расположения объекта оценки.

Административно-офисные объекты представлены исключительно объектами местной инфраструктуры города (поликлиника, школа-интернат), а также объектами торгово-офисного назначения, расположенными на некотором удалении от объекта оценки.

Объект оценки имеет удовлетворительную транспортную доступность (покрытие дороги – асфальтовое, состояние - удовлетворительное).

Оценщику не было предоставлено официальных документов, характеризующих экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. При выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное.

2.5. Описание объектов оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки (характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики)

**1. Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1433 кв.м.,
адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, МО город Ковров
(городской округ), г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1,
кадастровый номер 33:20:015605:914**





Объект представляет собой строение производственно-складское здание. Общее техническое состояние объекта согласно шкале физического износа Методики определения физического износа гражданских зданий утверженной приказом по



Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. № 404 – неудовлетворительное (требует проведения ремонтных работ).

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
1	2	3
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 проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Таблица

Характеристика объекта

Объект оценки	Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1433 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1, кадастровый номер 33:20:015605:914
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки	
Имущественные права на Объект оценки	Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Мебельное ателье "Андреанна" (601915, Владимирская область, г.Ковров, ул.Рябиновая, д. 17, ОГРН 1073332003733, ИНН 3305060232)
Существующие ограничения (обременения) права:	Отсутствуют
Физические свойства объекта оценки	
Общая полезная (внутренняя) площадь объекта, кв.м.	1433
Этажность	2
Функциональное назначение	Преимущественно производственно-складское
Характеристика инженерных коммуникаций	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Год постройки	1991
Характеристики местоположения и окружения	
Местоположение	Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1
Характеристика доступности	Доступность удовлетворительная
Прочие характеристики Объекта оценки	
Балансовая стоимость, руб.	1071082,49
Информация об износе Объекта оценки	



При осмотре объекта оценки обнаружен естественный физический износ, возникший вследствие естественной эксплуатации объекта оценки по прямому назначению.

Информация об устареваниях Объекта оценки

Не выявлены

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

Объект оценки не имеет элементов

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

Не выявлены

Перечень 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 №33-00-4001/5001/2019-8741 от 03.12.2019г.

The screenshot displays the 'Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online' (Reference information on real estate objects in online mode) interface. The main content area shows details for a capital construction object with the following data:

Кадастровый номер:	33:20:015609:914
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.11.2011
Площадь ОКС'а:	1433
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	4191940,57
Дата внесения стоимости:	04.12.2015
Дата утверждения стоимости:	23.10.2015
Дата определения стоимости:	01.03.2015
Адрес (местоположение):	Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г Ковров, ул Еловая, 92, строение 1
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Нежилое)
(ОКС) Этажность:	3
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичноблочные
(ОКС) Завершение строительства:	1991
Дата обновления информации:	14.02.2020
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	25939
Условный номер:	33:20:015609-0500:17:425:002:000259390
Иной номер:	17:425:002:000259390
Форма собственности:	
Права и ограничения	

On the right side of the interface, there are several service links: 'Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online', 'Проверка состояния запроса online', 'Проверка электронного документа', 'Сервис формирования квитанции', 'Публичная кадастровая карта', 'Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки', 'Открытые данные', 'Реестр кадастровых инженеров', and 'Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями'.

Рис. Публичная кадастровая карта

Характеристики земельного участка приведены на основании данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://pkk5.rosreestr.ru>).

2. Котел водогрейный КВУ-200 с единой инженерной конструкцией по обеспечению бесперебойной подачи тепловой энергии к нежилому зданию, площадью 1433 кв.м.

Объект оценки представляет собой водогрейный котел, предназначенный для подачи тепловой энергии здания, назначение: нежилое здание, площадью 1433 кв.м., кадастровый номер 33:20:015605:914, расположенный по адресу: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1.

Таблица

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год ввода в эксплуатацию	Балансовая стоимость, руб.	Общее техническое состояние основных узлов и агрегатов объекта оценки, сведения (информация) о текущем использовании объекта ⁵
1	Котел водогрейный КВУ-200 с единой инженерной конструкцией по обеспечению бесперебойной подачи тепловой энергии к нежилому зданию, площадью 1433 кв.м.	н/д	89826,62	Условно пригодное (годно к применению по назначению в существующем виде, но требует некоторого ремонта и модернизации). Работоспособно. Текущее использование: эксплуатируется по назначению.

* Описание общего технического состояния объекта оценки, текущее использование объектов оценки и т.д. выполнено в соответствии с внешним состоянием (визуальным осмотром), а также в том числе, согласно шкале экспертных оценок для определения коэффициента износа (http://www.ll-consult.ru/articles/article_remont) и на основании иной информации, предоставленной Заказчиком.

Технические характеристики	
Марка котлы	Котел Heatexpert 0.2 МВт
Вид топлива	Уголь
Вид топки	Ручная колосниковая
Мощность, кВт	200
Мощность, МВт	0.23
Мощность, Гкал	0.2
Отапливаемая площадь, м ²	2000
Отапливаемый объем, м ³	6000
Тяга	Естественная
Нижшая теплота сгорания топлива, кКал/кг	5230
КПД котла, не менее, %	80
Расход топлива, кг/ч	48
Расход условного топлива, кг/ч	35
Температура уходящих газов, °С	200
Расход теплоносителя среды, м ³ /ч	8
Температура воды, °С	70-95
Давление рабочей среды, МПа (кгс/см ²)	0.3-0.6 (3.0-6.0)
Гидравлическое сопротивление котла при перепаде температур 25°С, МПа (кгс/см ²)	0.07 (0.7)
Аэродинамическое сопротивление, Па (мм. вод. ст.)	50
Габаритные размеры котельного блока, длина*ширина*высота, мм	970*1400*2410

3. Описание процесса оценки недвижимого имущества

Согласно п.24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

⁵ Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 240 с.



3.1. Описание процесса оценки недвижимого имущества сравнительным подходом

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

Подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они производят. Данный подход к оценке предполагает, что рынок установит стоимость для оцениваемого объекта тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Метод базируется на **принципе замещения**, согласно которому, при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью, наиболее распространяемым и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой.

Процедура оценки включает следующие основные этапы:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;

2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;

3. Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие моменты при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования;

4. Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж ввиду того, что имеется информация о ценах сделок и ценах предложений (продаж) объектов, которые являются аналогами объекта оценки. В данном отчете использован метод сравнения продаж, так как он наиболее точно отражает сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости подобных объектов.

3.2. Описание процесса оценки недвижимого имущества доходным подходом

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Подход к оценке по доходу основывается на **принципе ожидания**, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации (доходы от регулярной арендной платы) и дохода от будущей перепродажи объекта недвижимости в конце срока владения.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику **капитализации** и технику **дисконтирования**.

Процедура оценки включает следующие основные этапы:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.



2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка аренды, его динамики и тенденций применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

3. Расчёт издержек от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию или типичных издержек на данном сегменте рынка. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации данного объекта недвижимости. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается чистый операционный доход.

4. Пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта оценки.

В данном отчете, для оцениваемого объекта использован метод дисконтирования денежных потоков, ввиду того, что он наиболее применим для подобной недвижимости, в связи с тем, что учитывает первоначальные инвестиции и неравномерно формирующиеся денежные потоки.

3.3. Описание процесса оценки недвижимого имущества затратным подходом

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

В основе затратного подхода лежит **принцип замещения**, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном методе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчёт стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях её оптимального использования.

2. Расчет затрат (прямых и косвенных) на возведение строений, идентичных оцениваемым или аналогичным им по полезности, получение восстановительной или заменяющей стоимости объекта.

3. Определение величины накопленного износа строений.

4. Уменьшение восстановительной стоимости (или стоимости замещения) на сумму износа для получения остаточной стоимости.

5. Добавление к рассчитанной остаточной стоимости строений стоимости земли.

Под восстановительной стоимостью здания понимают величину затрат на строительство аналогичного здания с применением аналогичных материалов, в соответствии с современными требованиями к строительной продукции.

Оценка накопленного износа

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, внешний износ.

Физический износ - это потеря стоимости за счёт естественных процессов во время эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, коррозии, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который

может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональный (моральный) **износ** - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустрашимым.

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Внешний износ вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения внешних, по отношению к объекту оценки, условий. Под внешними условиями подразумевается местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Для определения накопленного износа применяется метод разбивки на компоненты.

Для **объекта недвижимого имущества** затратный подход не применялся ввиду того, что стоимость земельного участка, расположенного под объектом оценки, согласно Заданию на оценку, не учитывается. Ввиду того, что нарушается методика определения рыночной стоимости объекта недвижимого имущества затратным подходом⁶, при которой необходимым условием является оценка рыночной стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, в данном случае объект оценки затратным подходом рассчитывался только с целью получения балансовой и остаточной стоимости для проведения расчета доходного подхода.

4. Описание процесса оценки движимого имущества

Технология оценки движимого имущества аналогична принятой для других видов активов и включает определение целей и функций оценки; даты оценки и ограничительные условия и предположения, сбор информации, идентификацию активов (т.е. подробное описание состава активов, их физический осмотр), оценку с использованием различных подходов, расчет износа, согласование данных, полученных различными методами, и подготовку отчета.

Для оценки транспортных средств, машин, оборудования и скота используются три подхода к оценке: затратный, сравнительный и в меньшей степени доходный. Ниже рассматриваются методы оценки в рамках этих подходов.

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

4.1. Описание процесса оценки движимого имущества затратным подходом

Базовой стоимостью в затратном подходе является полная восстановительная стоимость (или полная стоимость воспроизводства) объекта, из которой вычитаются все три вида износа: физический, функциональный и внешний. Для расчета полной стоимости воспроизводства используют прямой и косвенный затратные подходы.

Согласно п. 24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к

⁶ Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, О-93 М.А.Федотовой. – М. Финансы и статистика, 2006. – 496 с.: ил.



проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Прямой затратный подход включает детальный метод расчета калькуляции, основанный на определении состава и количества материала, затраченного на производство объекта.

Затем рассчитываются трудозатраты, а также другие расходы, связанные с производством объекта. Эти статьи затрат пересчитываются по текущей стоимости суммируются. Полученная сумма представляет собой базовую стоимость актива и его комплектующих, к которой необходимо прибавить затраты на транспортировку, установку, подключение и комиссионные брокеров. Эксперт-оценщик должен знать, что в затраты на производство объекта входят также расходы на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы. Другим способом определения стоимости объекта, относящимся к прямому затратному подходу, является получение информации фирмы-изготовителя о затратах на изготовление данного или аналогичного объекта.

Определение износа

При оценке транспортных средств, машин и оборудования, как и других внеоборотных активов, рассчитываются основные три вида износа: физический, функциональный и внешний (или экономический). До оценки объектов по международным стандартам при определении стоимости в России рассчитывалось только два вида износа: физический и моральный. Износ определялся в основном лишь нормативным (бухгалтерским) методом исходя из Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов, выраженных в фиксированном годовом проценте, и фактического срока службы. Получался так называемый нормативный (или бухгалтерский накопленный) износ.

С внедрением международных стандартов оценки эксперты-оценщики в России стали рассчитывать оценочный (экспертный, или реальный) износ и определять его как действительную потерю стоимости актива. При этом наряду с физическим и функциональным износом стали учитывать и внешний (или экономический) износ, определяемый как потеря стоимости актива, вызванная неблагоприятными внешними (в том числе экономическими) условиями его функционирования.

При расчете всех трех видов износа необходимо анализировать ожидаемый оставшийся срок службы объекта (или оставшийся срок полезной жизни), его состояние и степень устаревания.

Оставшийся срок службы объекта - это период (или период ее службы) от даты оценки до даты окончания его полезной эксплуатации (в данном случае это определение совпадает с определением оставшегося срока экономической жизни объекта). Этот срок службы зависит от того, как объект используется, а также от общего срока службы. На продолжительность полезной жизни объекта влияют технологические улучшения, осуществляемые в процессе ее исключительного ремонта или модернизации, темпы технического прогресса в данной отрасли, изменения действующего законодательства и пр.

Основным фактором при исчислении износа является физическое состояние объекта, которое выражается в ее обветшании. **Обветшание** определяется как ухудшение физического состояния объекта под воздействием различных факторов. Обветшание характеризует физический износ объекта.

Функциональный износ (или функциональное устаревание) - это потеря стоимости актива, вызванная факторами, присущими самой собственности, изменениями в дизайне, материалах, технологиях изготовления, недостатками функциональной полез-



ности, повышенными эксплуатационными расходами и т. д. Существуют два типа устаревания: технологическое и функциональное. Эти типы устаревания обусловлены развитием различных сфер научно-технического прогресса.

Технологическое устаревание связано с научно-техническим прогрессом в сфере технологии, дизайна и конструкционных материалов, используемых для производства объекта.

Технологическое устаревание проявляется в первую очередь в дизайне, размерах и весе объекта.

Функциональное устаревание определяется различиями в производительности и других характеристиках мощности между современным и оцениваемым объектом. Иногда функциональное устаревание связано с использованием объекта не по прямому назначению, т. е. нарушается принцип наилучшего и наиболее эффективного ее использования.

Третий вид износа объекта - это внешний (или экономический) износ.

Внешний (экономический) износ связан с влиянием на объект внешних факторов. Такой износ выражается в снижении степени полезности объекта вследствие воздействия экономических или других внешних факторов, например вследствие изменений в оптимальном использовании объекта, законодательных нововведений, отрицательно сказавшихся на его стоимости, вследствие, допустим, ограничения прав собственности или увеличения акцизов, изменений в соотношении спроса и предложения на данный тип объекта. Степень влияния этих факторов должна быть измороена в абсолютном или в процентном выражении. Типы износа, возраст и состояние объекта должны учитываться оценщиком при определении стоимости объекта.

Расчет физического износа объекта производится методом сроком службы.

Определение физического износа объекта методом **расчета срока его жизни** осуществляется несколькими путями:

во-первых, делением хронологического срока жизни на типичный срок физической жизни (либо нормативный срок службы объекта);

во-вторых, делением эффективного срока жизни на типичный срок физической жизни (либо на срок экономической жизни, либо на нормативный срок службы объекта).

Хронологический срок жизни - это период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты его оценки.

Типичный срок физической жизни - это период, когда объект существует и может работать.

Нормативный срок службы - это период существования объекта, определенный государственными нормативными документами.

Эффективный срок жизни объекта (или эффективный возраст) - это срок его жизни, определенный экспертным путем исходя из оценки его внешнего вида, технического состояния, экономических и других факторов. Эффективный возраст объекта - это возраст объекта, который соответствует текущему физическому состоянию объекта и учитывает возможность его продажи.

Срок экономической жизни - это временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая из него прибыль.

Метод рыночных данных для определения износа. Суть этого метода заключается в изучении рыночных данных стоимости или цен на объект, бывший в употреблении, и сравнении их со стоимостью или ценами замещения нового аналогичного объекта. Разница между стоимостью замещения и стоимостью аналогичного объекта, бывшего в употреблении, представляет собой величину износа.

Однако необходимо помнить, что стоимость объекта, бывшего в употреблении, всегда ниже затрат покупателя на его приобретение, так как помимо этой стоимости

покупатель несет дополнительные затраты, как правило включающие стоимость транспортирования на склад (в магазин) покупателя, выплаты процентов по кредитам, управленческие расходы. Эти затраты к износу продаваемого объекта никакого отношения не имеют, но они на балансе покупателя, и оценщик должен это учитывать при расчете износа данным методом.

Определенный рассмотренными выше методами износ вычитается из полной восстановительной стоимости, или стоимости замещения, оцениваемого объекта. Таким образом, мы получаем остаточную восстановительную стоимость, или остаточную стоимость замещения, оцениваемого объекта.

В рамках **затратного подхода** при определении рыночной стоимости объекта движимого имущества затратным подходом в настоящем Отчете применялся метод расчета по цене однородного объекта, ввиду того, что удалось подобрать объекты аналогичные оцениваемым, схожие по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления, а также ввиду того, что Оценщик обладает достоверной и проверяемой информацией о стоимости подобного оборудования.

4.2. Описание процесса оценки движимого имущества сравнительным подходом

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

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно сравнительного подхода, стоимость транспортных средств, машин и оборудования определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим цен поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравниваемым объектом.

При применении этого подхода стоимость объектов оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости объекта с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу;
- подбор аналогов и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи, технических характеристиках и других условиях;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, техническим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом (корректировка стоимости осуществляется с помощью соответствующих экспертных поправок, вносимых в стоимость аналогов и выраженных в процентном соотношении или абсолютном значении, причем, если параметр оцениваемого объекта лучше аналога, то поправка положительная, если хуже, то отрицательная);
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.



На открытом рынке Оценщиком не удалось подобрать объекты движимого имущества, аналогичные оцениваемому на дату оценки. Оценщик не располагает достоверными данными о реальных сделках купли-продажи на вторичном рынке, а также сведениями о предложениях на продажу оцениваемой продукции (на соответствующем сегменте рынка отсутствует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО №1, п.13).

4.3. Описание процесса оценки движимого имущества доходным подходом

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

Доходный подход включает в себя два основных приема. Согласно первому, стоимость объекта рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от его эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов.

В соответствие со вторым приёмом, делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи оборудования в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект движимого имущества.

Данными о доходности объекта **движимого имущества** Оценщик не располагает. В данном Отчете рыночная стоимость доходным подходом не производилась, так как рынок аренды подобного движимого имущества, аналогичного оцениваемому по маркам, внешнему и техническому состояниям, в Российской Федерации в целом и Владимирской области в частности не развит и поэтому при определении рыночной стоимости доходный подход не применялся. Кроме того, достоверных и проверяемых данных о реальных сделках по сдаче в аренду объектов движимого имущества, аналогичных оцениваемым по внешнему и техническому состояниям в целом по России, а также по Владимирской области Оценщиком не обнаружено. Оценщик не располагает достоверной и проверяемой информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые данный объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО №1).

Более подробно процесс оценки рыночной стоимости сравнительным, доходным и затратным подходами, описан непосредственно в расчетах.

5. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования является базовым в оценке недвижимости и формирует основу, на которой оценщик применяет три традиционных метода расчёта рыночной стоимости.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определённая величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования – наилучший и наиболее эффективный.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное использование свободного земельного участка или улучшенной собственности (земельный участок с улучшениями – объектами недвижимости), которое юридически



правомочно, физически возможно, экономически целесообразно и максимально эффективно.

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

- юридическая правомочность - это рассмотрение только тех способов использования, которые разрешены законодательными актами и распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- физическая осуществимость - это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- экономическая целесообразность - рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- максимальная эффективность - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение способа наиболее эффективного использования проводится в 2 этапа:

1. Для земельного участка, как свободного;
2. Для земельного участка с имеющимися улучшениями.
- 3.

Определение НЭИ земельных участков

По общему правилу оборотоспособность земельных участков регулируется гражданским законодательством, если иное не установлено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами. Ст.3 Земельного Кодекса РФ установлен приоритет земельного законодательства над гражданским по вопросам владения, пользования и распоряжения земельными участками. Исходя из положений указанного законодательства законодательно разрешенное использование земельного участка определяется с учетом его категории и типа размещенного на нем улучшения, с ограничениями, обусловленными назначением земельного участка.

Анализ земельного участка как застроенного:

Учитывая, что рассматриваемый участок находится в черте населенного пункта вблизи промышленных зон, возможные варианты для строительства следующие: на территории земельного участка, возможно размещение производственно-складских и вспомогательных объектов.

Юридическая допустимость:

Исходя из представленных Заказчиком документов (см. раздел 1.9.«Объем и этапы исследования (описание процесса оценки объектов оценки)»), были выявлены следующие обстоятельства: участок расположен под объектом производственно-складского назначения (индустриальная застройка).

Таким образом, для рассматриваемого земельного участка, делается возможным строительство объектов производственно-складского и вспомогательного назначения.

Физическая осуществимость:

Критерии физической осуществимости – размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение) – влияют на предполагаемый вариант использования земли.



Учитывая следующие характеристики оцениваемого земельного участка:

- расположение в черте населенных пунктов вблизи промышленных зон города;
- на земельном участке размещено строение производственно-складского назначения.
- транспортная доступность – удовлетворительная;
- доступность элементов инженерных сетей: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.

Ввиду того, что на рассматриваемом земельном участке возведено строение производственно-складского назначения (индустриальная застройка), находящееся в техническом состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации по назначению, снос данного строения невозможен и не целесообразен, так как будет нарушено нормальное функционирование данного объекта и комплекса в целом. На рассматриваемом земельном участке строительство новых зданий невозможно ввиду того, что незастроенные площади земельного участка не позволяют строительство иных строений из-за отсутствия запасных подъездных путей, нормативных данных по инсоляции, противопожарных и иных норм.

Финансовая обеспеченность:

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

При определении финансово-оправданных вариантов будущей застройки следует учитывать следующие обстоятельства:

- Благодаря своему местоположению и назначению, рассматриваемый земельный участок обладает средним коммерческим потенциалом;

Таким образом, местоположение объекта исследования, историческое развитие территории данного района и его ближайшего окружения позволяют сделать вывод о том, что финансово оправданной функцией использования будущих улучшений рассматриваемом земельном участке являются использование оцениваемого участка под объекты производственно-складского и вспомогательного назначения.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – сохранение его текущего использования - эксплуатация зданий производственно-складского и вспомогательного назначения. Использование объекта в качестве другого назначения потребует значительных финансовых затрат, что не целесообразно.

Максимальная эффективность

Реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости — земельного участка.

Исходя из местоположения объекта, характера соседствующих землепользований и перспектив развития бизнеса в данном регионе, можно предположить, что наиболее эффективным использованием земельного участка является **использование его под объекты производственно-складского назначения (под индустриальную застройку), то есть продолжение текущего использования на дату оценки.**

6.Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества

6.1.Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества сравнительным подходом

Метод сравнения продаж

При применении сравнительного подхода стоимость объекта оценки в общем случае определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости объекта с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу (информационный ресурс Интернет: www.domofond.ru, www.avito.ru и др.);
- подбор аналогов и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи, физических характеристиках, местоположении и других условиях;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом (корректировка стоимости осуществляется с помощью соответствующих экспертных поправок, вносимых в стоимость аналогов и выраженных в процентном соотношении или абсолютном значении, причем, если параметр оцениваемого объекта лучше аналога, то поправка положительная, если хуже, то отрицательная) (см. табл.);
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости объектов, Оценщик опирался на цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- назначение;
- физические характеристики (материал стен, этажность и др.);
- транспортная доступность;

К характеристикам сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.



Выбор единицы сравнения, отказ от использования других единиц сравнения

Проанализировав рынок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому, можно отметить, что на рыночную стоимость влияют многие факторы. Согласно п. 22 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» Оценщиком были выбраны следующие единицы сравнения, наиболее отражающих различия между объектом оценки и объектами-аналогами в данном секторе рынка (рынка продажи коммерческих объектов):

- вид права,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- время продажи (на условия рынка),
- местоположение,
- назначение,
- площадь,
- материал стен,
- общее техническое состояние,
- наличие (отсутствие) коммуникаций,
- транспортная доступность,
- ограничения (обременения) права. Все выше перечисленные элементы сравнения наиболее влияют на конечную стоимость объекта недвижимости.

По всем элементам сравнения, в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога и там где это необходимо, были внесены корректировки. Сравнение происходит, основываясь на единице сравнения руб./кв.м., так как именно данная величина (единица сравнения) наиболее адекватно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке. Цена за 1 кв.м. объектов используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами объектов недвижимости для определения ценовых параметров того или иного объекта недвижимости. Единицей сравнения также могут быть выбраны 1 куб.м., 1 единица. Использование данных единиц сравнения не актуально. Единственная универсальная величина в данном случае только 1 кв.м.

Обоснование шкалы корректировок представлено ниже по ходу расчета. Условия, при которых значения корректировок будут иными, представлены ниже, а также в Анализе рынка.

Основной рынок подобных объектов сформирован предложениями на продажу. Поэтому, из имеющихся на рынке предложений были отобраны наиболее сопоставимые по площади и по характеру местоположения. Информация по аналогам получена из открытых источников информации и их телефонного обзвона. Основные параметры и характеристики этих объектов и расчет сравнительным подходом представлены в таблице ниже.

В качестве объектов-аналогов были подобраны аналогичные объекты, находящиеся в г.Ковров Владимирской области с дальнейшими корректировками по ценнообразующим факторам.

Таблица

Характеристика объектов-аналогов

Наименование	Объект	Местоположение	Описание	Площадь ОКСов, кв.м.	Цена предлож., с НДС, руб.	Источник информации
Аналог 1	помещение	Владимирская обл., г.Ковров, ул.Октябрьская, д.24А	Продается производственное помещение, площадью 622 кв.м.. Помещение состоит из нескольких боксов, высота потолков от 3,8 до 7 м. Есть чердак, уличный подъёмник на чердак грузоподъемностью 250 кг. Электрическая мощность 235 кВт, полы - бетон,	622	10 500 000	https://www.avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodama_proizvodstvennoe_pomeschenie_622_m



			холодное водоснабжение, отопление (своя котельная). Земельный участок в долгосрочной аренде			1698881367
Аналог 2	здание	Владимирская обл., г.Ковров, ул.Володарского	Складское здание (без отопления) общей площадью 1228,8 кв.м. Земельный участок в собственности 34,5 сотки. Имеется подъезд фур с ул Свердлова	1228,8	10 000 000	https://www.avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1228.8_m_972552333
Аналог 3	здание	Владимирская обл., г.Ковров, ул.Волго-Донская	Здание на ул.Волго-Донская, земельный участок 33 сотки, в аренде у города ,свой газовый котел, эл.мощность 132 кВт Общая площадь - 1126 кв.м	1126,0	11 000 000	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/173598404/

При определении рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения в рамках сравнительного (рыночного) подхода использовались представленные объекты-аналоги (объекты, сходные объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и др. характеристикам), так как именно они наиболее близки (из представленных на рынке подобных объектов) по основным техническим характеристикам, по внешнему, по состоянию отделки и по другим параметрам к объекту оценки (см. описание).

Анализ достаточности и достоверности

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов (www.domofond.ru, www.avito.ru и пр.), а также базам данных агентств недвижимости Владимирской области, исходя из проведенных консультаций с сотрудниками риэлторских агентств и собственников продаваемых объектов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

1. Определение рыночной стоимости здания, назначение: нежилое здание, площадью 1433 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1, кадастровый номер 33:20:015605:914, сравнительным подходом

Описание корректировок

1. *Корректировка на оцениваемое право (вид права).* Объект оценки, как и все Аналоги, находится в собственности. Корректировка не требуется.

2. *Корректировка на условия финансирования.* Условия финансирования для всех Аналогов одинаковые - рыночные. Корректировка не требуется.

3. *Корректировка на условия продажи.* Как отмечалось выше, реальных сделок по сопоставимым объектам найти не удалось. За основу были взяты цены предложения. Основываясь на данные экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (пособие по оценке: «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Издание третье, Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.), а также анализа рынка, интервал значений коллективной экспертной оценки величины скидки на «уторговывание» для объектов аналогичных оцениваемым (для

неактивного рынка недвижимости), стоимость может быть снижена на 10,8-12,2%. В данном случае принимается максимальное значение корректировки для универсальных производственно-складских объектов в размере -12,2%, ввиду усиливающегося экономического кризиса и снижения спроса на коммерческую недвижимость.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

4. *Корректировка на время продажи.* Дата оценки объекта – 16.03.2020г. (I квартал 2020 года). Все Аналоги представлены на рынке для продажи также в I квартале 2020г. Корректировка не требуется.

5. *Корректировка на местоположение.* Под местоположением понимается совокупность характеристик, а именно:

- удаленность от основных транспортных магистралей;
- транспортную доступность объекта;
- интенсивность транспортных потоков;
- престижность района для размещения объектов, рассматриваемого типа;
- характер окружающей застройки;
- развитость социальной и инженерной инфраструктур.

Учитывают ближайшее окружение, специфику локального расположения объекта, по сравнению с объектами аналогами. Это связано с тем, что объект может иметь удачное районное или окружное расположение и напротив плохое локальное расположение, что очевидным образом влияет на инвестиционную привлекательность объекта, и на его рыночную стоимость. Объекты, удобно расположенные или имеющие другие особенности местоположения (близость к памятникам архитектуры, к церковным сооружениям, окруженные природным ландшафтом; магазины, расположенные в первой линии домов, офисы в районе административно-деловой застройки) имеют большую привлекательность для потенциальных инвесторов. Объекты, расположенные в близости промзон, и не имеющие никакого отношения к производственно-складскому назначению, напротив теряют свой инвестиционный интерес, при прочих равных условиях.

Объект оценки, как и все объекты-аналоги, находятся в производственных зонах г.Ковров и имеют сопоставимое расположение, так как находятся в промышленной зоне города. Корректировка не требуется.

6. *Корректировка на тип постройки.* Объект оценки, как и объекты-аналоги 2 и 3, представляет собой отдельно стоящее здание. Аналог 1 является встроенным нежилым помещением.

В данном случае необходимо ввести корректировку только для Аналога 1. Ввиду отсутствия статистических данных по Владимирской области о влиянии на стоимость объектов недвижимости такого фактора, как тип постройки, для определения коэффициента стоимостного различия между объектами, воспользуемся пособием по оценке Приволжского центра финансового консалтинга («Справочник оценщика недвижимости-2018» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Издание третье, Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.):

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

Корректировка в данном случае для Аналога 1 составит: $K = (1/0,9 - 1) * 100\% = +11,11\%$.

7. *Корректировка на функциональное назначение.* Объект оценки, как и все Аналогии, относится к сегменту рынка объектов капитального строительства – универсальный объект производственно-складского назначения.

Основываясь на данные экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (пособие по оценке: «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Издание третье, Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.), матрицы коэффициентов могут иметь следующие значения:

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	придорожный сервис
аналог	универсальный объект	1,00	1,21	1,22	0,78	1,21
	высококласный объект	0,82	1,00	1,00	0,64	0,99
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,64	0,99
	сельхоз назначения	1,28	1,55	1,57	1,00	1,54
	придорожный сервис	0,83	1,01	1,02	0,65	1,00

В данном случае, корректировка не вводится.

8. *Корректировка на площадь.* Площадь оцениваемого объекта недвижимости имеет площадь отличную от площадей объектов-аналогов. Избыточность или недостаток площади уменьшают стоимость объекта. Как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость за единицу площади. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты высокой ликвидности и коммерческой привлекательности для инвестора, чем большие участки. В связи с этим необходимо применить корректировку на площадь по каждому из Аналогов. Ввиду отсутствия рыночной информации о влиянии на стоимость размера земельных участков, воспользуемся методом компании ООО «ФБК» (Источник информации: Вольнова В.А., «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом») ООО «ФБК» (ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты»), г. Москва (<http://www.fbk.ru/company/>).

Основная формула расчета:

$$K_m = (((S_o/S_a)^n) - 1) * 100$$

где K_m – корректировка на масштаб (площадь), %;

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв.м.;

S_a – площадь объекта-аналога, кв.м.

n – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов.

$$n = \lg(C1/C2) / \lg(P1/P2)$$

где n – коэффициент торможения;

$C1, C2$ – стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества;

PI, P2 – одноименные параметры недвижимости.

В Инструкции № 1-03 приведены коэффициенты торможения для разных видов недвижимости (см. табл. V.4.1.).

Таб. V.4.1. Коэффициент торможения

Наименование вида недвижимости	г. Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119
Земельные участки	-	-0,03516

Корректировка на данный фактор для Аналога 1 составит: $[(1433\text{ кв.м.}/622\text{ кв.м.})^{-0,149} - 1] * 100 = -11,69\%$.

Аналогично, рассчитываются корректировки на данный фактор для остальных объектов-аналогов:

для Аналога 2: $[(1433\text{ кв.м.}/1228,8\text{ кв.м.})^{-0,149} - 1] * 100 = -2,26\%$,

для Аналога 3: $[(1433\text{ кв.м.}/1126\text{ кв.м.})^{-0,149} - 1] * 100 = -3,53\%$.

Знак «+» или «-» присваивается Аналогам по принципу, чем больше площадь участка, тем меньше стоимость за единицу площади.

9. *Корректировка на капитальность.* Оцениваемое здание, как и все объекты-аналоги, имеют капитальные кирпичные стены. Корректировка не проводилась.

10. *Корректировка на общее техническое состояние.* Оцениваемый объект, в отличие от всех объектов-аналогов, находится в неудовлетворительном физическом состоянии. Объекты-аналоги не требуют проведения ремонтных работ.

Ввиду отсутствия статистических данных о влиянии на рыночную стоимость коммерческой недвижимости состояния объектов, для определения коэффициента стоимостного различия между объектами, воспользуемся пособием по оценке Приволжского центра финансового консалтинга («Справочник оценщика недвижимости-2018» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Издание третье, Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.).

Матрицы коэффициентов

Таблица 126

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Корректировка вводится для всех Аналогов: $K = (0,71/1-1) * 100\% = -29\%$.

11. *Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций.* Объект оценки, как Аналоги 1 и 3 являются отопливаемыми. Помещения объекта-аналога 2 - неотапливаемые. Ввиду отсутствия статистических данных о влиянии на рыночную стоимость коммерческой недвижимости наличия отопливаемых/неотапливаемых помещений, для определения коэффициента стоимостного различия между объектами, воспользуемся пособием по оценке Приволжского центра финансового консалтинга («Справочник оценщика недвижимости-2018» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Издание третье, Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.).

Таблица 94

цены/арендные ставки		объекты класса С и ниже (низкоклассные производственно-складские объекты)	
		Аналог	
Объект оценки	отопление есть	отопление есть	отопление отсутствует
		отопление отсутствует	1,00
		0,76	1,00

Корректировка вводится только для Аналога 2: $K = (1/0,76-1)*100\% = +31,58\%$.

12. *Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.* Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, т.к. Объект оценки и все Аналоги, не имеют в своем составе движимого имущества.

13. *Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на Стоимость.* Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, так как объект оценки и все Аналоги не имеют в своем составе, каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Корректировки вводятся согласно методике Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. (Финансовая Академия при Правительстве РФ Институт профессиональной оценки). Далее каждой скорректированной стоимости объекта оценки присваиваются веса, соответствующие количеству корректировок (согласно пособия («Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества». Кн. 2: учеб.пособие / под ред. И.В. Косоруковой, стр. 108)). Расчет весовых коэффициентов ведется по общей валовой коррекции. Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Данные весовые коэффициенты определяют следующую зависимость: объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если по нему было проведено наименьшее количество корректировок. Тогда, объекту-аналогу наиболее близкому к объекту оценки придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов:

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum_i 1/x_i}, \text{ где}$$

V_i – значение весового коэффициента для данной скорректированной стоимости;
 x_i – сумма модулей поправок.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определяется как сумма произведений скорректированных цен аналогов на весовые коэффициенты объектов-аналогов, деленная на сумму всех весовых коэффициентов, и перемноженная на общую площадь объекта оценки. Расчет стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица

Сравнение продаж

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
Местоположение		Владимирская обл., г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1	Владимирская обл., г.Ковров, ул.Октябрьская, д.24А	Владимирская обл., г.Ковров, ул.Володарского	Владимирская обл., г.Ковров, ул.Волго-Донская
Цена продажи (предложения)	руб.		10 500 000	10 000 000	11 000 000
Общая площадь	кв.м.	1433,0	622,00	1228,8	1126,0
Цена за единицу	руб./м2		16881,03	8138,02	9769,09
Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м2		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м2		16881,03	8138,02	9769,09
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м2		0,000	0,000	0,000



Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
Скорректированная цена	руб./м2		16881,03	8138,02	9769,09
Условия продажи		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-12,2	-12,2	-12,2
Сумма корректировки	руб./м2		-2059,49	-992,84	-1191,83
Скорректированная цена	руб./м2		14821,54	7145,18	8577,26
Условия рынка (время продажи)		март2020 (I квартал 2020г.)	март2020 (I квартал 2020г.)	март2020 (I квартал 2020г.)	март2020 (I квартал 2020г.)
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м2		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м2		14821,54	7145,18	8577,26
Местоположение		Владимирская обл., г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1	Владимирская обл., г.Ковров, ул.Октябрьская, д.24А	Владимирская обл., г.Ковров, ул.Володарского	Владимирская обл., г.Ковров, ул.Волго-Донская
Корректировка	коэф.		1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	руб./м2		14821,54	7145,18	8577,26
Тип постройки		Отдельно стоящее	Встроенное помещение	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
Корректировка	%		11,11	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		1646,67	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		16468,21	7145,18	8577,26
Функциональное назначение		Произв.-складское	Произв.-складское	Произв.-складское	Произв.-складское
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		16468,21	7145,18	8577,26
Общая площадь		1433,0	622	1228,8	1126
Корректировка	%		-11,69	-2,26	-3,53
Сумма корректировки	руб./м2		-1925,13	-161,48	-302,78
Скорректированная цена	руб./м2		14543,08	6983,70	8274,48
Капитальность		Капитальное здание	Капитальное здание	Капитальное здание	Капитальное здание
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		14543,08	6983,70	8274,48
Общее физическое состояние ОКСов		неудовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректировка	%		-29,00	-29,00	-29,00
Сумма корректировки	руб./м2		-4217,49	-2025,27	-2399,60
Скорректированная цена	руб./м2		10325,59	4958,43	5874,88
Коммуникации (отапливаемые площади)		отапливаемое	отапливаемое	неотапливаемое	отапливаемое
Корректировка	%		0,00	31,58	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	1565,87	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		10325,59	6524,30	5874,88
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м2		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м2		10325,59	6524,30	5874,88
Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0	0	0



Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
Сумма корректировки	руб./м2		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м2		10325,59	6524,30	5874,88
Выводы					
<i>Общая чистая коррекция</i>	руб./м2		-6555,440	-1613,720	-3894,210
<i>в % от цены продажи</i>	%		-41,780	-11,880	-44,730
<i>Общая валовая коррекция</i>	руб./м2		9848,780	4745,460	3894,210
<i>в % от цены продажи</i>	%		58,342	58,312	39,863
<i>Весовой коэффициент</i>			1,877	3,896	4,748
Рыночная стоимость	руб./м2	6909,39			
Рыночная стоимость с НДС	руб.	9 901 156			
Рыночная стоимость без НДС	руб.	8 250 963			

Таким образом, рыночная стоимость здания, назначение: нежилое здание, площадью 1433 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1, кадастровый номер 33:20:015605:914, по состоянию на 16 марта 2020 года, с учетом принятых допущений и ограничений, без НДС округленно составляет:

8 250 963 рубля.

6.2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества доходным подходом

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют два метода: метод капитализации и метод дисконтирования.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод дисконтирования применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Прогноз будущих доходов делается по трем критериям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Рыночная стоимость объекта недвижимости получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

В данном отчете использован метод дисконтирования, т.к. по своей сути он наиболее применим для оцениваемого объекта, в связи с тем, что учитывает первоначальные инвестиции и неравномерно формирующиеся денежные потоки.

Основные этапы процедуры оценки.

- Определение ожидаемого дохода от сдачи в аренду объекта для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- Определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для расчета эффективного валового дохода (ЭВД);
- Определение расходов для получения величины чистого эксплуатационного (операционного) дохода (ЧОД);
- Прогнозирование динамики валового дохода и эксплуатационных расходов на прогнозный период;
- Определение стоимости имущества на конец прогнозного периода;
- Определение ставки дисконтирования; расчет чистой текущей стоимости.

Стоимость объекта рассчитывается по формуле:

$$PV = \sum_{n=1}^N CF_n \times \frac{1}{(1+r)^n} + \frac{V}{(1+r)^N}, \text{ где}$$

PV – текущая стоимость денежного потока;

CF – денежный поток;

r – ставка дисконтирования;

n – прогнозные периоды;

N – горизонт расчета.

Стоимость объекта недвижимости в последний прогнозный год определена по следующей формуле:

$$V = CF_n * (1+G) / (r-G),$$

где:



V – стоимость объекта недвижимости в последний год расчетного периода;
CF – поток дохода за последний год расчетного периода;
r – ставка дисконтирования;
G – долгосрочный темп роста денежного потока.

Макроэкономические прогнозы

Основные макроэкономические параметры, используемые при построении финансовой модели, опираются на прогнозные и аналитические данные, подготовленные на основе показателей уточненного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации (<http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz>).

По условиям сценарного развития РФ уровень инфляции на 2017-2020 гг. предполагается стабилизировать данную величину до 4%. Таким образом, было принято допущение о стабильном уровне инфляции до 2022 г. в размере 4%. Инфляция в 2019 году прогнозируется на уровне 4% (www.economy.gov.ru).

По мере восстановления экономики и оживления спроса рост потребительских цен может возобновиться. Другие инфляционные факторы связаны, прежде всего, с повышением регулируемых на местах тарифов на услуги организаций ЖКХ в размерах, превышающих прогнозируемые. Потенциальным источником ускорения инфляции может стать масштабное повышение пенсий. В целом за прогнозный 2018 год инфляция прогнозируется на уровне 4%. В то же время, продолжается ослабление курса рубля («Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и плановый период 2019-2020 годов», www.economy.gov.ru).

Выбор длительности прогнозного периода

В качестве прогнозного обычно берется период, который должен продолжаться до тех пор, пока темпы роста компании не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов).

Выбор периода прогнозирования должен быть осуществлен с учетом следующих ограничивающих факторов:

- прогнозный период должен характеризоваться преимущественно эволюционным характером изменений внешнего окружения (если иное не заложено в прогнозе макроэкономических параметров), то есть необходимо, чтобы риск наступления каких-либо внешних потрясений был сведен к минимуму;
- выбор горизонта прогноза должен быть таким, чтобы на долю этого отрезка времени было возможно построение достоверных прогнозов.

Высокий уровень риска, характеризующий российский рынок инвестиций, делает неоправданным рассмотрение длительного периода в качестве прогнозного. Прогнозный период был принят, равный 5 годам. Росту цен на рынке недвижимости способствует как рост на СМР и стройматериалы, так и инфляция и рост тарифов, а также то, что в настоящее время инвестиции в недвижимость в определенной степени расцениваются как практически безрисковое вложение денежных средств.

Исследование способности оцениваемого объекта приносить доход в течение прогнозного периода

Оцениваемый объект недвижимости по своим основным ценообразующим характеристикам пригоден для использования под торговые помещения. Следовательно, оцениваемый объект может генерировать поток дохода в дальнейшем на долгосрочную перспективу.



В процессе оценки были проанализированы ожидаемые будущие доходы и расходы, учтены риски, связанные с владением, и требования инвестора к размеру ежегодного дохода.

Ставка аренды определяется с применением сравнительного подхода. При этом, принимается следующее:

- Определение рыночной арендной платы за объект аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за "право аренды".
- Рыночную арендную плату в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, рассчитывается для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой. Однако если контрактные условия аренды будут отличаться от рыночной нормы, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, должна отражать эти отличия.
- В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости³. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи, затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя⁴.

Определение рыночной ставки аренды для объекта оценки

Характеристика объектов-аналогов

Таблица

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения
Местоположение	Владимирская обл., г.Ковров, ул.Свердлова	Владимирская обл., г.Ковров, ул.Октябрьская, д.24	Владимирская обл., г.Ковров, ул.Свердлова
Транспортная доступность	удовлетворительная, покрытие дороги асфальтовое, состояние дороги удовл.	удовлетворительная, покрытие дороги асфальтовое, состояние дороги удовл.	удовлетворительная, покрытие дороги асфальтовое, состояние дороги удовл.
Общее техническое состояние основных строительных конструкций, а также состояние объекта	общее состояние помещений удовлетворительное	общее состояние помещений удовлетворительное	общее состояние помещений удовлетворительное
Инженерные коммуникации	помещения отапливаемые	помещения отапливаемые	помещения отапливаемые
Общая площадь, кв.м.	350	600	1500
Цена предложения, с НДС руб./кв.м./мес.	142,86	190,00	100,00
Источник информации	https://www.avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_p	https://www.avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimonost/proizvodstvennoe_po	https://www.avito.ru/kovrov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstve

³ П. 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой".

⁴ П. 2 ст. 616 ГК.



	omeschenie_350_m_18327 28595 Объявление актуально на дату оценки	<u>meschenie_600_m_170487</u> <u>5727</u> Объявление актуально на дату оценки	нное_pomeschenie_1500.0 0_m_1664467165 Объявление актуально на дату оценки
--	---	--	---

Согласно п. 22 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» Оценщиком были выбраны следующие элементы сравнения, наиболее отражающих различия между объектом оценки и объектами-аналогами в данном секторе рынка (рынка аренды нежилых помещений):

- передаваемые права (вид права),
- условия финансирования,
- условия аренды,
- условия рынка (время продажи),
- местоположение,
- функциональное назначение,
- тип постройки,
- общее техническое состояние,
- наличие коммуникаций,
- площадь,
- наличие обременений и ограничений в использовании (сервитуты),
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью,
- наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

По каждому элементу сравнения внесены корректировки. При определении рыночной стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежного потока в рамках доходного подхода использовались представленные объекты-аналоги (объекты, сходные объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и др. характеристикам), так как именно они наиболее близки (из представленных на рынке подобных объектов) по основным техническим характеристикам, по внешнему состоянию, по состоянию отделки и по другим параметрам к объекту оценки (см. описание).

На основании данных, приведенных выше, производится расчет чистого дохода от сдачи объектов оценки в аренду.

Анализ достаточности и достоверности

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов (www.domofond.ru, www.avito.ru и пр.), а также базам данных агентств недвижимости (АН «Успех», АН «ВИТ» и пр.), исходя из проведенных консультаций с сотрудниками риэлторских агентств и собственников продаваемых объектов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.



1.Определение рыночной ставки аренды для объекта оценки

Таблица

Определение рыночного уровня арендной ставки в месяц

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Площадь	кв.м.	1433,0	350	600	1500
Арендная ставка	руб./кв.м		142,86	190,00	100,00
Цена предложения	руб.		50000,0	114000,0	150000,0
Передаваемые права		аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м2/мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2/мес.		142,86	190,00	100,00
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м2/мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2/мес.		142,86	190,00	100,00
Условие аренды		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м2/мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2/мес.		142,86	190,00	100,00
Условия продажи		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,2	-10,2	-10,2
Сумма корректировки	руб./м2/мес.		-14,57	-19,38	-10,20
Скорректированная цена	руб./м2/мес.		128,29	170,62	89,80
Условия рынка (время продажи)		март2020г. (I квартал 2020г.)	март2020г. (I квартал 2020г.)	март2020г. (I квартал 2020г.)	март2020г. (I квартал 2020г.)
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м2/мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2/мес.		128,29	170,62	89,80
Месторасположение		Владимирская обл., г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1	Владимирская обл., г.Ковров, ул.Свердлова	Владимирская обл., г.Ковров, ул.Октябрьская, д.24	Владимирская обл., г.Ковров, ул.Свердлова
Корректировка	коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./м2/мес.		128,29	170,62	89,80
Физические характеристики					
Функциональное назначение		производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м2/мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2/мес.		128,29	170,62	89,80
Физическое состояние ОКСов		неудовл. состояние	удовл. состояние	удовл. состояние	удовл. состояние
Корректировка	%		-29,00	-29,00	-29,00
Сумма корректировки	руб./м2/мес.		-37,204	-49,480	-26,042
Скорректированная цена	руб./м2/мес.		91,086	121,140	63,758
Капитальность (материал ограждающих конструкций)		капитальное здание (кирпич.)	капитальное здание (кирпич.)	капитальное здание (кирпич.)	капитальное здание (кирпич.)
Корректировка	%		0,0	0,0	0,00
Сумма корректировки	руб./м2/мес.		0,00	0,00	0,000
Скорректированная цена	руб./м2/мес.		91,086	121,140	63,758
Тип постройки		Отдельно стоящее	встроенное	встроенное	встроенное
Корректировка	%		11,11	11,11	11,11
Сумма корректировки	руб./м2/мес.		10,120	13,459	7,084
Скорректированная цена	руб./м2/мес.		101,206	134,599	70,842



Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Площадь		1433,0	350,0	600,0	1500,0
Корректировка	%		-18,94	-12,17	0,68
Сумма корректировки	руб./м2/мес.		-19,168	-16,381	0,482
Скорректированная цена	руб./м2/мес.		82,038	118,218	71,324
Наличие коммуникаций		Отапливаемые помещения	Отапливаемые помещения	Отапливаемые помещения	Отапливаемые помещения
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2/мес.		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м2/мес.		82,038	118,218	71,324
Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,0	0,0	0,00
Сумма корректировки	руб./м2/мес.		0,00	0,00	0,000
Скорректированная цена	руб./м2/мес.		82,038	118,218	71,324
Скорректированная цена	руб./м2/мес.		82,038	118,218	71,324
Выводы					
Общая чистая коррекция	руб./м2/мес.		-60,822	-71,782	-28,676
в % от цены продажи	%		-47,030	-40,260	-27,410
Общая валовая коррекция	руб./м2/мес.		81,062	98,700	43,808
в % от цены продажи	%		56,742	51,947	43,808
Весовой коэффициент			2,758	2,265	5,103
Средневзвешенная арендная ставка	руб./м2/мес.	84,73			
Средневзвешенная арендная ставка (округленно)	руб./м2/мес.	85			

Описание корректировок

1. *Корректировка на передаваемые права (на вид права).* Оцениваемый объект, как и все Аналоги, предлагается в аренду. Корректировка не требуется.

2. *Корректировка на условия финансирования.* Условия финансирования для всех аналогов одинаковые - рыночные, поэтому корректировка не требуется.

3. *Корректировка на условия рынка (условие аренды).* Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках сдачи в аренду, между арендаторами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

4. *Корректировка на «уторговывание».* В стандартном случае к заявленным продавцами стоимости продажи применяется поправка (скидка) на торг. Для определения скидки на торг были использованы данные экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (пособие по оценке: «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Издание третье, Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.), а также согласно проведенному Анализу рынка, интервал значений коллективной экспертной оценки величины скидки на «уторговывание» цен предложений на подобные объекты, предлагаемых собственниками в аренду, в процессе переговоров могут быть снижены на величину 8,4-10,2%. В данном случае, ввиду влияния экономического кризиса конца 2014 года и снижения спроса на подобные объекты, принимается максимальное значение корректировки в размере -10,2% в сторону понижения, ввиду продолжающегося экономического кризиса и снижения спроса на коммерческую недвижимость.

Таблица 163 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

5. *Корректировка на время продажи.* Дата оценки объекта – 16.03.2020г. (I квартал 2020г.). Дата предложения объектов-аналогов актуальная, корректировка не требуется.

6. *Корректировка на месторасположение.* Под местоположением понимается совокупность характеристик, а именно:

- удаленность от основных транспортных магистралей;
- транспортную доступность объекта;
- интенсивность транспортных потоков;
- престижность района для размещения объектов, рассматриваемого типа;
- характер окружающей застройки;
- развитость социальной и инженерной инфраструктур.

Учитывают ближайшее окружение, специфику локального расположения объекта, по сравнению с объектами аналогами. Это связано с тем, что объект может иметь удачное районное или окружное расположение и напротив плохое локальное расположение, что очевидным образом влияет на инвестиционную привлекательность объекта, и на его рыночную стоимость. Объекты, удобно расположенные или имеющие другие особенности местоположения (близость к памятникам архитектуры, к церковным сооружениям, окруженные природным ландшафтом; магазины, расположенные в первой линии домов, офисы в районе административно-деловой застройки) имеют большую привлекательность для потенциальных инвесторов. Объекты, расположенные в близости промзон, и не имеющие никакого отношения к производственно-складскому назначению, напротив, теряют свой инвестиционный интерес, при прочих равных условиях.

Объект оценки, как и все объекты-аналоги, имеют собластимое расположение и находятся в промышленных зонах г.Ковров Владимирской области. Корректировка для него не требуется.

7. *Корректировка на функциональное назначение.* Объект оценки, как и все Аналоги, относится к сектору рынка объектов производственно-складского назначения. В данном случае корректировка не требуется.

8. *Корректировка на общее техническое состояние.* Оцениваемый объект, в отличие от всех объектов-аналогов, находится в неудовлетворительном физическом состоянии. Объекты-аналоги не требуют проведения ремонтных работ.

Ввиду отсутствия статистических данных о влиянии на ставку арендной платы коммерческой недвижимости состояния объектов, для определения коэффициента стоимостного различия между объектами, воспользуемся пособием по оценке Приволжского центра финансового консалтинга («Справочник оценщика недвижимости-2018» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Издание третье, Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.).

Таблица 127

арендные ставки производственно- складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Корректировка вводится для всех Аналогов: $K = (0,71/1-1) * 100\% = -29\%$.

9. *Корректировка на капитальность (материал ограждающих конструкций).*

Оцениваемое здание единого объекта недвижимости имеет капитальные стены. Все Аналоги также имеют капитальные кирпичные стены.

10. *Корректировка на тип постройки.* Объект оценки, в отличие от всех объектов-аналогов, представляет собой отдельно стоящее здание. Все Аналоги являются встроенными нежилыми помещениями.

В данном случае необходимо ввести корректировку для всех Аналогов. Ввиду отсутствия статистических данных по Владимирской области о влиянии на стоимость объектов недвижимости такого фактора, как тип постройки, для определения коэффициента стоимостного различия между объектами, воспользуемся пособием по оценке Приволжского центра финансового консалтинга («Справочник оценщика недвижимости-2018» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Издание третье, Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.):

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Корректировка в данном случае для всех Аналогов составит: $K = (1/0,9 - 1) * 100\% = +11,11\%$.

11. *Корректировка на общую площадь.* Площадь оцениваемого объекта недвижимости имеет площадь отличную от площадей объектов-аналогов. Избыточность или недостаток площади уменьшают стоимость объекта. Как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость за единицу площади. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты высокой ликвидности и коммерческой привлекательности для инвестора, чем большие участки. В связи с этим необходимо применить корректировку на площадь по каждому из Аналогов. Ввиду отсутствия рыночной информации о влиянии на стоимость размера земельных участков, воспользуемся методом компании ООО «ФБК» (Источник информации: Вольнова В.А., «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом») ООО «ФБК» (ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты»), г. Москва (<http://www.fbk.ru/company/>).

Основная формула расчета:

$$K_m = (((S_o/S_a)^n) - 1) * 100$$

где K_m – корректировка на масштаб (площадь), %;

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв.м.;

S_a – площадь объекта-аналога, кв.м.

n – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов.

$$n = \lg(C1/C2) / \lg(P1/P2)$$

где n – коэффициент торможения;

$C1, C2$ – стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества;

PI, P2 – одноименные параметры недвижимости.

В Инструкции № 1-03 приведены коэффициенты торможения для разных видов недвижимости (см. табл. V.4.1.).

Таб. V.4.1. Коэффициент торможения

Наименование вида недвижимости	г. Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119
Земельные участки	-	-0,03516

Корректировка на данный фактор для Аналога 1 составит: $[(1433\text{ кв.м.}/350\text{ кв.м.})^{-0,149} - 1] * 100 = -18,94\%$.

Аналогично, рассчитываются корректировки на данный фактор для остальных объектов-аналогов:

для Аналога 2: $[(1433\text{ кв.м.}/600\text{ кв.м.})^{-0,149} - 1] * 100 = -12,17\%$,

для Аналога 3: $[(1433\text{ кв.м.}/1500\text{ кв.м.})^{-0,149} - 1] * 100 = +0,68\%$.

Знак «+» или «-» присваивается Аналогам по принципу, чем больше площадь участка, тем меньше стоимость за единицу площади.

12. *Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций.* Объект оценки, как и все я Аналоги, является отопляемым. Корректировка не требуется.

13. *Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.* Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не вводилась, так как объект оценки и все Аналоги, не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Корректировки вводятся согласно методике Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. (Финансовая Академия при Правительстве РФ Институт профессиональной оценки). Далее каждой скорректированной стоимости объекта оценки присваиваются веса, соответствующие количеству корректировок (согласно пособия («Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества». Кн. 2: учеб.пособие / под ред. И.В. Косоруковой, стр. 108)). Расчет весовых коэффициентов ведется по общей валовой коррекции. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле:

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum_i 1/x_i}, \text{ где}$$

V_i – значение весового коэффициента для данной скорректированной стоимости;

x_i – сумма модулей поправок.

Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Данные весовые коэффициенты определяют следующую зависимость: объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если по нему было проведено наименьшее количество корректировок. Тогда, объекту-аналогу наиболее близкому к объекту оценки придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов.

Итоговая величина рыночной арендной ставки объекта оценки определяется как сумма произведений скорректированных цен аналогов на весовые коэффициенты объектов-аналогов, деленная на сумму всех весовых коэффициентов, и перемноженная на общую площадь объекта оценки.

Таким образом, **рыночная стоимость ставки аренды для оцениваемых объектов составляет 85 руб./м² в месяц.**



2. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Оценка операционных доходов

Оценка операционных доходов проводится путем определения потенциального валового дохода (ПВД) от сдачи объекта оценки в аренду по рыночным арендным ставкам. Эффективный валовой доход (ЭВД) получаем после уменьшения потенциального валового дохода на величину потерь от недозагрузки объекта. Расчет ЭВД представлен в следующей таблице, представленной ниже.

Оценка операционных расходов

В состав операционных расходов включены следующие затраты арендодателя (владельца объекта):

- Затраты на текущий ремонт;
- Налог на имущество;
- Расходы на замещение;
- Расходы на страхование.

Резерв на замещение

К расходам на замещение относят затраты на периодическую замену строительных элементов с коротким сроком службы, которые аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв замещения.

Предполагается, что ежегодные отчисления депонируются на специальный счет (фонд возмещения), на котором происходит накопление средств, по депозитной ставке в течение всего срока владения объектом.

В качестве затрат на замещение для расчетов была использована рассчитанная величина стоимости строительства, определенной в рамках затратного подхода. Как правило, капитальный ремонт зданий, подобных зданию, производится один раз в 30 лет⁵.

Начиная с первого прогнозного периода необходимо осуществлять резерв на следующий капитальный ремонт. Сумма, требуемая для ремонта, определяется в процентах от стоимости, исходя из срока экономической жизни и периодичности капитального ремонта. В качестве ставки накопления использовалась процентная ставка бескупонной доходности, которая на дату оценки составляет 6,94% (https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/).

Расчеты проводились с использованием функции фактор фонда возмещения по формуле:

$$\frac{1}{S_n} = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где,

n – число периодов;

i- ставка процента.

⁵ Величина примерной периодичности проведения ремонта зданий варьируется в зависимости от капитальности здания, а также условий эксплуатации зданий. Данная величина применялась на основании "Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений", утвержденного Постановлением Госстроя СССР от 29.12.1973 г. №279, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, СНиП 31-06-2009, СНиП 31-05-2003, СНиП 31-01-2003, СНиП 31-02-2001, СНиП 31-03-2001, СНиП 31-04-2001 (<https://statielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta>)



Страховые платежи

По данным http://www.sbaspect.ru/insurance/property_insurance/, тарифы по страхованию имущества – от 0,02% до 1,0% от страховой суммы в зависимости от вида имущества, его стоимости, местонахождения и степени обеспечения превентивными мерами по защите имущества. Принимая во внимание состояние оцениваемых площадей в расчетах приняты отчисления на страховку на уровне 1% от рыночной стоимости объекта капитального строительства (рыночная стоимость, полученная в рамках данного расчета) (рассматривается стоимость оцениваемого имущества с точки зрения получения дохода, получаемая в рамках выбранной модели расчета, соответственно, в расчете за базу определения расходов принимается стоимость, полученная в рамках данного подхода) с использованием техники «Подбора параметра»). Данный размер страховых отчислений был принят на основании интервью с сотрудниками ряда страховых компаний.

Технически расчет проводится с помощью функции «Подбор параметра». Подбираемым параметром служит разница между задаваемым приближением налогооблагаемой базы и искомой рыночной стоимостью объекта. Критерием подбора является равенство параметра нулю.

Оценка коммунальных платежей

Аналоги подобраны с очищенными от коммунальных платежей арендными ставками.

Оценка затрат на текущий ремонт (расходы на замещение)

К расходам на замещение относят затраты на периодическую замену строительных элементов с коротким сроком службы, которые аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв замещения. Предполагается, что ежегодные отчисления депонируются на специальный счет (фонд возмещения), на котором происходит накопление средств, по депозитной ставке в течение всего срока владения объектом. В качестве полной стоимости замещения (ПСЗ) для расчетов была использована рассчитанная величина рыночной стоимости помещений, определенной в рамках данного расчета. Как правило, капитальный ремонт зданий, подобных оцениваемому зданию, производится один раз в 30 лет⁶. В рамках расчета затрат на текущий ремонт взнос на амортизацию короткоживущих элементов (далее КЖ элементов) рассчитывается на период прогнозирования путем дисконтирования полной восстановительной стоимости КЖ элементов со ставкой дисконтирования по бескупонной доходности на дату оценки (https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/) с периодом дисконтирования средневзвешенного срока службы КЖ элемента.

Оценка налога на имущество

Ставка налога на имущество, в соответствии с действующими нормативными документами составляет 2,2% остаточной балансовой стоимости имущества в год. Изменение балансовой стоимости на протяжении прогнозного периода рассчитывалось исходя из рыночной стоимости, определенной в рамках данного расчета. В течение прогнозного периода стоимость уменьшается на величину амортизационных отчислений, составляющих ежегодно 1,41% (Нормы амортизации по Постановлению Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»),

⁶ Величина примерной периодичности проведения капитального ремонта зданий варьируется в зависимости от капитальности здания, а также условий эксплуатации зданий. Данная величина применялась в рамках настоящего Отчета на основании "Положения о проведении плано-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений", утвержденного Постановлением Госстроя СССР от 29.12.1973 г. №279.



Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»). В соответствии с правилами бухгалтерского учета в качестве базы для расчета налога на имущество принимается среднегодовая стоимости имущества.

В рамках данного расчета рыночная стоимость рассматривается с точки зрения покупателя, т.е. покупатель поставит на учет объект оценки по стоимости покупки, соответствующей рыночной стоимости улучшений (была принята стоимость, полученная в рамках данного расчета (*рассматривается стоимость оцениваемого имущества с точки зрения получения дохода, получаемая в рамках выбранной модели расчета, соответственно, в расчете за базу определения расходов принимается стоимость, полученная в рамках данного подхода*) с использованием техники "Подбора параметра"). Технически расчет проводится с помощью функции "Подбор параметра". Подбираемым параметром служит разница между задаваемым приближением налогооблагаемой базы и искомой рыночной стоимостью объекта. Критерием подбора является равенство параметра нулю. Учитывая вышесказанное, в расчете за базу определения расходов по налогу на имущество (за балансовую стоимость) принимается стоимость, полученная в рамках данного расчета, за вычетом стоимости НДС (в соответствии с типичными правилами налогового учета). Данный принцип связан с тем, что на бухгалтерский учет объект ставится по стоимости приобретения. Исходя из года постройки основного строения здания (1991) и типичного срока эксплуатации (100 лет⁷), оставшийся срок эксплуатации принимается равным около 71 года. В качестве базы для расчета налога на имущество (среднегодовая стоимости имущества) в расчете принята рыночная стоимость объекта оценки, определяемая в процессе данных расчетов. Расчет величины налога на имущество представлен в таблице, представленной ниже.

Величина недозагрузки объекта оценки согласно пособия по оценке Приволжского центра финансового консалтинга («Справочник оценщика недвижимости-2018» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Издание третье, Приволжского центра финансового консалтинга, г.Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.) принимается в размере усредненного значения 13,3%.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	7,9% 18,8%
2. Специализированные высококласные складские объекты	12,7%	7,3% 18,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	8,2% 19,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	11,1% 24,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	7,2% 17,9%

⁷ "Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения", С.Е.Фомин, С.-Петербург, МИПКК при С-Петербургском государственном техническом университете, 1994 г.



Расчет ЭВД

Таблица

№ п/п	Наименование	1	2	3	4	5	6 (пост-прогнозный)	Примечания
1	Рост арендных ставок, %	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	За 1-й год по данным МЭРТ, далее- равномерно убывает до уровня инфляции
2	Ставка арендной платы, руб./кв.м.год	1020,00	1060,80	1103,23	1147,36	1193,26	1240,99	За 1-й год-из сравнения аналогов, далее с темпом роста арендных ставок
3	Потенциальный валовый доход, руб./год	1461660,00	1520126,40	1580931,46	1644168,71	1709935,46	1778332,88	стр.2* площадь объекта в кв.м.
4	Эффективный валовый доход, руб./ год	1267259,22	1317949,59	1370667,57	1425494,28	1482514,05	1541814,61	стр.3*загрузка объекта в %

Расчет налога на имущество

Таблица

№	Наименование	1	2	3	4	5	6 (пост-прогнозный)	Примечания
1	Предполагаемая рыночная стоимость имущества, руб.	7480848,06	7375368,10	7269888,14	7164408,19	7058928,23	6953448,27	Исходя из предполагаемой стоимости объекта, за вычетом НДС и средней нормы амортизации 1,41%
2	Налог на имущество, руб./год	164578,66	162258,10	159937,54	157616,98	155296,42	152975,86	2,2% от стр.1



Затраты на текущий ремонт объекта

Затраты на ремонт рассчитаны, исходя из срока службы короткоживущих элементов и удельных весов конструктивных элементов согласно Сборника УПВС. Расчет затрат представлен в таблицах ниже.

Таблица

Срок службы короткоживущих элементов

№ п/п	Конструкции	Доля элемента, %	Доля КЖ элементов доля	Доля КЖ элементов, %	Срок службы КЖ элемента лет	Средневзвешенный срок службы КЖ элемента, лет
1	Фундаменты	12				
2	Стены и перегородки	30				
3	Перекрытия	16				
4	Крыши	7	0,5	3,5	30	1,05
5	Полы и лестницы	9	0,5	4,5	30	1,35
6	Проемы	8	0,5	4	30	1,2
7	Отделочные работы	3	0,5	1,5	30	0,45
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	13	0,5	6,5	30	1,95
9	Прочие работы	2	0,5	1	30	0,3
	Итого	100		21,0		45,96



Таблица

Расчет затрат на текущий ремонт

№	Наименование	1	2	3	4	5	6 (пост- прогнозный)	Примечания
1	Взнос на амортизацию КЖ элементов, руб.	20173,68	20173,68	20173,68	20173,68	20173,68	20173,68	Исходя из ПСЗ, доли КЖ элементов и среднего срока жизни по фактору фондовозмещения
2	Прогноз инфляции		1,0400	1,0400	1,0400	1,0400	1,0400	по данным МЭРТ
3	Затраты на текущий ремонт объекта, руб.		20980,63	20980,63	20980,63	20980,63	20980,63	стр.1 * стр.2

Таблица

№	Наименование	1	2	3	4	5	6 (пост- прогнозный)	Примечания																					
1	Затраты на страхование, руб./год	89770,2	89770,2	89770,2	89770,2	89770,2	89770,2	1% от предполагаемой стоимости																					
2	Резерв на замещение, руб./год	31786,37	31786,37	31786,37	31786,37	31786,37	31786,37	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Резерв на замещение</th> <th>Величина</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Величина стоимости строительства, определенной в рамках сравнительного подхода, руб.</td> <td></td> <td>9 901 156</td> </tr> <tr> <td>Периодичность капитального ремонта, лет</td> <td></td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Затраты на капитальный ремонт, %</td> <td></td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Затраты на капитальный ремонт, руб.</td> <td></td> <td>2 970 347</td> </tr> <tr> <td>Ставка накопления, %</td> <td></td> <td>6,94%</td> </tr> <tr> <td>Резерв на замещение в год, тыс.руб.</td> <td></td> <td>31 786,4</td> </tr> </tbody> </table>	Резерв на замещение		Величина	Величина стоимости строительства, определенной в рамках сравнительного подхода, руб.		9 901 156	Периодичность капитального ремонта, лет		30	Затраты на капитальный ремонт, %		30%	Затраты на капитальный ремонт, руб.		2 970 347	Ставка накопления, %		6,94%	Резерв на замещение в год, тыс.руб.		31 786,4
Резерв на замещение		Величина																											
Величина стоимости строительства, определенной в рамках сравнительного подхода, руб.		9 901 156																											
Периодичность капитального ремонта, лет		30																											
Затраты на капитальный ремонт, %		30%																											
Затраты на капитальный ремонт, руб.		2 970 347																											
Ставка накопления, %		6,94%																											
Резерв на замещение в год, тыс.руб.		31 786,4																											



Таблица

Расчет суммы операционных расходов

№	Наименование	1	2	3	4	5	6 (пост- прогнозный)	Примечания
1	Затраты на страхование, руб.	89770,177	89770,177	89770,177	89770,177	89770,177	89770,177	Из табл. выше
2	Затраты на текущий ремонт, руб	20980,63	20980,63	20980,63	20980,63	20980,63	20980,63	Из табл. выше
3	Налог на имущество, руб.	164578,66	162258,10	159937,54	157616,98	155296,42	152975,86	Из табл. выше
4	Резерв на замещение	31786,37	31786,37	31786,37	31786,37	31786,37	31786,37	Из табл. выше
5	Итого операционных расходов, руб./год	307115,84	304795,28	302474,72	300154,16	297833,60	295513,04	стр.1 + стр.2 + стр.3+ стр.4

Таблица

Исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Параметр модели расчета	Единица измерения	Значение
Общая площадь объекта оценки	кв.м.	1433
Ставка дохода от сдачи объекта в аренду на дату оценки	руб./кв.м./год	1020
Затраты на текущий ремонт объекта оценки за первый год прогнозного периода	руб.	20980,63
Налог на имущество за первый год прогнозного периода	руб.	164578,66
Величина прогнозного периода	лет	5
Темпы роста ставки арендной платы в течение прогнозного периода	% в год	4-4,0
Долгосрочные темпы роста чистого операционного дохода в постпрогнозный период	% в год	4

Расчет ставок дисконтирования и капитализации

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Оценка ставки дисконтирования проводилась методом суммирования, поскольку статистические данные относительно нормы прибыли на аналогичные капиталовложения отсутствуют.

Согласно методу суммирования, ставка дисконтирования определяется по следующей формуле:

$$R=r_f+\pi, \text{ где}$$

R – ставка дисконтирования;



r_f – безрисковая норма прибыли;

π – премии за риск вложения в данный объект.

Премия за риск складывается из следующих составляющих:

- Премия за страновой риск;
- Премия за риск инвестирования в недвижимость;
- Премия за низкую ликвидность оцениваемого объекта недвижимости;
- Премия за инвестиционный менеджмент.

В качестве безрисковой ставки, включающей в себя страновой риск (риск вложения в Россию), принята процентная ставка бескупонной доходности, которая на дату оценки составляет 6,94% (https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/). Безрисковая ставка была принята равной: $r_f = 6,94\%$.

При расчете компенсации за риск учитываются следующие риски вложения в объект недвижимости: систематические и несистематические риски. К систематическим рискам относятся ухудшение общей экономической ситуации, увеличение числа конкурирующих объектов, изменение федерального и местного законодательства. К несистематическим рискам относятся природные катаклизмы, криминальная обстановка, ускоренный износ, неполучение платежей и др.

Таблица. Расчет премии за риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ здания	статичный					1					
Неполучение арендных платежей	динамичный				1						
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		3	3	1	1	2	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		3	6	3	4	5	6	0	0	0	0
Сумма							26				
Количество факторов							10				
Поправка на риск вложений в объект недвижимости							2,6				



Премия за низкую ликвидность оцениваемого объекта отражает положение на рынке недвижимости с точки зрения его ликвидности. На российском рынке недвижимости крупные объекты имеют более низкую ликвидность и требуют до 12 месяцев для проведения дополнительного маркетинга. По нашему мнению, дополнительное время экспозиции оцениваемого объекта на открытом рынке составит не менее 6 месяцев. Для расчета используется методика дисконтирования. Ставка дисконта, принимается нами равной безрисковой – 6,94%. Риск в этом случае определяется по формуле:

$$R = 1 - \frac{1}{(1+r)^n}, \text{ где}$$

R – надбавка за низкую ликвидность;

r – ставка дисконта;

n – период дисконтирования равный среднему времени, необходимому для дополнительного маркетинга, по сравнению с наиболее ликвидными объектами (6/12). В итоге надбавка за низкую ликвидность равна 3,3%.

Риск на инвестиционный менеджмент. Доход, который инвестор планирует получать от инвестиции в недвижимость, в существенной степени гарантируется грамотным управлением объекта инвестиции. В первую очередь под управлением недвижимостью понимается соответствующая организация арендных денежных потоков. Максимально возможное заполнение объекта арендаторами, выбор и привлечение новых арендаторов, контроль поступления арендных платежей, гибкая политика стимулирования арендаторов, поддержание высокого уровня предоставляемых услуг, контроль соблюдения арендаторами обязательств, обеспечение эффективной эксплуатации и ремонта объекта. Эти и многие аналогичные позиции являются предметом управления недвижимостью.

Таблица. Шкала премий за риск инвестирования в недвижимость⁸

Уровень риска	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1 %)	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере

⁸ Сайт Дальневосточного государственного университета http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm



Значение выше среднего (4%)	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление
Высокое значение (5%)	Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена

Объект предназначен для сдачи в аренду. Для данного объекта может быть выбран риск в размере значения ниже среднего, учитывая местоположение объекта оценки, техническое состояние, назначение и большую площадь. Премия за риск принята на уровне 2%. Расчет ставки дисконтирования представлен в следующей таблице.

Таблица

Расчет ставки дисконта

№	Наименование	Значение, %	Примечание
1	Безрисковая ставка	6,94	процентная ставка бескупонной доходности
2	Несистематический риск вложения недвижимость	2,6	из диапазона 4,7-9,7%
3	Риск ликвидности	3,30	см. расчет выше
4	Надбавка за инвестиционный менеджмент	2	из диапазона 1-5%
5	Ставка дисконта	14,84	стр.1 + стр.2 + стр.3 + стр.4

Расчет реверсии

Реверсия в методе дисконтирования денежных потоков используется для определения будущей стоимости объекта в постпрогнозный период. Общепринятой для расчета реверсии в данном случае используем формулу Гордона:

$$V=CF_n*(1+G)/(r-G)$$

В расчетах Оценщик предполагает стабилизацию чистого операционного дохода в постпрогнозный период, и долгосрочные темпы роста дохода приравниваются к прогнозируемому уровню долгосрочной инфляции, которая составит до 4% в год по данным МЭРТ.

Расчет стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков представлен в таблице ниже:



Определение рыночной стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков

№	Наименование	1	2	3	4	5	6 (постпрогнозный)	Примечания
1	Эффективный валовой доход, руб./ год	1267259,22	1317949,59	1370667,57	1425494,28	1482514,05	1541814,61	Из табл. выше
2	Операционные расходы, руб./ год	307115,84	304795,28	302474,72	300154,16	297833,60	295513,04	Из табл. выше
3	Чистый операционный доход, руб./год (1-й год не полный)	960143,38	1013154,31	1068192,85	1125340,12	1184680,45	1246301,57	стр.1-стр.2
4	Временной фактор дисконта и реверсии, лет	0,500	1,500	2,500	3,500	4,500	5,000	
5	Коэффициент дисконта и реверсии	0,929	0,802	0,692	0,598	0,516	0,479	$K = 1/(1+i)^n$
6	Реверсия						10947950,93	
7	Текущая стоимость ЧОД и реверсии	892089,14	812628,55	739623,10	672649,65	611294,74	5248732,50	стр.3*стр5
8	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, с НДС, руб.	8977018						
9	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом (округленно), без НДС, руб.	7480848						

Из таблицы видно, рыночная стоимость здания, назначение: нежилое здание, площадью 1433 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1, кадастровый номер 33:20:015605:914, определенная доходным подходом, по состоянию на 16 марта 2020 года, с учетом принятых допущений и ограничений, округленно без НДС составляет:

7 480 848 рублей.

7. Определение рыночной стоимости объектов движимого имущества

7.1. Определение рыночной стоимости объектов движимого имущества затратным подходом

Термины "износ" и "амортизация" используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете, и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений Оценщики, применяя методы воспроизводства и возмещения затрат, могут использовать термины *обесценение*, *износ* или *начисленный износ*, имея в виду любую потерю стоимости относительно *полной стоимости замещения (воспроизводства)*. Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному и внешнему устареванию. Термин *амортизационные начисления* обозначает скидки, определяемые бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. Важно отметить, что для Оценщика *начисленный износ* является функцией рыночных отношений. *Амортизационные начисления*, в свою очередь, зависят прежде всего от конкретного способа вычислений, применяемого бухгалтером, и не обязательно отражают состояние рынка.

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретного покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

Стоимость является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Согласно п.24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Индексные методы оценки нередко применяются в рамках затратного подхода. Индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие динамику изменения цен. В России органы государственной статистики публикуют индексы внутренних и внешнеторговых цен на отдельные товары и товарные группы. Индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 100 % (или = 1). Тогда в общем виде соответствующая модель описывается следующим образом: $C = C_0 * I$, где: C – искомая рыночная стоимость объекта оценки; C_0 – базовая стоимость объекта, например, его полная восстановительная стоимость, содержащаяся в статистическом отчете о результатах предыдущей переоценки основных фондов (первоначальная балансовая стоимость); I – индекс (цепочка индексов) изменения цен по соответствующей группе машин и оборудования за период между датой оценки и предыдущей переоценке основных фондов. Причем, индексы цен – важный показатель, позволяющий выявить основные тенденции в движении цен. Они широко используются

при анализе и прогнозе рыночной конъюнктуры, давая возможность оценить те изменения, которые произошли в уровне цен за ряд лет.

При определении рыночной стоимости объектов движимого имущества затратным подходом в настоящем Отчете применялся метод расчета по цене однородного объекта, ввиду того, что удалось подобрать объекты аналогичные оцениваемым, схожие по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления, а также ввиду того, что Оценщик обладает достоверной и проверяемой информацией о стоимости подобного оборудования.

Порядок оценки:

- на первом этапе была определена полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта на дату оценки по ценам заводов-изготовителей и фирм-поставщиков: (<https://www.kvzr.ru/boiler-kv-200.html> и пр.).
- Расчет представлен ниже.
- на втором этапе рассматривались различные виды износа (описанные ниже), которому подверглось оборудование, начиная с момента их выпуска.
- на третьем этапе была рассчитана рыночная стоимость оцениваемого объекта с учётом условий чистой сделки (адекватный срок экспозиции, осведомлённость покупателя и продавца о предмете сделки и т.д.).

Оцениваемый объект претерпевает различные виды износа:

- Физический износ – ухудшение первоначальных технико-экономических параметров движимого имущества, вследствие его изнашивания в процессе хранения и эксплуатации, а также под влиянием природных воздействий. В результате физического износа не только возникают те или иные ухудшения технико-экономических параметров оборудования, но и увеличивается вероятность их возникновения, т.е. снижается надёжность объекта. Физический износ определялся как отношение эффективного возраста к сроку службы. Значение эффективного возраста для оцениваемых объектов приведено в таблице ниже.
- Функциональный износ – наличие факторов, присущих данному типу движимого имущества, таких как: наличие избыточных мощностей, недостаток мощности, избыточные эксплуатационные расходы, производственный дисбаланс или прогресс в развитии технологий. Для объектов оценки функциональный износ принимается равным нулю, так как данное движимое имущество полностью соответствует своим техническим характеристикам и назначению.
- Экономический износ – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определённый вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.



Оцениваемое движимое имущество несомненно, подвержено экономическому устареванию. Однако, в связи с тем, что данное имущество после продажи может использоваться в различных отраслях хозяйства и областях производства и услуг по своему назначению или на запчасти, экономический износ равен нулю.



Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Таблица

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска / ввода в эксплуатацию	Кол-во	Полная восстановительная стоимость за единицу ¹³ (в руб.) с НДС	Эффективный возраст, лет	Нормативный срок службы ¹⁴ , лет	Неисправимый физический износ	Внешний износ	Функциональный износ	Накопленный Износ	Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Котел водогрейный КВУ-200 с единой инженерной конструкцией по обеспечению бесперебойной подачи тепловой энергии к нежилому зданию, площадью 1433 кв.м.	н/д	1	216 960,00	12	15	80,00%	0,00%	0,00%	80,00%	36160

¹³ **Информация:** Рыночные данные: <https://www.kvzr.ru/boiler-kv-200.html> и пр.

¹⁴ **Нормативный срок службы** (период эксплуатации) для объектов оценки определен согласно Постановлению РФ от 01 января 2002 г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы (в редакции Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 № 415, от 08.08.2003 № 476, от 18.11.2006 № 697)»



Определение рыночной стоимости котла водогрейного КВУ-200 с единой инженерной конструкцией по обеспечению бесперебойной подачи тепловой энергии к нежилому зданию, площадью 1433 кв.м., затратным подходом

На первом этапе определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком была определена его полная восстановительная стоимость на дату оценки. На дату оценки ресурс ООО Котельный завод "РЭП" (Алтайский край, г. Барнаул, Звездная, 6А, т.8 (38-52) 29-97-41, <https://www.kvzr.ru/boiler-kv-200.html>) предлагает на продажу максимально близкий по техническим характеристикам из представленного на первичном рынке объект - котла водогрейного КВ-200 по цене 192 000 рублей с НДС без учета сборки.

Затраты на доставку оцениваемого объекта не учитывались ввиду того, что данное оборудование предлагается на продажу на территории Российской Федерации.

Согласно справочника оценщика машин и оборудования, «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», 2019г. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки) затраты на монтаж для серийного оборудования широкого профиля составляет в среднем 13%.

Средние значения и доверительные интервалы затрат на монтаж смт в процентах

Таблица 4.3.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Спецтехника узкого применения	16	14,2	18,6
Серийное оборудование широкого профиля	13	11,6	14,4
Узкоспециализированное оборудование	20	17,8	21,8
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	18	16,2	20,7

Таким образом, полная восстановительная стоимость объекта оценки округленно с НДС составит: 192 000 руб. * 1,13 = 216 960 руб.

Определение физического износа

Указанный тип объектов в соответствии с Постановлением РФ от 01 января 2002 г. № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы (в редакции Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 № 415, от 08.08.2003 № 476, от 18.11.2006 № 697) относится к шестой амортизационной группе со сроком полезного использования от 10 до 15 лет. Это означает, что предприятие вправе само определить для данного объекта нормативный срок эксплуатации из вышеназванного диапазона. Принимаем для объекта оценки нормативный срок эксплуатации 15 лет.

Эффективный возраст объекта оценки принят равным 12 годам, исходя из внешнего осмотра, условий эксплуатации (внешнее состояние – условно пригодное).

Физический износ, выраженный в долях, определяется по формуле:

$$\text{Физический износ} = \frac{T_{\text{эф}}}{T_{\text{норм}}},$$

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

$T_{\text{норм}}$ - нормативный срок службы, лет.

$$\text{Физический износ} = \frac{12}{15} = 0,80 \text{ или } 80\%$$



Определение функционального износа

В общем случае данный износ определяется наличием факторов, присущих данному типу оборудования, таких как: наличие избыточных мощностей, недостаток мощности, избыточные эксплуатационные расходы, производственный дисбаланс или прогресс в развитии технологий.

Объекты движимого имущества производственного назначения, практически всегда являются имуществом с ограниченным рынком или специализированным имуществом. В случае наличия функционального устаревания при массовой оценке, Оценщик может воспользоваться укрупненными данными. Современный взгляд на функциональное устаревание машин и оборудования в качестве одной из определяющих величин данного устаревания рассматривает конкурентноспособность оцениваемого имущества.

В данном случае, функциональный износ не выявлен, так как объект полностью соответствует своим техническим характеристикам и назначению.

Определение экономического (внешнего) износа

Объект оценки, несомненно, подвержен экономическому устареванию. Однако, в связи с тем, что после продажи он может использоваться в различных отраслях по своему назначению или на запчасти, экономический износ равен нулю.

Определение накопленного (совокупного) износа

Накопленный износ определяется по формуле¹¹:

Накопленный износ = $1 - (1 - \text{Физ. износ}) \times (1 - \text{Функц. износ}) \times (1 - \text{Экон. износ})$;

Накопленный износ = $1 - (1 - 0,80) \times (1 - 0) \times (1 - 0) = 0,80$ или 80%.

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость оцениваемого объекта составит:

рыночная стоимость = стоимость нового объекта – (стоимость нового объекта х накопленный износ в долях) округленно составляет:

216 960 руб. - (216 960 руб. х 0,80) = 36 160 рублей.

Таким образом, **рыночная стоимость котла водогрейного КВУ-200 с единой инженерной конструкцией по обеспечению бесперебойной подачи тепловой энергии к нежилому зданию, площадью 1433 кв.м., определенная затратным подходом, по состоянию на 16 марта 2020 года, с учетом принятых допущений и ограничений, округленно без НДС составляет:**

36 160 рублей.

¹¹ "Методические основы оценки машин и оборудования" (Королёв И.В.) – Институт профессиональной оценки (Финансовая академия при Правительстве РФ и академия менеджмента и рынка), Москва, 1997 г., стр. 31.



8. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Возможность получения обобщающих характеристик достоверности полученных с использованием различных подходов результатов основана на анализе различных обстоятельств, сложившихся к моменту вынесения решения о величине итоговой стоимости. Для установления окончательной величины стоимости, основывающейся на величинах нескольких промежуточных результатов, используется подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных методов, на основании причинно-следственного анализа всего проведенного оценочного исследования присваивается весовой коэффициент.

Преимущество каждого подхода при оценке объекта определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Согласно п.24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Методы затратного подхода хорошо работают для только что построенных объектов или незаконченных строительством. Эти методы незаменимы для объектов, не приносящих доход (например: правительственные объекты). Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Малое значение этому подходу придаётся при оценке доходных объектов, так как приводит к значительному завышению стоимости объекта, если он недавно построен или к значительному занижению стоимости для старых, изношенных построек. Недостатком затратного подхода является недостаточная развитость земельного рынка, а также определенная ригидность данного подхода, недостаточно быстро реагирующего на изменения рыночной ситуации.

В рамках **затратного подхода** при определении рыночной стоимости объекта движимого имущества затратным подходом в настоящем Отчете применялся метод расчета по цене однородного объекта, ввиду того, что удалось подобрать объекты аналогичные оцениваемым, схожие по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления, а также ввиду того, что Оценщик обладает достоверной и проверяемой информацией о стоимости подобного оборудования.

Для **объекта недвижимого имущества** затратный подход не применялся ввиду того, что стоимость земельного участка, расположенного под объектом оценки, согласно Заданию на оценку, не учитывается. Ввиду того, что нарушается методика определения



рыночной стоимости объекта недвижимого имущества затратным подходом¹², при которой необходимым условием является оценка рыночной стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, в данном случае объект оценки затратным подходом рассчитывался только с целью получения балансовой и остаточной стоимости для проведения расчета доходного подхода.

Доходный подход. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности. Результатам, полученным с использованием этого подхода, как правило, придаётся наибольший вес при оценке объектов коммерческой недвижимости.

В данном отчете, для оцениваемого объекта использован метод дисконтирования денежных потоков, ввиду того, что он наиболее применим для подобной недвижимости, в связи с тем, что учитывает первоначальные инвестиции и неравномерно формирующиеся денежные потоки.

Данными о доходности объекта **движимого имущества** Оценщик не располагает. В данном Отчете рыночная стоимость доходным подходом не производилась, так как рынок аренды подобного движимого имущества, аналогичного оцениваемому по маркам, внешнему и техническому состояниям, в Российской Федерации в целом и Владимирской области в частности не развит и поэтому при определении рыночной стоимости доходный подход не применялся. Кроме того, достоверных и проверяемых данных о реальных сделках по сдаче в аренду объектов движимого имущества, аналогичных оцениваемым по внешнему и техническому состояниям в целом по России, а также по Владимирской области Оценщиком не обнаружено. Оценщик не располагает достоверной и проверяемой информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые данный объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО №1)

Сравнительный подход более всего отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке недвижимости. В то же время возникают проблемы получения достоверной информации об условиях продаж объектов, их цене и т.д. Результатам, полученным по подходу прямого сравнительного анализа продаж, придаётся значительный вес при хорошо развитом рынке недвижимости.

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж ввиду того, что имеется информация о ценах сделок и ценах предложений (продаж) объектов, которые являются аналогами объекта оценки. В данном отчете использован метод сравнения продаж, так как он наиболее точно отражает сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости подобных объектов.

На открытом рынке Оценщиком не удалось подобрать объекты движимого имущества, аналогичные оцениваемому на дату оценки. Оценщик не располагает достоверными данными о реальных сделках купли-продажи на вторичном рынке, а также сведениями о предложениях на продажу оцениваемой продукции (на соответствующем сегменте рынка отсутствует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО №1, п.13)

В общем случае итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

¹² Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, О-93 М.А.Федотовой. – М. Финансы и статистика, 2006. – 496 с.: ил.



V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Для объекта оценки применялись два подхода: сравнительный и доходный.

Весовые коэффициенты распределены согласно таблицы, указанной ниже:

Расчет весовых коэффициентов

Таблица

Критерии	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Проверка
Достоверность информации	Не применялся	0,5	0,6	1
Полнота информации		0,4	0,6	1
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца		0,5	0,5	1
Способность учитывать конъюнктуру рынка		0,5	0,5	1
Способность учитывать местоположение		0,5	0,5	1
Способность учитывать объемно-планировочные характеристики		0,3	0,3	1
Допущения принятые в расчетах		0,2	0,2	1
Сумма баллов		2,9	3,2	7
Удельные весовые показатели			0,475	0,525

Ввиду того, что котел водогрейный КВУ-200 с единой инженерной конструкцией по обеспечению бесперебойной подачи тепловой энергии к нежилому зданию, площадью 1433 кв.м. рассчитывался только затратным подходом, распределение весовых коэффициентов не требуется.

Окончательные результаты согласования представлены в таблицах ниже:

Таблица

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость по доходному подходу (руб.)	Рыночная стоимость по сравнительному подходу (руб.)	Рыночная стоимость по затратному подходу (руб.)	Итоговая рыночная стоимость, (руб.) без НДС (округленно) ¹³
1	Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1433 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1, кадастровый номер 33:20:015605:914	7 480 848	8 250 963	Не применялся	7 885 000
	<i>Весовой коэффициент</i>	<i>0,475</i>	<i>0,525</i>	<i>0</i>	<i>1,0</i>
2	Котел водогрейный КВУ-200 с единой инженерной конструкцией по обеспечению бесперебойной подачи тепловой энергии к нежилому зданию, площадью 1433 кв.м.	Не применялся	Не применялся	36 160	36 000
	<i>Весовой коэффициент</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1,0</i>	<i>1,0</i>

¹³ Согласно Федеральным стандартам оценки №3, п.14 “Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления”.



ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Полученные результаты, позволяют сделать вывод о том, что: **наиболее вероятная рыночная стоимость рыночная стоимость здания, назначение: нежилое здание, площадью 1433 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Еловая, д.92, строение 1, кадастровый номер 33:20:015605:914, по состоянию на 16 марта 2020 года, с учетом принятых допущений и ограничений, без НДС составляет:**

7 885 000 (Семь миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч) рублей

Рыночная стоимость котла водогрейного КВУ-200 с единой инженерной конструкцией по обеспечению бесперебойной подачи тепловой энергии к нежилому зданию, площадью 1433 кв.м., по состоянию на 16 марта 2020 года, с учетом принятых допущений и ограничений, без НДС составляет:

36 000 (Тридцать шесть тысяч) рублей

Итоговая величина рыночной стоимости или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном на основании и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и **рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки¹⁴.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федеральными стандартами оценки: Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. № 611 и Федеральным стандартом оценки (ФСО №10) утвержденным приказом МЭРТ от 01 июня 2015 г. № 328.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Оценщик ООО «Андреев Капиталь»

А.С. Чайкин

¹⁴ Ст.12 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г.



Список литературы и нормативных документов

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 21.10.1994, с изменениями.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29.07.98г.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.
7. **Федеральный стандарт оценки (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г., №328.**
8. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88р.
9. Положение о проведение планово-предупредительного ремонта. - Госстрой СССР
10. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой.
11. Сборник базовых удельных показателей по стоимости строительства (БУПс), эксплуатационным затратам и объему выпуска продукции для использования при разработке бизнес-планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции, Распоряжение №595-РЗП от 06.06.1997 г.
12. Болдырев В.С., Галушка А.С, Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. – М., 1998.
13. Информационный ресурс Интернет: www.irr.ru, www.avito.ru и пр.
14. Иванов А.М., Перевозчиков А.Г. Основы оценки недвижимости. – Тверь, 1999.
15. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. - М.: ИНФА-М, 1996.
16. Оценка рыночной стоимости недвижимости /Под ред. В.М. Рутгайзера. - М.: Дело, 1998.
17. Сергеев И.В., Веретенникова И.И. Организация и финансирование инвестиций: Учеб. пос. – М., 2001.
18. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий // Радио и связь, 1993.
19. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - СПб.: СПбГТУ, 1997.
20. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М., 1995.
21. Четыркин Е. Методы финансовых и коммерческих расчетов. - М., 1993.
22. Шакина В.А. Опыт расчета примерного коэффициента капитализации, валового рентного множителя и коэффициентов подобия для жилой недвижимости //Российский оценщик, 2000, № 1-2.



ООО «Андреев Капитал», 170100, г. Тверь, ул. Индустриальное, д.7

т. (4822) 32-09-02; andreevcapital.ru; E-mail: ocenka.tver@mail.ru

Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1. Перечень данных и документов, используемых
оценщиком при проведении оценки и устанавливающих количественные и
качественные характеристики объектов оценки**



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

600025, г. Владимир, Октябрьский проспект, 14

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Владимир

26 ноября 2019 года

Дело № А11-14953/2018

Арбитражный суд Владимирской области в составе:

судьи Евстигнеевой О.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Заботиной Э.В.,

рассмотрел в открытом судебном заседании дело о признании общества с
ограниченной ответственностью "Мебельное ателье "Андрианна" (601915,
Владимирская область, г. Ковров, ул. Рябиновая, д. 17, ОГРН 1073332003733,
ИНН 3305060232) несостоятельным (банкротом).

По заявлению общества с ограниченной ответственностью "Плитный мир"
(Республика Коми, Княжпогостский район, г. Емва) определением Арбитражного
суда Владимирской области от 05.12.2018 возбуждено производство по делу
№А11-14953/2018 о признании общества с ограниченной ответственностью
"Мебельное ателье "Андрианна" (Владимирская область, г. Ковров) (далее –
ООО "Мебельное ателье "Андрианна", должник) несостоятельным (банкротом).

Определением от 15.04.2019 в отношении должника введена процедура
наблюдения, временным управляющим утвержден Нехаев Артем Алексеевич.

В материалы дела от Союза арбитражных управляющих "Саморегулируемая
организация "ДЕЛО" (далее – САУ "СРО "ДЕЛО") поступила информация о
соответствии кандидатуры Левашова Артема Михайловича требованиям,
предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве, а также согласие на
назначение его конкурсным управляющим ООО "Мебельное ателье "Андрианна".

От ФНС России поступило письмо от 22.11.2019, в котором уполномоченный
орган просит ввести процедуру конкурсного производства в отношении должника и
определить Союз СРО "СЕМТЭК" в качестве саморегулируемой организации из

числа которой в арбитражный суд должна быть представлена кандидатура арбитражного управляющего, а также просит провести судебное заседание без участия своего представителя.

Временный управляющий должника, надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явился. В материалы дела от временного управляющего поступило ходатайство от 20.11.2019, в котором Нехаев А.А. просит признать должника несостоятельным (банкротом) и открыть процедуру конкурсного производства, а также рассмотреть отчет в свое отсутствие.

Дело разрешается в порядке статей 123, 156, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие должника, временного управляющего должника, иных лиц, участвующих в деле, в арбитражном процессе по делу о банкротстве должника, по имеющимся в материалах дела документам.

Проанализировав имеющиеся в материалах дела документы, арбитражный суд считает возможным признать ООО "Мебельное ателье "Андреанна" банкротом исходя из нижеследующего.

ООО "Мебельное ателье "Андреанна" зарегистрировано в качестве юридического лица 22.11.2007 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по Владимирской области.

Основным видом деятельности ООО "Мебельное ателье "Андреанна" является производство мебели (выписка из Единого государственного реестра юридических лиц от 10.11.2018).

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве) юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанности не исполнены им в течение трех месяцев с момента наступления даты их исполнения.

В силу пункта 1 статьи 53 Закона о банкротстве решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 настоящего Федерального закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без

рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

Согласно пункту 1 статьи 75 Закона о банкротстве арбитражный суд на основании решения собрания кредиторов, если иное не установлено настоящей статьей, выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

По результатам проведения процедуры наблюдения временным управляющим Нехаевым А.А. в материалы дела представлены следующие документы: отчет временного управляющего 06.11.2019; реестр требований кредиторов по состоянию на 14.11.2019; анализ финансового состояния ООО "Мебельное ателье "Андрианна"; заключение об отсутствии признаков фиктивного или преднамеренного банкротства; заключение об отсутствии оснований для оспаривания сделок; протокол первого собрания кредиторов от 14.11.2019; иные документы, свидетельствующие о проведенных временным управляющим мероприятиях по процедуре и о финансовом состоянии должника.

Исходя из материалов дела, в том числе из реестра требований кредиторов должника, в период проведения процедуры наблюдения к ООО "Мебельное ателье "Андрианна" установлены требования кредиторов в общей сумме 35 528 258 руб. 02 коп. (основной долг – 24 805 115 руб. 18 коп., неустойки (штрафы, пени) – 8 723 142 руб. 84 коп.

В соответствии с анализом финансового состояния ООО "Мебельное ателье "Андрианна" восстановление платежеспособности должника невозможно, целесообразно открытие в отношении должника процедуры конкурсного производства, имущества должника достаточно для покрытия судебных расходов по делу о банкротстве и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему. Согласно заключению о наличии (отсутствии) признаков преднамеренного фиктивного банкротства, сделан вывод об отсутствии признаков преднамеренного банкротства. В заключении об отсутствии оснований для оспаривания сделок сделан вывод об отсутствии общегражданских и специальных оснований для оспаривания сделок должника.

Материалы по процедуре наблюдения представлены временным управляющим на рассмотрение собранию кредиторов.

На первом собрании кредиторов, состоявшемся 14.11.2019, приняты решения: воздержаться от принятия отчета временного управляющего к сведению; выбрать следующей процедурой банкротства должника конкурсное производство на срок 6 месяцев; не образовывать комитет кредиторов; воздержаться от избрания представителя собрания кредиторов; не выдвигать дополнительных требований к кандидатуре арбитражного управляющего; определить Союз арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация "ДЕЛО" в качестве саморегулируемой организации, из числа членов которой арбитражным судом утверждается арбитражный управляющий для цели проведения последующей процедуры банкротства должника; не выбирать реестродержателя; возложить обязанность по ведению реестра требований кредиторов должника на арбитражного управляющего; определить метом проведения последующих собраний кредиторов и (или) заседаний комитета кредиторов дом № 1 по улице Большая Московская города Владимира, здание АО "Россельхозбанк".

Рассмотрев материалы дела, учитывая необходимость соблюдения сроков, установленных пунктом 3 статьи 100 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" для предъявления возражений на требование кредитора, арбитражный суд пришел к выводу о невозможности принятия судебного акта в данном судебном заседании.

Поскольку материалами дела подтверждается наличие у должника признаков банкротства, предусмотренных статьей 3 Закона о банкротстве, руководствуясь решением собрания кредиторов должника, арбитражный суд в силу статьи 53 настоящего Федерального закона считает, что ООО "Мебельное ателье "Андрианна" подлежит признанию банкротом с открытием конкурсного производства в соответствии с пунктом 2 статьи 124 Закона о банкротстве.

Последствия открытия конкурсного производства определены статьей 126 Закона о банкротстве.

Исходя из статьи 59 Закона о банкротстве судебные расходы подлежат отнесению на имущество ООО "Мебельное ателье "Андрианна".

Пунктом 2 статьи 52 Закона о банкротстве предусмотрено, что решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного

производства подлежит немедленному исполнению, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

На основании изложенного, а также руководствуясь статьями 167, 176, 181, 223, 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

1. Признать общество с ограниченной ответственностью "Мебельное ателье "Андреанна" (601915, Владимирская область, г. Ковров, ул. Рябиновая, д. 17, ОГРН 1073332003733, ИНН 3305060232) несостоятельным (банкротом).

2. Открыть конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

3. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего на 26 мая 2020 года на 9 часов 40 минут в помещении суда по адресу: г. Владимир, Октябрьский проспект, д. 14, каб. № 81, тел. (4922) 47-23-55, факс 42-32-13, официальный сайт арбитражного суда в сети Интернет: <http://vladimir.arbitr.ru/>.

4. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Мебельное ателье "Андреанна" (Владимирская область, г. Ковров) в пользу общества с ограниченной ответственностью "Плитный мир" (Республика Коми, Княжпогостский район, г. Емва) государственную пошлину в сумме 6000 руб.

Исполнительный лист выдать.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд (г. Владимир) через Арбитражный суд Владимирской области в течение месяца с момента принятия решения.

В таком же порядке решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Волго-Вятского округа (г. Нижний Новгород) в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого судебного акта, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

О.В. Евстигнеева

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» ПО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Дата 03.12.2019

№ 33-00-4001/5001/2019-8741

На основании запроса от 29.11.2019, поступившего на рассмотрение 01.12.2019, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "Мебельное ателье "Андрианна", ИНН: 3305060232, ОГРН: 1073332003733, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: Владимирская область, г.Ковров, Владимирская область, г.Ковров, ул.Рябиновая, 17, за период с 01.01.2016 по 29.11.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	33:20:015605:914
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Владимирская область, МО город Ковров (городской округ), г Ковров, ул Еловая, 92, строение 1
	Площадь:	1433 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.11.2012
	номер государственной регистрации:	33-33-08/046/2012-268
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 25.10.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

1.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	33-33/001-33/001/011/2015-4689/1
1.3.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, регистрации ограничений и обременений в отношении имущества
	номер государственной регистрации:	33:20:015605:914-33/001/2017-1
1.3.3.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	33:20:015605:914-33/026/2019-17
1.3.4.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	33:20:015605:914-33/001/2019-16
2. Получатель выписки:		Левашов Артем Михайлович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Заместитель начальника отдела
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Полтаржицкая Екатерина Сергеевна
(инициалы, фамилия)



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26 августа 2009 г.

Дата

№ 2373-09

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чайкин Артем Сергеевич

Паспорт 28 04 №484563 выдан *(Ф.И.О. оценщика)*
Центральным Отделом Внутренних Дел города Твери
10.11.2004

(данные документа, удостоверяющие личность)
Московская Финансово-Промышленная Академия

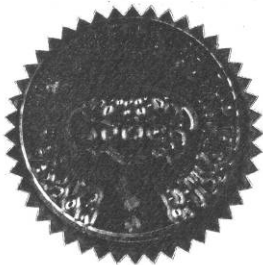
диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984544 31.05.2008

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1647 от « 26 августа 2009 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 феде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)

Москва





НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

Зарегистрировано 04 июля 2007 года
за № 0002 в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

www.sroarmo.ru

Юридический адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер., д. 1/18
Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10
Телефон/факс: +7 495 788 74 68, +7 495 951 90 16, +7 495 544 29 73
E-mail: armo@sroarmo.ru

Выписка № 78-08/09

из реестра членов Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

27 августа 2009 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" выдана по заявлению

Чайкина Артема Сергеевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

О том, что Чайкин Артем Сергеевич

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

(Не) является членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

и (не) включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

26 августа 2009 г.

за регистрационным № 1647

Исполнительный директор _____

Е. В. Петровская



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0411



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 984544

Настоящий диплом выдан Чайкину
Артему Сергеевичу
в том, что он(а) с 01 ноября 2007 г. по 31 мая 2008 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
«Московская финансово-промышленная
академия (МФПА)»
по программе профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 31 мая 2008 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Чайкина
Артема Сергеевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

М.П. В.К.
Председатель государственной
аттестационной комиссии
Ректор (директор)

Город Москва год 2008

МФФ Гознак, 1996.

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 0239



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Чайкину
Артему Сергеевичу
в том, что он(а) с 01 марта 2012 г. по 31 марта 2012 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО «Московский
финансово-промышленный университет «Синергия»
по программе «Оценочная деятельность»
в объеме 104 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку нет
(наименование предприятия)

выполнил(а) учебные задания по теме нет
(наименование темы)



М.П. В.К.
Ректор (директор)

Город Москва год 2012

Гознак, 2009. Москва, 2010.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772400406141

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0150

Город

Москва

Дата выдачи

5 июня 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**ЧАЙКИН
Артём Сергеевич**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

**НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»**

по программе «Оценочная деятельность»

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично
Всего	104	

Итоговая работа на тему: **Нет**



М.П. Руководитель

Секретарь

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005532-2

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Чайкину Артему Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » марта 2018 г. № 55

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 2021 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005531-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»


выдан

Чайкину Артему Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7291R/776/00544/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7291R/776/00544/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Чайкин Артем Сергеевич
Местонахождение: 170100, г.Тверь, Татарский переулок, д.23, кв.2

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: Не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «24» августа 2019 г. и действует до «23» августа 2020 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Тверской Филиал
Исх. документ /Л.А. Руженцев/
0088/03
г.Тверь

Страхователь:
 /А.С.Чайкин/

Место и дата выдачи полиса: г.Тверь, «20» августа 2019 г.

ПОЛИС № 7291R/776/00689/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7291R/776/00689/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.



Страхователь: ООО «АНДРЕЕВ-КАПИТАЛЬ»

Юридический адрес: 170100, г. Тверь, ул. Вагжанова, д.21

ИНН: 6905012229

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

- события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" ноября 2019 г. и действует по 24 часа 00 минут "10" ноября 2020 г. включительно.

Страхование по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора при условии, что претензия или исковое требование предъявлено Страхователю в течение срока действия настоящего Договора и/или не позднее 3 лет с даты его окончания, а так же если Страхователь в течение 3-х дней с даты предъявления ему претензии или искового требования уведомил об этом Страховщика в письменной форме.

Страховщик:

Ф.И.О. Руженцев Л.А.

На основании Доверенности № 3558/18 от 11.04.2018 г.



Страхователь:

Ф.И.О. И.В.Суковатицын

На основании Устава

Место и дата выдачи полиса: г. Тверь 05.11.2019 г.

