

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
« ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ »**

Юридический адрес: 440028, г. Пенза, ул. Строителей, стр. 2, оф. 206
Адрес местонахождения: 440000, г. Пенза, ул. Суворова, д. 111, оф. 209
Тел: 30-79-90; 8 903 323 79 90.
E-mail: zentrozenki@mail.ru
ИНН/КПП 5835075100/583501001 ОГРН 1085835000349 от 25.01.2008 года.
Страховой полис № 6091R/776/500562/21
Страховая сумма (цифрами и прописью): 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей.
Срок действия: с 15.11.2021 г. по 14.11.2022 г

Полное наименование банка
Публичное акционерное общество Банк «Кузнецкий»
Сокращенное наименование банка ПАО Банк «Кузнецкий»
БИК 045655707
Расчетный счет 40702810200010002650
К/счет 30101810200000000707

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 22С/0100

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Центр детского творчества, назначение: нежилое здание площадью 1088,50 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050253:605, по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, д. Исаково, ул. Рябиновая, здание №4А
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	Определение стоимости объекта оценки
ВИД СТОИМОСТИ	Рыночная, ликвидационная стоимость
ЗАКАЗЧИК	ЗАО "Русстройинвест" (ОГРН 5067746864103, ИНН 7709702732, КПП 770901001, место нахождения: 109004, г. Москва, ул. Земляной вал, д.75) в лице конкурсного управляющего Сергеева Валерия Сергеевича (ИНН 370240778301, СНИЛС 043-895-781 02) - член СРО ААУ "Евросиб" (ОГРН 1050204056319, ИНН 0274107073, место нахождения: 115114, г. Москва, ул. Дербеневская набережная, дом 11), действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 27.07.2018 г. по делу № А40-213619/2016
ДАТА ОЦЕНКИ	21.02.2022 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	21.02.2022 г.

г. Пенза, 2022 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	4
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
5.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	7
5.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	7
5.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	8
5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	8
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
7. АНАЛИЗ РЫНКА	12
7.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	12
7.2. Основные показатели социально-экономического развития Московской области	14
7.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	16
7.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА	16
7.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИЗМЕНЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	16
7.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	19
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
9.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	20
9.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	21
9.3. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	21
9.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	24
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	24
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	29
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	32
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	32

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «ПШСЭ»

Тел.: 307- 990; 8-903-32- 379-90

ОГРН 1085835000349 ИНН 5835075100

Юридический адрес: 440028, г. Пенза, ул. Строителей, стр. 2, оф. 206

Уважаемый Заказчик!

На основании договора № 22С/0100 от 15.02.2022 г. ООО ПШСЭ, в лице специалиста оценщика Трухмась В.Ю., произвело оценку рыночной стоимости объекта оценки

Оценка произведена по состоянию на 21.02.2022 г. и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» (ФЗ №135 от 29.07.98 г с изменениями), а также Федеральных стандартов оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО -7, ФСО -12).

Результаты оценки, проведенные расчеты, анализ исходной информации и рыночных данных приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. В соответствии с заданием на оценку определена рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: Определенная стоимость будет использована для реализации в рамках конкурсного производства. Связанные с этим ограничения: отчет об оценке не может применяться для иных целей.

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. В процессе проведения расчетов, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа, с применением существующих методик, получены результаты: Рыночная стоимость объекта оценки **по состоянию на дату проведения оценки 21.02.2022 г. – составляет**

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, с учетом округления руб. с НДС	Рыночная стоимость, с учетом округления руб. без НДС
1	Центр детского творчества, назначение: нежилое здание площадью 1088,50 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050253:605, по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, д. Исаково, ул. Рябиновая, здание №4А	46 980 000.00 руб.	39 150 000.00 руб.

Согласно ФСО 12 п. 4¹

№	Наименование объекта оценки	Ликвидационная стоимость, с учетом округления руб. с НДС	Ликвидационная стоимость, с учетом округления руб. без НДС
1	Центр детского творчества, назначение: нежилое здание площадью 1088,50 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050253:605, по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, д. Исаково, ул. Рябиновая, здание №4А	38 467 224.00 руб.	32 056 020.00 руб.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ (№135- ФЗ от 29.07.98 г.)

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу

С уважением,

Генеральный директор ООО «ПШСЭ», специалист-оценщик



¹ 4. Настоящий Федеральный стандарт оценки применяется в следующих случаях:

в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве;

в ходе исполнительного производства;

при разработке и экспертизе программ реорганизации организаций;

при финансировании реорганизации организаций;

в случаях оценки имущества для целей залога с применением Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)";

иных случаях отчуждения имущества за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Центр детского творчества, назначение: нежилое здание площадью 1088,50 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050253:605, по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, д. Исаково, ул. Рябиновая, здание №4А
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Центр детского творчества, назначение: нежилое здание площадью 1088,50 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050253:605, по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, д. Исаково, ул. Рябиновая, здание №4А
Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Количественные и качественные характеристики приняты по данным заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность
Предполагаемое использование результатов оценки	Определенная рыночная стоимость будет использована для реализации в рамках конкурсного производства
Сведения об обстоятельствах, обуславливающих определение ликвидационной стоимости	ФСО 12 п. 4
Вид стоимости	Рыночная, ликвидационная стоимость
Дата оценки	10.04.2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> - Оценка производилась исходя из типичных условий экономики, без учета влияния факторов при введении «Режима повышенной готовности», «режима ЧС» - Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. - Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете - Оценка производилась без осмотра, состояние принято по данным заказчика - Количественные и качественные характеристики приняты по данным заказчика, оценщик не несет ответственности за достоверность предоставленных данных
Обременения и ограничения:	на основании предоставленных документов, не выявлено
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.
Срок экспозиции объекта оценки	типичный срок экспозиции – 6 мес.; вынужденный срок экспозиции – 1,5 мес.
Условия продажи и предполагаемая форма орг-ции проведения торгов	информации нет

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В соответствии со статьями 15 и 15.1 ФЗ-135 [Ошибка! Источник ссылки не найден.] Оценщик (юридическое лица, с которым оценщик заключил трудовой договор) обязан соблюдать требования Федерального закона [Ошибка! Источник ссылки не найден.], федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

1. Федеральный закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ
2. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиями к проведению оценки» (ФСО N 1)
3. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2)
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3)
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 17 ноября 2016 г. N 721 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»
7 Свод стандартов и правил СРО РАО

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации
2. Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения(обременения)прав, описываемых в отчете, либо иные права/требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.
3. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.
4. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта, и указанная стоимость является наиболее вероятной при продаже объекта на свободном рынке, при достаточной экспозиции, но не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.
6. В силу специфики используемых при расчетах программных продуктов, в расчетных таблицах приводятся округленные значения, однако расчеты ведутся с использованием точных значений. Поэтому при пересчете по округленным значениям могут быть получены результаты, несколько отличающиеся от указанных в Отчете.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик оценки	ЗАО"Русстройинвест" (ОГРН 5067746864103, ИНН 7709702732, КПП 770901001, место нахождения: 109004, г. Москва, ул. Земляной вал, д.75) в лице конкурсного управляющего Сергеева Валерия Сергеевича (ИНН 370240778301, СНИЛС 043-895-781 02) - член СРО ААУ "Евросиб" (ОГРН 1050204056319, ИНН 0274107073, место нахождения: 115114, г. Москва, ул. Дербеневская набережная, дом 11), действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 27.07.2018 г. по делу № А40-213619/2016
-----------------	---

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	Трухмаев Вадим Юрьевич
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт гражданина РФ серии 56 04 № 423131 выдан ОВД Ленинского района г. Пензы 08.12.2004 года
Практический опыт работы в оценочной деятельности	с 2005 года
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Страховой полис гражданской (профессиональной) ответственности оценщика:	Профессиональная деятельность оценщика застрахована Пензенским филиалом ОАО «Альфа страхование» Страховой полис № 6091R/776/500558/21. Страховая сумма (цифрами и прописью): 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей. Срок действия: с 27.10.2021 г. по 26.10.2022 г. Место нахождения страховщика: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, 31 стр. Б
Документы об образовании оценщика:	Специалист- оценщик: Трухмаев Вадим Юрьевич. 1. Диплом о высшем образовании сер. ВБА № 0086846., рег. № АЮ 6846 от 03 августа 2004 года. Современная Гуманитарная Академия, г. Москва. Квалификация: Бакалавр по направлению «Юриспруденция». 2. Диплом о высшем образовании сер. ВСВ № 1288432., рег. № 58189 от 09 июня 2006 года. Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Пензенский государственный университет». Квалификация: ЮРИСТ по направлению «Юриспруденция». 3. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983153, выдан 26.05.2006 года. Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово- Промышленная

	<p>Академия», г. Москва. Квалификация: оценщик (оценка стоимости предприятия (бизнеса)).</p> <p>4. Свидетельство о повышении квалификации от 30.10.2014 г., рег. № 0478 по программе «Оценочная деятельность» Негосударственное образовательное учреждение ВПО «Московский финансово - промышленный университет «Синергия», г. Москва</p> <p>5. Сертификат № 5053 от 30.11.2005 года о прохождении курсов «Оценка недвижимости». Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово - Промышленная Академия», г. Москва.</p> <p>6. Сертификат № 5054 от 30.03.2006 года о прохождении курсов «Оценка стоимости автотранспортных средств. Определение стоимости ремонта (восстановления) и ущерба от повреждения автотранспортных средств в результате ДТП» Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово - Промышленная Академия», г. Москва.</p> <p>7. Сертификат № 5245 от 30.04.2006 года о прохождении курсов по направлению «ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ». Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово- Промышленная Академия», г. Москва.</p>																																		
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018783-1 от 29 марта 2021 г. «Оценка недвижимости»</p> <p>Квалификационный аттестат № 018784-2 от 29 марта 2021 г. «Оценка движимого имущества»</p>																																		
Данные о членстве оценщика в саморегулируемой организации	<p>Специалист - оценщик:</p> <p>Трухмаев Вадим Юрьевич.</p> <p>Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков (Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков», реестровый номер № 01215 от «05» августа 2020 года. Дата выдачи: 05 августа 2020 года</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации от 05.08.2020 № 01273</p>																																		
Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	<table border="1"> <tr> <td>полное наименование организации</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»</td> </tr> <tr> <td>окращенное наименование организации</td> <td>ОО «ПЦЭС»</td> </tr> <tr> <td>Юридический адрес</td> <td>40028, г. Пенза, ул. Строителей, стр. 2, оф. 206</td> </tr> <tr> <td>почтовый адрес</td> <td>440000, г. Пенза, ул. Суворова, д. 111, оф. 209</td> </tr> <tr> <td>телефон</td> <td>9033237990</td> </tr> <tr> <td>mail</td> <td>entrozenki@mail.ru</td> </tr> <tr> <td>ИНН</td> <td>835075100</td> </tr> <tr> <td>ПП</td> <td>83501001</td> </tr> <tr> <td>ГРН</td> <td>085835000349 дата присвоения ОГРН 25 января 2008 г.</td> </tr> <tr> <td>плательщик/Получатель платежа</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»</td> </tr> <tr> <td>полное наименование банка</td> <td>Публичное акционерное общество Банк «Кузнецкий»</td> </tr> <tr> <td>окращенное наименование банка</td> <td>АО Банк «Кузнецкий»</td> </tr> <tr> <td>ИК</td> <td>45655707</td> </tr> <tr> <td>расчетный счет</td> <td>0702810200010002650</td> </tr> <tr> <td>т/счет</td> <td>0101810200000000707</td> </tr> <tr> <td>генеральный директор</td> <td>Трухмаев Вадим Юрьевич, действующий на основании Устава</td> </tr> <tr> <td>главный бухгалтер</td> <td>Трухмаев Вадим Юрьевич</td> </tr> </table>	полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»	окращенное наименование организации	ОО «ПЦЭС»	Юридический адрес	40028, г. Пенза, ул. Строителей, стр. 2, оф. 206	почтовый адрес	440000, г. Пенза, ул. Суворова, д. 111, оф. 209	телефон	9033237990	mail	entrozenki@mail.ru	ИНН	835075100	ПП	83501001	ГРН	085835000349 дата присвоения ОГРН 25 января 2008 г.	плательщик/Получатель платежа	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»	полное наименование банка	Публичное акционерное общество Банк «Кузнецкий»	окращенное наименование банка	АО Банк «Кузнецкий»	ИК	45655707	расчетный счет	0702810200010002650	т/счет	0101810200000000707	генеральный директор	Трухмаев Вадим Юрьевич, действующий на основании Устава	главный бухгалтер	Трухмаев Вадим Юрьевич
полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»																																		
окращенное наименование организации	ОО «ПЦЭС»																																		
Юридический адрес	40028, г. Пенза, ул. Строителей, стр. 2, оф. 206																																		
почтовый адрес	440000, г. Пенза, ул. Суворова, д. 111, оф. 209																																		
телефон	9033237990																																		
mail	entrozenki@mail.ru																																		
ИНН	835075100																																		
ПП	83501001																																		
ГРН	085835000349 дата присвоения ОГРН 25 января 2008 г.																																		
плательщик/Получатель платежа	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»																																		
полное наименование банка	Публичное акционерное общество Банк «Кузнецкий»																																		
окращенное наименование банка	АО Банк «Кузнецкий»																																		
ИК	45655707																																		
расчетный счет	0702810200010002650																																		
т/счет	0101810200000000707																																		
генеральный директор	Трухмаев Вадим Юрьевич, действующий на основании Устава																																		
главный бухгалтер	Трухмаев Вадим Юрьевич																																		
Страховой гражданской (профессиональной) ответственности ООО	<p>Профессиональная деятельность ООО застрахована Пензенским филиалом ОАО «Альфа страхование»</p> <p>Страховой полис № 6091R/776/500562/21</p> <p>Страховая сумма (цифрами и прописью): 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей.</p> <p>Срок действия: с 15.11.2021 г. по 14.11.2022 г.</p>																																		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации	<p>Не привлекались</p>																																		

Информация о соответствии юридического лица ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Правовой центр судебной экспертизы»
---	---

Сокращенное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ПЦСЭ»
Дата государственной регистрации и ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1085835000349 дата присвоения ОГРН 25 января 2008 г.
Юридический адрес и номера контактных телефонов юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	440028, г. Пенза, ул. Строителей, стр. 2, оф. 206 Тел.: 89033237990.
ИНН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	5835075100

Наличие в штате юридического лица пяти Оценщиков, деятельность которых не приостановлено						
№ п/п	ФИО штатного оценщика	Информация о категории трудовых отношений Работника и Работодателя	Наименование СРОО	Номер в Реестре/ Дата регистрации в Реестре членов СРОО	Информация об опыте работы в оценочной деятельности	Информация о том, что право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
	Трухмаев Вадим Юрьевич	Основное место работы	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»	№ 01215 от «05» августа 2020 года	14 лет	Не приостановлено. Ссылка на сайт: http://www.sroarao.ru/in2018/index.html
2.	Лебедев Сергей Алексеевич	Основное место работы	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки" (НП "АРМО")	1795 от 16.04.2010	9 лет	Не приостановлено. Ссылка на сайт: https://sroarmo.ru/registry#id=1816
3.	Пашнина Лилия Викторовна	Основное место работы	Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» - Союз специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО ФСО)	743 от 16.11.2018	5 лет	Не приостановлено. Ссылка на сайт: http://www.fsosro.ru/01.01.02/member_card.aspx?id=a8995209-d93d-466f-ad24-f9eea8091868
4.	Катисва Людмила Висентигреевна	Основное место работы	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"(НП "СМАОс"	003792 от 08.07.2015	6 лет	Не приостановлено. Ссылка на сайт: http://lko.smao.ru/registry?id=3792#index
5.	Лузанова Яна Юрьевна	Основное место работы	Саморегулируемая Организация "Российское общество оценщиков" (СРО "РОО")	010386 от 07.12.2018	5 лет	Не приостановлено. Ссылка на сайт: http://sroroo.ru/about/reestr/276131/
6	Шабасв Антон Александрович	Основное место работы	Саморегулируемая Организация "Российское общество оценщиков" (СРО "РОО")	007309 от 15.04.2011	8	Не приостановлено. Ссылка на сайт: http://sroroo.ru/about/reestr/375111/
7	Безруков Алексей Александрович	Основное место работы	Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» - Союз специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО ФСО)	760 от 29.11.2018	5	Не приостановлено. Ссылка на сайт: http://www.fsosro.ru/01.01.021/member_card.aspx?id=f10b83a8-8635-44de-a7af-2d0543bd3dad

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	договор № 22С/0100 от 15.02.20221 г.
Объект оценки	Центр детского творчества, назначение: нежилое здание площадью 1088,50 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050253:605, по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, д. Исаково, ул. Рябиновая, здание №4А
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Определенная рыночная стоимость будет использована для реализации в рамках конкурсного производства Не может использоваться для иных целей

5.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наименование	Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.	Рыночная
--------------	---	----------

	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб. с НДС	стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС
Центр детского творчества, назначение: нежилое здание площадью 1088,50 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050253:605, по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, д. Исаково, ул. Рябиновая, здание №4А	Не применялся	Не применялся	46 976 659 руб.	46 980 000 руб.

5.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью.
2. Отчет может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.
3. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
4. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
5. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений (пункт 4, ФСО-3)
6. Исходя из вероятной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.
7. В соответствии со статьей 12 ФЗ-135 рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
8. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране»

5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

№	Используемая информация	Источник
1.	Анализ рынка	Интернет ресурсы: https://www.avito.ru/ , , https://torgi.gov.ru/index.html
2.	Информация по объектам -аналогам, использованным при проведении оценки	Интернет ресурсы: https://www.avito.ru/ , https://torgi.gov.ru/index.html
3.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Данные заказчика Приложение А
4.	Описание расположения объекта оценки	Данные программы «Яндекс карты» https://maps.yandex.ru

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данные заказчика
Приложение А

6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Центр детского творчества, назначение: нежилое здание площадью 1088,50 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050253:605, по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, д. Исаково, ул. Рябиновая, здание №4А

Сведения об объекте

Здание

Дата обновления информации: 15.06.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:08:0050253:605
Дата присвоения кадастрового номера	04.08.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, д. Исаково, ул. Рябиновая, здание №4А
Площадь, кв.м	1088.5
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3

Количество этажей	3
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	2014
Год ввода в эксплуатацию	2015

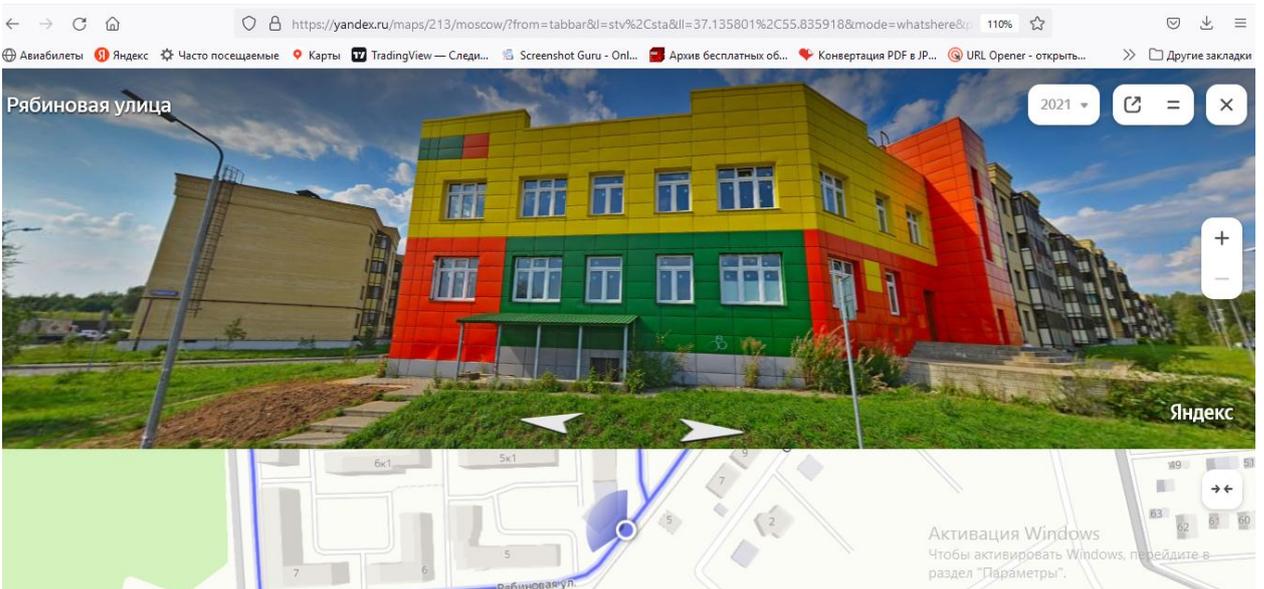
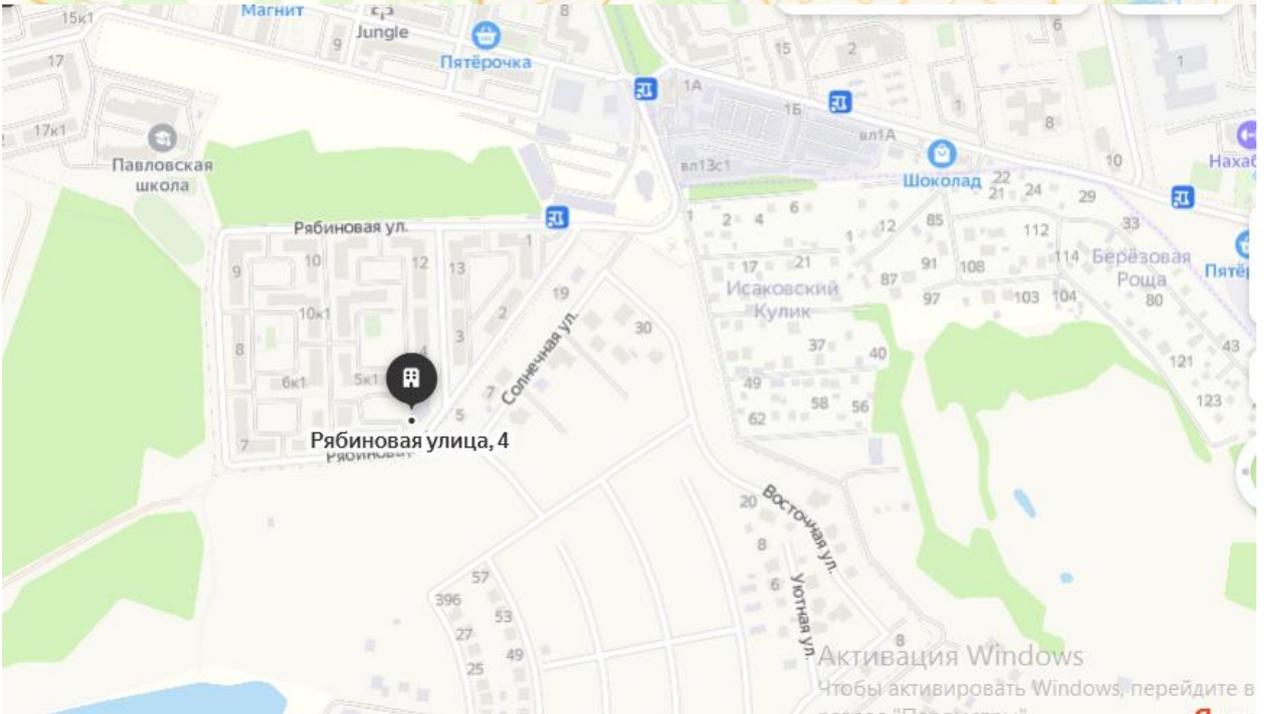
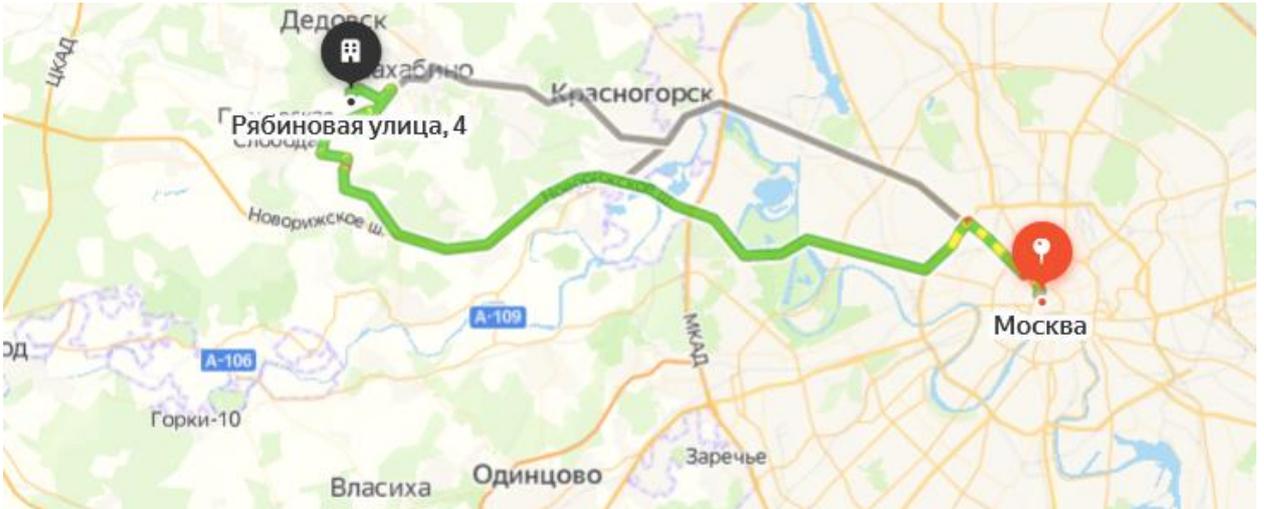
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	32534076.44
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	16.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50/008-50/008/001/2016-1373/2 от 23.03.2016
--	--

Окружение объекта оценки



Исаково — деревня в Истринском районе Московской области. Входит в состав Павло-Слободского сельского поселения. Автобусное сообщение — автобусы № 20 с Истрой, № 38 Нахабино — Веледниково и № 409. Москва (Автостанция «Тушинская») — Павловская Слобода.

Находится примерно в 18 км на юго-восток от Истры, на региональном шоссе Московское малое кольцо — Павловская Слобода — Нахабино, **фактически южная окраина Нахабино**, высота над уровнем моря 183 м. Ранее на восточной окраине деревни находилась железнодорожная платформа Исаково — на ликвидированной ветке Нахабино — Павловская Слобода.

Адрес объекта	Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, д. Исаково, ул. Рябиновая, здание №4А
Транспортная доступность	удовл.
Обеспеченность общественным транспортом	удвол.
Близость к скоростным магистралям	средняя
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная
Наличие парковки	неорганизованная парковка у парадного входа в здание
Наилучшее и наиболее эффективное использование	В качестве офисного/торгового помещения, помещения свободного назначения, оказание персональных услуг

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 выявлено

7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ²

1. ВВП в октябре продолжил рост. К сентябрю экономика выросла на 0,8% м/м (в августе – 0,5% м/м, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в октябре, по оценке, составил 4,9% г/г (после 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января– октября – 4,6% г/г.

2. Наибольший вклад в октябрьское ускорение внесли добыча полезных ископаемых, где продолжается восстановление в условиях планового ослабления ограничений ОПЕК+ и роста добычи газа; а также торговля, что связано, в том числе, с ростом экспортных поставок газа на фоне роста мировых цен.

3. В сельском хозяйстве ситуация в октябре улучшилась после снижения в августе–сентябре, что было связано со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году.

Вместе с тем по итогам 10 месяцев выпуск остается ниже как уровней прошлого года, так и уровней двухлетней давности (-2,9% г/г и -1,3% соответственно).

4. В октябре потребительский спрос продолжил рост стабильными темпами после всплеска в предыдущие два месяца, вызванного разовыми выплатами населению. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в октябре замедлился до 0,3% м/м (после роста в среднем на 0,9% м/м в августе–сентябре). По данным Сберииндекса, темп роста потребительского спроса в октябре замедлился до 13,7% г/г после 15,4% г/г в сентябре (в номинальном выражении).

5. Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) второй месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в октябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень октября 2019 г. на 0,2 млн человек (октябрь 2020 г.: 70,3 млн человек). Продолжается рост реальных заработных плат: в сентябре 2021 г. рост на 2,0% г/г (к сентябрю 2019 г. – на 4,2%). В целом за 9 месяцев показатель увеличился на 3,0% г/г (+5,7% к 9мес19).

6. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 3 кв. 2021 г. выросли на 7,8% г/г, к уровням 2-летней давности – на 2,4%. Основной вклад в рост инвестиций по отношению к 2019 г. внесли обрабатывающие производства, строительство и деятельность в области ИТ и связи.

7. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в октябре вырос на 15,1% г (сентябрь: 14,6% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%), устойчивое расширение кредитного портфеля наблюдается во всех сегментах рынка.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	10мес21	10мес21 / 10мес19	окт.21	окт.21 / окт.19	IIIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность														
ВВП*	4,6	1,1	4,9	1,3	4,3	0,7	3,7*	1,0*	4,2*	5,0*	10,5	-0,7	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-2,9	-1,3	5,5	0,5	-6,2	-3,4	-5,8	-3,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,3	5,2	0,0	0,7	5,0	6,2	0,1	3,2	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	7,9	4,2	4,1	3,7	5,3	4,5	5,6	4,3	5,3	5,1	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,4	-0,3	14,2	2,1	18,0	0,9	14,9	4,4	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	25,5	-3,6	12,3	-3,6	20,2	-3,5	13,6	-2,2	18,2	31,1	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,7	-0,1	5,5	1,7	6,8	1,3	5,1	1,7	6,0	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6**	4,3**	-	-	7,8	2,4	-	-	-	-	11,0	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	5,0	2,0	7,1	1,7	6,2	1,5	6,9	3,3	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	3,7	-3,1	10,9	1,1	9,2	-3,0	9,0	-1,0	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	5,2	5,3	4,5	1,4	3,9	4,5	5,1	5,7	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0**	5,7**	-	-	2,0	3,8	2,0	4,2	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,3**	15,5**	-	-	9,0	14,9	9,6	16,2	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4**	1,3**	-	-	7,6	3,6	-	-	-	-	8,5	-3,5	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1**	0,5**	-	-	8,1	3,0	-	-	-	-	7,4	-3,7	-2,8	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,0	0,7	0,0	0,5	-0,1	0,4	0,0	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,5	-	75,6	-	75,6	-	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,4	-	75,3	-	75,3	-	75,3	-	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

8. Расходы бюджетной системы за январь–октябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +10,5% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +27,3% или +7,6 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +27,8% или +8,4 трлн рублей; к 2019 г.: +20,5% или +6,6 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,0% или +5,5 трлн рублей; к 2019 г.: +23,4% или +6,0 трлн рублей).

9. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (94,4 млрд долл. США в январе–

² <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

октябре 2021 г. по сравнению с 30,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 60,7 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

в % к соотв. периоду предыдущего года	10мес21	10мес21 / 10мес19	окт.21	окт.21 / окт.19	IIIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	IIкв21	IIкв21 / IIкв19	2020	2019
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-0,3	2,8	0,3	2,6	-0,1	2,6	0,2	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,6	-	72,3	-	72,2	-	72,3	-	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,7	-	72,0	-	71,9	-	71,9	-	71,8	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-13,3	7,3	-30,3	-5,8	-29,7	0,6	-31,5	-2,9	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,7	-	3,3	-	3,4	-	3,3	-	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,7	-	3,3	-	3,4	-	3,3	-	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,7	-	59,8	-	59,6	-	59,5	59,5	59,2	58,6	-	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе SA	4,9	-	4,3	-	4,4	-	4,3	-	4,4	4,6	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	4,9	-	4,3	-	4,5	-	4,4	-	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
*Оценка Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.21	окт.21 / окт.19	сент.21	авг.21	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	январ.21	2020
Промышленное производство	7,1	1,7	6,9	4,6	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	10,9	1,1	9,0	6,6	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	9,1	1,0	6,1	4,2	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	-2,1	8,1	4,8	10,9	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	1,0	3,2	2,5	2,8	-0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	7,8	6,7	-4,0	23,0	32,9	55,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	30,1	21,6	23,5	14,7	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	4,5	1,4	5,1	2,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность	3,7	4,8	2,6	6,1	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.														
пищевые продукты	2,0	3,7	0,6	5,0	6,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	13,6	12,5	16,7	13,1	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,5
табачные изделия	3,7	-0,4	-5,5	5,5	-3,9	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность	3,0	0,2	3,6	2,2	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.														
текстильные изделия	2,2	11,2	1,6	2,3	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	1,1	-5,6	1,6	-0,1	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	9,9	-5,6	13,0	8,6	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	7,3	11,5	8,2	9,7	101,0	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	2,2	6,8	3,4	6,4	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	9,4	17,8	9,5	8,5	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,2	2,0	16,6	22,6	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
Производство кокса и нефтепродуктов	11,9	-2,3	5,3	5,8	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0
Химический комплекс	7,6	13,8	5,0	5,8	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,0
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,5	13,0	4,9	4,4	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	29,0	18,9	7,1	15,6	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	2,2	10,0	3,4	3,4	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,7	9,0	7,4	7,2	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
Металлургический комплекс	0,7	-3,1	4,5	-2,2	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.														
металлургия	0,0	1,7	4,2	0,3	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	2,7	-18,1	5,3	-10,1	5,1	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
Машиностроительный комплекс	2,9	3,7	8,3	1,6	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	-12,6	-28,6	13,4	-23,8	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	-2,6	-2,3	-1,0	-0,8	4,7	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	17,2	17,9	22,2	6,0	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-15,8	-13,2	-9,2	7,0	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	18,7	35,7	9,6	16,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
Прочие производства	-3,1	2,3	-2,1	-0,8	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
в т.ч.														
мебель	-1,4	8,4	-0,7	13,0	11,0	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-0,4	-3,5	3,2	-1,2	-8,5	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,9	1,9	-3,2	-3,8	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,0	4,3	9,6	6,8	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	6,3	16,9	11,7	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	окт.21	IIIкв21	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	мар.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	71,5	67,0	62,6	60,0	63,9	61,1	54,6	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	72,5	74,0	76,1	74,3	74,4	74,4	74,2	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	5,50	5,00	5,00	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,6	7,2	7,1	7,1	7,0	7,2	7,0	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам		7,4	7,7	7,8	7,7	7,2	7,1	7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,8	4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)															
Кредит экономике	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	13,7	12,7	11,1	9,4	8,8	10,1	9,2	8,2	9,8
Кредиты организациям	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	8,3	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	28,9	27,1	25,6	22,4	23,1	22,1	21,7	17,9	22,5
Потребительские кредиты	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	15,8	14,1	11,3	7,5	7,7	7,4	7,2	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	81,2	101,8	152,9	43,2	52,0	42,6	29,5	51,0	-2,3

По данным источника <http://economy.gov.ru/minec/main>

7.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ³

Московская область – крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Регион занимает 2 место по численности населения (7,7 млн. человек на 01.01.2021, или 5,3% от общей численности населения страны) и 2 место – по объему ВРП (по итогам 2019 года – 5,2 трлн. рублей, или 5,4% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации).

По итогам I полугодия 2021 года отмечен рост по основным показателям социально-экономического развития: промышленного производства – на 15,3%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 16,4% (по объемам – 4 и 2 место в России соответственно); производства продукции сельского хозяйства – на 2,7%; объема строительных работ – на 4,9% (3 место по объему); ввода жилья – на 42,2% (1 место по объему); розничного товарооборота – на 16,8% (2 место по объему); оборота оптовой торговли – на 20,7% (3 место по объему), объем платных услуг – на 35,3% (2 место по объему), оборот общественного питания – на 22,2%, уровня среднемесячной заработной платы – на 9,7%; среднесписочной численности работников – на 0,3%.

В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 5,98% к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 7,16%, непродовольственные – на 7,55%, услуги – на 2,99%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2021 года составила 71 тыс. человек, что на 45,3% ниже уровня конца июня прошлого года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 1,71 процента от численности рабочей силы.

Развитие промышленного производства

В I полугодии 2021 года индекс промышленного производства составил 115,3%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 99%, обрабатывающих производствах – 116,4%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 112,6%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 93,9%.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 1 861,7 млрд. рублей. Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции по которым в I полугодии 2021 года составил 5,4 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 87,5%, или 1 629,7 млрд. рублей).

В I полугодии 2021 года объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 177,1 млрд. рублей, в том числе 90,1 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 67,7 млрд. рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 19,3 млрд. рублей – на производство и распределение газообразного топлива.

Объем выполненных работ и услуг по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 49,4 млрд. рублей, в том числе по забору, очистке и распределению воды – 8,9 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 8,6 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья 31,8 млрд. рублей, по предоставлению услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – 0,1 млрд. рублей.

Развитие сельского хозяйства

³ <https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoi-oblasti/ezhemesyachnaya-godovaya-informaciya>

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в I полугодии 2021 года достиг 102,7%. За I полугодие 2021 года хозяйствами всех категорий произведено 356,8 тыс. тонн молока (102,1% к уровню I полугодия 2020 года), 156 тыс. тонн скота и птицы на убой (101,7%), 70 млн. штук куриных яиц (104,6%).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном периоде составил 4 186 кг против 3 980 кг в I полугодии 2020 года (рост на 5,2%).

По объему производства молока Московская область занимает 2-е место в ЦФО и 10-е место в РФ.

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий в отчетном периоде увеличилось на 2,1% (208,3 тыс. голов, из них 99,1 тыс. голов коров), свиней – на 4,2% (345,2 тыс. голов), овец и коз – на 6,2% (75,1 тыс. голов). Поголовье птицы – снизилось на 2,4% (10,6 млн. голов).

Инвестиции

По итогам I полугодия 2021 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно соответствующего уровня 2020 года увеличился на 17,6% и составил 371,4 млрд. рублей.

По данному показателю Московская область занимает 4 место в Российской Федерации (1 место – г. Москва, 2 место – ЯНАО, 3 место – ХМАО).

Наибольшие объемы инвестирования приходились на машины и оборудование – 41,8% (в I полугодии 2020 года – 31,7%), здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель – 30,3% (46,5%), жилищное строительство – 23% (17,6%).

Строительство

В I полугодии 2021 года отмечен рост деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 229,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 4,9% выше соответствующего уровня предыдущего года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 15,4 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 5,7 млн. кв. метров.

В I полугодии 2021 года в Московской области построен 131 многоквартирный дом. Населением построено почти 15 тыс. жилых домов, из них 10,4 тыс. домов – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

За счет всех источников финансирования введено 47,8 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилья составила 3 654,3 тыс. кв. метров, что на 42,2% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населением жилья за счет собственных и заемных средств составил 2 111,4 тыс. кв. метров (или 57,8% от общего объема введенного жилья).

С начала года восстановлены права 10 038 граждан – участников долевого строительства по 143 многоквартирным жилым домам (по состоянию на 11.08.2021).

Внешняя торговля

По данным Московской областной таможни в I полугодии 2021 года предприятия и организации, зарегистрированные в Московской области, осуществляли торговлю со 182 странами мира, что на 13 стран больше, чем в соответствующем периоде 2020 года.

Внешнеторговый оборот Московской области в I полугодии 2021 года составил 19 898,7 млн. долларов США, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 36,8%.

При этом почти 60% внешнеторгового оборота приходилось всего на 8 стран, которые стали основными торговыми партнерами региона (Китай – 20,8%, Беларусь – 9,2%, Германия – 7%, Казахстан – 5,1%, США – 4,8%, Италия – 4,5%, Япония – 4%, Франция – 3,5%).

Экспорт товаров из Московской области составил 4 385 млн. долларов США (рост относительно I полугодия 2020 года на 41,9%), в том числе в государства СНГ – 2 405 млн. долларов США (рост на 26,6%), страны дальнего зарубежья – 1 980 млн. долларов США (рост на 66,5%).

Импорт товаров в Московскую область составил 15 513,6 млн. долларов США (рост относительно I полугодия 2020 года на 35,4%), в том числе из государств СНГ – 1 520,8 млн. долларов США (рост на 24,9%), стран дальнего зарубежья – 13 992,8 млн. долларов США (рост на 36,6%).

По сравнению с I полугодием 2020 года отрицательное сальдо торгового баланса Московской области (т.е. преобладание импорта над экспортом) увеличилось на 2 756,8 млн. долларов США (или на 32,9%) и сложилось в размере 11 128,6 млн. долларов США.

Потребительский рынок

В структуре валового регионального продукта более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (20,5% по итогам 2019 года).

Оборот розничной торговли Московской области в I полугодии 2021 года составил 1 526,7 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 16,8% превышает уровень I полугодия 2020 года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (2 776,6 млн. рублей).

В общем объеме розничного товарооборота 98,7% приходилось на торгующие организации и индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка (относительно I полугодия 2020 года прирост их оборота составил 16,5%), 1,3% – на розничные рынки и ярмарки (рост оборота на 47,7%).

В товарной структуре оборота 55,7% занимали непродовольственные товары (132,7% к уровню I полугодия 2020 года в сопоставимых ценах) и 44,3% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 1,7%).

Общий оборот оптовой торговли в отчетном периоде составил 4 361,4 млрд. рублей с ростом относительно соответствующего периода прошлого года на 20,7%. Оборот общественного питания увеличился на 22,2% и составил 60,5 млрд. рублей.

В I полугодии 2021 года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 307,3 млрд. рублей, что на 35,3% выше уровня I полугодия 2020 года. Наибольшая доля в их структуре (24% от общего объема) приходилась на коммунальные услуги, 18,8% – на бытовые и 11,6% – на жилищные. Также 10,8% общего объема платных услуг составили медицинские услуги.

По сравнению с I полугодием 2020 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 5,98%, в том числе продукты питания подорожали на 7,16%, непродовольственные товары – на 7,55%, услуги – на 2,99%.

Рынок труда, занятость и заработная плата Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы – 4,1 млн. человек.

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в I полугодии 2021 года составила 2,3 млн. человек, что на 0,3% выше уровня I полугодия 2020 года.

Из общей численности работников 19,3% заняты в торговле, 18,9% – в обрабатывающих отраслях, 8,8% – в образовании, 8,6% – в транспортировке и хранении грузов, 7,9% – в здравоохранении и социальных услугах, 6,1% – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

Уровень общей безработицы по методологии МОТ в Московской области в среднем за апрель-июнь 2021 года составил 3,5%, что ниже среднероссийского значения на 1,4 п.п. (4,9%).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец июня 2021 года составил 1,71% (в среднем по России – 1,6%).

В I полугодии 2021 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 60 793,1 рубля, что выше уровня I полугодия 2020 года на 9,7%.

На протяжении семи лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая г. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (97 913,9 рубля), в организациях, осуществляющих профессиональную научную или техническую деятельность (82 734,8 рубля), деятельность в области информации и связи (77 755,4 рубля).

Выше среднеобластного уровня также сложилась заработная плата в добыче полезных ископаемых (68 396,7 рубля), здравоохранении и предоставлении социальных услуг (67 903,7 рубля), транспортировке и хранении (65 568,2 рубля), производственной деятельности по обеспечению электроэнергией, газом и паром, кондиционированию воздуха (64 695,7 рубля), обрабатывающих производствах (62 164 рубля).

7.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Объект оценки: - Центр детского творчества, назначение: нежилое здание площадью 1088,50 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050253:605, по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, д. Исаково, ул. Рябиновая, здание №4А

Для целей настоящей оценки объект оценки рассматривался, как принадлежащий к сегменту рынка продажи объектов коммерческих помещений свободного назначения, находящихся в Московской области

7.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА

Анализ рынка выполнен с целью определения общего состояния по спросу и предложению на аналогичные объекты.

Проведем анализ рынка недвижимости по сегментам рынка, к которым относятся объекты недвижимости, входящие в состав объекта оценки. Для анализа собраны данные по Пензенской области (но не позже даты оценки).

Оценщик проанализировал и использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет-сайтов).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст.435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Для проведения анализа рынка, Оценщик использовал данные сайтов в интернет. Информация, не представленная в объявлениях, получена Оценщиком в ходе проведения телефонных переговоров с собственниками, либо их представителями.

Таблица 1- Предложение по продаже офисно – торговых помещений

Приведенные средние значения, применительно к объекту оценки, могут быть скорректированы в зависимости от объективных свойств объекта и субъективных требований к нему

7.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИЗМЕНЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Существует множество факторов, влияющих на стоимость того или иного объекта, основные из них перечислены в указанной ниже таблице

Таблица 2 - Факторы, влияющие на стоимость нежилой недвижимости (офисно – торгового назначения)

№ п/п	Название фактора
1	Местоположение (микрорайон)
2	Общая площадь (фактор масштаба)
3	Физическое состояние здания
4	Состояние отделки
5	Этажность
6	Тип

Местоположение объекта оценки является наиболее влиятельным фактором на стоимость объекта нежилой недвижимости. Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от районов, близости к центру города (экономическое месторасположение), развитости окружающей инфраструктуры. Значение корректировки по данному фактору определено на основании данных справочника оценщика [7]

Корректировка на местоположение [7]

Таблица 55

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,86
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,81

Площадь. Известно, что между размерами объекта и ценой существует обратная связь, т. е. объекты с меньшими (до определенного предела) размерами более востребованы на рынке. Значение корректировки по данному фактору принималось по данным справочника оценщика [7]

Корректировка на площадь [7]

Таблица 102

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Корректировка учитывает состояние и уровень отделки помещений объектов-аналогов. Современный ремонт, его сложность и срок давности оказывают влияние на итоговую стоимость объекта оценки. Значение корректировки принималось по данным справочника оценщика [7]

Корректировка на состояние внутренней отделки [7]

Таблица 146

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Корректировка учитывает возраст здания, техническое состояние основных конструкций, качество внешней отделки, наличие коммуникаций и инженерного оборудования, необходимых для эксплуатации объекта по основному назначению. В случае если рассматриваемый объект по уровню отделки и состоянию здания отличается от объекта

аналога, в расчетах учитывается корректировка по данному фактору. Значение корректировки принималось по данным справочника оценщика [7]

Физическое состояние здания [7]

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

Этаж объекта недвижимости. Корректировка учитывает снижение стоимости нежилых помещений, расположенных не на первом этаже. Согласно существующей тенденции, сложившейся на рынке, стоимость помещений варьируется в зависимости от этажности здания. Это связано, прежде всего, с проходимостью, которая падает на 2,3 и цокольном этаже на 10% и на 4 и прочих этажах – от 15% до 30% по сравнению с первым

Значение корректировки принималось по данным справочника оценщика [7]

Этаж расположения [7]

Таблица 115

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Таблица 117

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Тип объекта. Значение корректировки принималось по данным справочника оценщика [7]

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,85	0,95
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	0,92	0,87	0,96

Оценщики в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеют возможности использовать данные по реальным сделкам (в силу недоступности этих данных), а вынуждены ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В

этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, используется понижающая процентная поправка, которую обычно называют «скидка на торг» или «скидка на уторговывание».

Скидки на торг [7]

Таблица 160

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%
Арендные ставки объектов			

7.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Исходя из общей экономической обстановки в стране и регионе, можно сделать вывод, общие экономические факторы не оказывали существенного влияния (значительный рост или падение цен) на стоимость объекта на дату оценки. Преимущественное влияние на стоимость объекта оказывали «местные» факторы рынка:

- спрос: объект расположен по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, д. Исаково, ул. Рябиновая, здание №4А; Отрицательные факты не выявлены;

- предложение: в области есть выбор аналогичных объектов по площади и прочим факторам из сегмента рынка объекта оценки;

- объем продаж и емкость рынка: принимая во внимание, что выборка за достаточно длительный период показала незначительное количество предложений о продаже, а также длительный период экспозиции объектов (в таблице приведены наиболее близкие к дате оценки данные по оферте), можно сделать вывод, что объем продаж и емкость рынка в исследуемом сегменте незначительны;

- мотивации покупателей: аналогичные объекты в данном сегменте рынка приобретаются в целях получения выгоды от дальнейшей перепродажи в будущем, либо приобретаются для использования в коммерческом процессе;

- ликвидность: как было уже отмечено выше, предложения о продаже аналогичных объектов в рассматриваемом сегменте публикуются в течение среднего промежутка времени: около полугода, т.е. в целом сегмент рынка характеризуется средней ликвидностью;

- колебания цен на рынке (сегменте): в целом в силу средней ликвидности, мотивации покупателей и среднего объема продаж и емкости рынка, сегмент рынка офисно - торговых объектов не испытывает значительных колебаний цен. Конечно, со временем под влиянием инфляции и постепенной продажей наиболее ликвидных объектов в период экономического роста, цены растут, а в периоды кризисов в экономике снижаются, но это происходит постепенно без резких изменений цен.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

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

Исходя из задания на оценку, оценка объекта оценки проводилась с учетом использования объекта в качестве

коммерческого помещения

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Понятие "рыночная стоимость", используемое в данном Отчете, раскрывается в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

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

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

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

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.[1] К объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.[1]

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.[2]

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)». [1]

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. [1]

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.[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. [1]

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. [1]

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. [1]

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. [1]

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. [1]

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. [1]

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. [1]

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.[5]

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами. (Федеральный закон "О государственном земельном кадастре" от 02.01.2000 № 28-ФЗ, ст. 1). Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым признается земельный участок, который без изменения своего целевого назначения и разрешенного использования может быть разделен на части, каждая из которых может образовывать самостоятельный земельный участок, подлежащий государственному кадастровому учету и государственной регистрации права на него. Неделимым признается земельный участок, который по своему целевому назначению и разрешенному использованию не может быть разделен на самостоятельные земельные участки.

Землевладение - земельный участок, предоставленный в установленном порядке во владение гражданину или юридическому лицу; обладание земельным участком на определенных правовых основаниях (собственность, пользование, пожизненное наследуемое владение и др.) обуславливающих соответствующие права и обязанности владельцев.

Землепользование - земельный участок, предоставленный в установленном порядке в постоянное или временное пользование гражданину или юридическому лицу.

Земли населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Земли личных подсобных хозяйств - земельные участки, переданные гражданам (членам сельскохозяйственных предприятий и жителям сельской местности) в собственность, пожизненное наследуемое владение для ведения личного подсобного хозяйства и организации мелкотоварного сельскохозяйственного производства основанного на вторичной занятости работников при частной собственности на средства производства.

Кадастровый номер земельного участка - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер земельного участка, который присваивается ему при осуществлении государственного кадастрового учета и сохраняется, пока земельный участок сохраняется как единое целое; новый К.н. присваивается земельному участку при изменении его границ в результате слияния или разделения.

Категория земель - часть земельного фонда страны, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим использования земель.

Обременение земельных участков - ограничение прав собственников, владельцев, пользователей земельных участков правами других лиц (арендаторов, держателей сервитутов, залогодержателей и т. п.).

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком - право владения и пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, без заранее установленного конкретного срока и права отчуждения.

Право собственности на землю - право лица владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком с соблюдением обременений и иных условий, установленных законом или договором.

Право срочного пользования земельным участком - право временного пользования земельным участком, ограниченное сроком до одного года за плату или безвозмездно.

Сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения. (Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", ст. 1)

Собственник земельного участка - органы государственной власти и местного самоуправления, граждане и юридические лица, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащим им на законном основании земельным участком.

9.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.[1]

9.3. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

9.3.1. Затратный подход к оценке недвижимости

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. [1] В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;

-определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

-определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости. [5]

9.3.2. Сравнительный подход к оценке недвижимости

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. [1]

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. [5]

9.3.3. Доходный подход к оценке недвижимости

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. [1]

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. [1]

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
 - б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
 - в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
 - г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
 - д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения.
- Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
 - ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
 - з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости [5]

9.3.4. Описание процедуры согласования результатов

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии). После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях РФ.

9.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Исходя из положений ФСО – 1, касательно применимости того или иного подхода к оценке, и с учетом имеющейся доступной и достоверной информации о цене предложений и характеристиках объектов-аналогов, в рамках данного отчёта применяется сравнительный подход. Согласно ФСО – 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания. При анализе рынка, выявлено достаточное количество объектов-аналогов, в связи с чем в рамках сравнительного подхода применяется метод количественных корректировок.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно ФСО №1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. В рамках сравнительного подхода применяется метод количественных корректировок.

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже аналогичных объектов, расположенных в г. Пенза. Согласно анализу рынка типичным показателем цены является 1 кв.м. площади помещения. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв.м. площади помещения.

Обоснование выбора аналогов

Согласно ФСО-7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Согласно положениям федерального стандарта ФСО-1 «Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Стоит отметить, что определение понятия «объект-аналог» дополняют (уточняют) положения федерального стандарта ФСО-7 (п. 22 б): «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

Таким образом, федеральным стандартом, не предусмотрено каких-либо факторов, регламентирующих выбор аналогов, за исключением сегмента рынка и ценообразующих факторов. Информация по всем предложениям о продаже аналогичных объектов на дату близкую к дате проведения оценки, имеющаяся в распоряжении оценщика, представлена в п.7.6. Разрешенное использование объекта оценки и аналогов идентичны, следовательно объект оценки и аналоги относятся к одному сегменту рынка.

Аналог 1 - помещение с земельным участком. Требуется корректировка в размере 0.8.⁴

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,17	0,13
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,32	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,24	0,17

Обоснование введенных корректировок приведено ниже.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Поправка по данному фактору в расчетах не учитывалась (значение корректировки составило – 1,00), так как для объектов аналогов предполагается передача стандартного набора прав при заключении договора купли - продажи.

Шкала корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Объект	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
Объект оценки	Право собственности	-
Объект – аналог № 1	Право собственности	0%
Объект – аналог № 2	Право собственности	0%
Объект – аналог № 3	Право собственности	0%

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Значение корректировки – 1,00, поскольку как для объекта оценки, так и принятых аналогов предполагался типичный вариант финансирования сделки .

⁴ <https://statrielt.ru/>

Шкала корректировки на условия финансирования

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования
Объект оценки	Типичные	-
Объект – аналог № 1	Типичные	0%
Объект – аналог № 2	Типичные	0%
Объект – аналог № 3	Типичные	0%

3. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Так как в качестве аналогов определены объекты, oferta по аренде которых была активна в период 3 -6 месяцев до даты оценки, значение корректировки составило 1,00.

Шкала корректировки на условия рынка (период продажи)

Объект	Дата оценки - Дата предложения	Корректировка на условия рынка (период продажи)
Объект оценки	Дата оценки	-
Объект – аналог № 1	4 кв. 2021 – не позднее даты оценки	0%
Объект – аналог № 2	4 кв. 2021 – не позднее даты оценки	0%
Объект – аналог № 3	4 кв. 2021 – позднее даты оценки	0%

4. Условия рынка (скидки к ценам предложений). Значение корректировки по данному фактору определено по данным справочника оценщика [7]. Скидка определены по данным исследования [7] и составляет 10.8%. Значение корректировки составило $1 - 10.8\% = 0.892$

Возможность торга: Для объектов – аналогов с сайта <https://torgi.gov.ru> скидка на торг принимается 0%, так как реализация имущественных прав муниципального имущества на аукционе подразумевает увеличение цены сделки участниками торгов, а не ее снижение.

5. Корректировка на вид использования и (или) зонирование. Так как в качестве объектов аналогов выбраны объекты из сегмента коммерческой недвижимости офисно –торгового назначения, значение корректировки по данному фактору – 1,00.

6. Корректировка на местоположение. Объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения от объекта оценки по статусу населенного пункта. По локальному местоположению отличия между объектом оценки не выявлено

7. Корректировка на линию. Диапазон возможного влияния фактора данного фактора определяется оценщиком в соответствии с Анализом ценообразующих факторов (приведенным в разделе 7.5).

Шкала корректировки на линию

Объект	Линия	Корректировка
Объект оценки	2ая	-
Объект – аналог №1	2ая	1.00
Объект – аналог №2	2ая	1.00
Объект – аналог №3	2ая	1.00

8. Корректировка на физические характеристики объекта (площадь). Известно, что между размерами объекта и ценой существует обратная связь, т. е. объекты с меньшими (до определенного предела) размерами более востребованы на рынке. Диапазон возможного влияния фактора данного фактора определяется оценщиком в соответствии с Анализом ценообразующих факторов (приведенным в разделе 7.5).

Шкала корректировки на площадь (поправка на масштаб)

Объект	Общая площадь, кв.м.	Корректировка на площадь, поправка на масштаб
Объект оценки	1088.5	-
Объект – аналог №1	686	0.86
Объект – аналог №2	236	0.74
Объект – аналог №3	134.7	0.74

9. Корректировка на физические характеристики объекта (уровень отделки). Диапазон возможного влияния фактора данного фактора определяется оценщиком в соответствии с Анализом ценообразующих факторов (приведенным в разделе 7.5).

Шкала корректировки на уровень отделки

Объект	Уровень отделки	Корректировка
Объект оценки	Средняя отделка	-
Объект – аналог №1	Средняя отделка	1
Объект – аналог №2	Средняя отделка	1
Объект – аналог №3	Средняя отделка	1

10. Корректировка на физические состояние здания. Диапазон возможного влияния фактора данного фактора определяется оценщиком в соответствии с Анализом ценообразующих факторов (приведенным в разделе 7.5).

Шкала корректировки на физическое состояние здания

Объект	Физическое состояние здания	Корректировка
Объект оценки	хорошее.	-
Объект – аналог №1	хорошее.	1
Объект – аналог №2	хорошее.	1
Объект – аналог №3	хорошее.	1

11. Корректировка на этаж. Диапазон возможного влияния фактора данного фактора определяется оценщиком в соответствии с Анализом ценообразующих факторов (приведенным в разделе 7.5).

Шкала корректировки на этаж

	Площадь	Доля площади	Поправка относительно 1 ого этажа	Поправка
Объект оценки				
подвал	362.8333333	0.33333333	1.45	0.48333333
1 этаж	362.8333333	0.33333333	1	0.33333333
2 этаж	362.8333333	0.33333333	1.15	0.38333333
Поправка относительно 1 ого этажа	1088.5			1.2
Аналог 1				
1 этаж	243	0.354227405	1	0.354227405
2 этаж	243	0.354227405	1.15	0.407361516
3 этаж	200	0.29154519	1.15	0.335276968
Поправка относительно 1 ого этажа	686			1.096865889
поправка к аналогу				0.914054908

12. Корректировка на тип помещения. Диапазон возможного влияния фактора данного фактора определяется оценщиком в соответствии с Анализом ценообразующих факторов (приведенным в разделе 7.5).

Шкала корректировки на этаж

Объект	тип помещения	Корректировка
Объект оценки	ОСЗ	-
Объект – аналог №1	ОСЗ	1.00
Объект – аналог №2	встроенное	=1/0.9 = 1.11
Объект – аналог №3	встроенное	=1/0.9 = 1.11

Скорректированная стоимость 1 кв.м. определялась, как среднее арифметическое скорректированной цен аналогов. Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов по сравнительному подходу представлен ниже

Таблица 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommerceskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_710_m_2333016444	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommerceskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-8_let_i_10_mesyatsev_2331604105	https://www.avito.ru/snegiri/kommerceskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1374_kv.m._pavlovskoe_2216051255
Адрес объекта	Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, д. Исаково, ул. Рябиновая, здание №4А	Московская область, г.о. Красногорск, рабочий пос. Нахабино, ул. Панфилова, 30	Московская область, г.о. Красногорск, рабочий пос. Нахабино, ул. Чкалова, 1	Московская область, г.о. Истра, д. Павловское, 120
Цена предложения, руб.		50 000 000	22 500 000	9 800 000
Общая площадь, м2	1088.5	686	236	134.7
участок		да	нет	нет
Цена предложения без учета ст-ти земельного участка 1м2, руб.		58 309	95 339	72 754
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		58 309	95 339	72 754
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		58 309	95 339	72 754
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		58 309	95 339	72 754
Дата предложения		2 кв. 2021 г. - 1 кв. 2022 г.	2 кв. 2021 г. - 1 кв. 2022 г.	2 кв. 2021 г. - 1 кв. 2022 г.
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		58 309	95 339	72 754
Возможность торга		возможен	возможен	возможен
Корректировка, коэфф.		0.892	0.892	0.892
Скорректированная цена, 1м2, руб.		52 012	85 042	64 897
Вид использования	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Корректировка, руб.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		52 012	85 042	64 897
Местоположение	Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, д. Исаково, ул. Рябиновая, здание №4А	Московская область, г.о. Красногорск, рабочий пос. Нахабино, ул. Панфилова, 30	Московская область, г.о. Красногорск, рабочий пос. Нахабино, ул. Чкалова, 1	Московская область, г.о. Истра, д. Павловское, 120
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		52 012	85 042	64 897
Общая площадь, м2	1088.5	686	236	134.7
Корректировка, коэфф.		0.86	0.74	0.74
Скорректированная цена, 1м2, руб.		44 730	62 931	48 024
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1.00	1.00	1.00

Скорректированная цена, 1м2, руб.		44 730	62 931	48 024
Состояние отделки	треб. кап ремонт	треб. косм. Ремонт	ср.отдел.	треб. кап ремонт
Корректировка, коэфф.		0.94	0.80	1.00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		42 099	50 345	48 024
Линия	1 ая линия	1 ая линия	1ая линия	1 ая линия
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная цена, 1м2, руб.		42 099	50 345	48 024
Этаж	3	3	1	1
Корректировка, коэфф.		0.914054908	0.8333333333	0.8333333333
Скорректированная цена, 1м2, руб.		38 481	41 954	40 020
Коммуникации	нет	да	да	да
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная цена, 1м2, руб.		38 481	41 954	40 020
Тип здание	ОСЗ	ОСЗ	встроенное	встроенное
Корректировка, коэфф.		1	1.11	1.11
Скорректированная цена, 1м2, руб.		38 481	46 569	44 422
Скорректированная стоимость 1 кв. м. оцениваемого объекта, руб.	43 157			
Рыночная стоимость, руб. с НДС	46 976 659			

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

МЕТОДОЛОГИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с действующими стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

В настоящее время не существует утвержденной методики определения величины ликвидационной стоимости. Очевидно, что ликвидационная стоимость должна быть меньше, чем рыночная стоимость объекта оценки, однако разные исследователи предлагают совершенно разные подходы к определению величины корректирующего коэффициента, т.е. величины скидки от рыночной стоимости.

Можно выделить два основных подхода к определению корректирующего коэффициента:

подход основанный на экспертной оценке;

подход, основанный на разработке модели обесценивания, учитывающей разницу в обычном (типичном) и требуемым сроком экспозиции объекта на рынке.

Представляется, что второй подход заслуживает большего внимания, поскольку менее субъективен.

В наибольшей степени вопрос определения ликвидационной стоимости проработан авторами Галасюк В. В., Галасюк В. В. В данной работе последовательность определения ликвидационной стоимости представлена следующим образом.

1. Ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов.

2. Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}$$

где V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (руб.); V_m – рыночная стоимость объекта оценки (руб.); k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки; t_d – период дисконтирования (лет); m – количество периодов начисления процентов в течении года; i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь); K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

3. Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта. Рыночная стоимость объекта оценки (V_m) определяется согласно требований действующего законодательства.

4. Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (t_r) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п.

5. Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f).

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта (t_f):

$$t_f = 1,5 \text{ мес.} / 12 \text{ мес.} = 0,125$$

6. Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (t_d), которое осуществляется с использованием результатов выполнения этапов, предусмотренных п.п. 5.4., 5.5. Методических рекомендаций, по формуле:

$$t_d = t_r - t_f$$

где t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет); t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

Разумно долгий период экспозиции объекта оценки составляет 6 мес. (согласно анализу рынка)

7. Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости.

Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным.

В других случаях годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским депозитам, которая определяется по рыночным данным.

При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости (i), должна быть избрана годовая ставка по депозитам/кредитам, период которых максимально приближен к периоду дисконтирования (t_d), определенному в соответствии с п.5.6. Методических рекомендаций.

8. Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течении года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

9. Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), используется нижеприведенная таблица.

Таблица 4 Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68

При наличии данных, необходимых для определения коэффициента эластичности спроса по цене (E_D), коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), может быть определен по формуле:

$$K_e = \operatorname{th}|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}},$$

где th – гиперболический тангенс; E_D – коэффициент эластичности спроса по цене; $e = 2,71828$ (const).

10. Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L), которое осуществляется с использованием результатов выполнения этапов, предусмотренных п.п. 4-9 Методических рекомендаций.

В случае необходимости более точного определения коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L), он может быть вычислен по формуле:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}.$$

11. Десятым заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости. Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта (V_m) на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L) по формуле (2).

РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

В качестве ставки дисконта авторами методики при определении ликвидационной стоимости на дату проведения оценки также предлагается использовать ставку по кредитам. Средневзвешенная ставка по рублевым кредитам в кредитных организациях (включая Сбербанк России), предоставленным юридическим лицам 10,01 % (<http://www.cbr.ru>) стр.130

Учитывая характеристики объекта оценки и сегмента рынка недвижимости, к которому он относится, значение коэффициента K_e , учитывающего эластичность спроса по цене, согласно таблицы составит - 0,85

Алгоритм расчета ликвидационной стоимости, таким образом, следующий. Текущая рыночная стоимость умножается на итоговый коэффициент ликвидационной стоимости, рассчитанный как произведение коэффициента, учитывающего сокращенный период экспозиции и коэффициента, учитывающего эластичность спроса.

Таблица 5 Определение коэффициента ликвидационной стоимости (фактора времени) и общего коэффициента ликвидационной стоимости

Показатель	Значение
Ставка дисконта (ставка по кредитам)	10,01%
Типичный (разумный) период экспозиции объекта оценки, лет	0,500
Фиксированный период реализации объекта залога, лет	0,125
Число периодов дисконтирования в течение года	12
Период дисконтирования, лет	0,375
Коэффициент ликвидационной стоимости (фактор времени)	0,9633
Коэффициент, учитывающий влияние фактора эластичности спроса K_e	0,85
Прочие поправочные коэффициенты	1
Итоговое значение коэффициента ликвидационной стоимости	0,8188

Определение ликвидационной стоимости представлено в табл. 6

Таблица 6 - Определение ликвидационной стоимости

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления	Коэффициент ликвидационной стоимости	Ликвидационная стоимость, руб. с учетом округления
Центр детского творчества, назначение: нежилое здание площадью 1088,50 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050253:605, по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, д. Исаково, ул. Рябиновая, здание №4А	46 980 000 руб.	0.8188	38 467 224.00 руб.

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

При оценке рыночной стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход, поэтому согласования не требуется. В качестве принятого значения рыночной стоимости оцениваемого имущества принято округленное значение обобщенной величины. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные величины порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, вносимая округлением в итоговый результат. **Стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки 21.02.2022 г. – составляет**

Наименование	Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.			Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС
	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб. с НДС	
Центр детского творчества, назначение: нежилое здание площадью 1088,50 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050253:605, по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, д. Исаково, ул. Рябиновая, здание №4А	Не применялся	Не применялся	46 976 659 руб.	46 980 000 руб.

Заявление о соответствии качества оценки

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными факты, изложенные в Отчете, верны и основываются на знаниях оценщика.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику действительно строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

На наш взгляд, данная оценка проведена в соответствии с федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральными стандартами оценки. В части, не противоречащей указанному закону и Стандартам оценки, используются стандарты Российского общества оценщиков.

Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.

Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик



13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1 Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ
- 2 Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиями к проведению оценки» (ФСО N 1)
- 3 Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2)
- 4 Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3)
- 5 Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
- 6 Справочником оценщика недвижимости «Земельные участки» (Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017)
- 7 Справочник оценщика недвижимости. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» – Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород - 2020 г.
- 8 Справочник оценщика недвижимости. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные значение для доходного подхода» – Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород - 2020 г.
- 9 Справочником оценщика недвижимости «Земельные участки» (Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017)
- 10 <http://economy.gov.ru/minec/main>
- 11 <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1612r.pdf>
- 12 <https://torgi.gov.ru>
- 13 <https://www.avito.ru>
- 14 <http://www.domofond.ru/>
- 15 прочие интернет источники (ссылки по тексту)

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки



24_29855665



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело А40-213619/16-24-349

17 сентября 2021 года

Резолютивная часть определения объявлена 04 августа 2021 года

Определение в полном объеме изготовлено 17 сентября 2021 года

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Мироненко Э.В. (единолично),
при ведении протокола секретарем судебного заседания Рожковой Ю.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего Сергеева В.С. о признании недействительным Договора купли-продажи №18/12-1 от 18.12.2015 г., заключенного между должником и ООО «Технический Гарант» по делу о банкротстве ЗАО «Русстройинвест»,
С участием: согласно протоколу,

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.07.2018 (резолютивная часть объявлена 18.07.2018) ЗАО «Русстройинвест» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Сергеев В.С.

В настоящем судебном заседании подлежит рассмотрению заявление конкурсного управляющего должника о признании недействительными сделками:

договора купли-продажи № 18/12-1 от 18.12.2015, заключенного между должником ЗАО «Русстройинвест» и ООО «Технический Гарант»;

договора № 11-2016 купли-продажи нежилого помещения от 17.02.2016, заключенного между ООО «Технический Гарант» и ООО «2В»;

применении последствий недействительности сделок.

Представитель конкурсного управляющего заявил ходатайство об отложении судебного заседания.

В соответствии с частью 5 статьи 158 АПК РФ, арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает, что оно не может быть рассмотрено в данном судебном заседании, в том числе вследствие неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, других участников арбитражного процесса, а также при удовлетворении ходатайства стороны об отложении судебного разбирательства в связи с необходимостью представления ею дополнительных доказательств, при совершении иных процессуальных действий.

Таким образом, отложение рассмотрения дела на основании части 3 статьи 158 АПК РФ является не обязанностью, а правом суда, предоставленным законодательством для обеспечения возможности полного и всестороннего рассмотрения дела.

С учетом изложенного суд отказывает в удовлетворении ходатайства конкурсного управляющего.

Представитель конкурсного управляющего доводы заявления поддержал.

Судебное заседание на основании ст. ст. 121, 123, 156 АПК РФ проведено в отсутствие представителей ответчика и иных лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом о производстве по обособленному спору путем размещения определения суда в сети Интернет и направления почтовой корреспонденции.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд установил следующие обстоятельства.

Между ЗАО «Русстройинвест» и ООО «Технический Гарант» был заключен договор купли-продажи нежилых помещений № 18/12-1 от 18.12.2015.

В соответствии с п. 1 договора купли-продажи № 18/12-1 от 18.12.2015 должник (продавец) продал, а ООО «Технический Гарант» (покупатель) приобрел центр детского творчества - назначение: нежилое, площадь 1 088,5 кв. м, этажность 3, а также подземных: 1, кадастровый номер 50:08:0050253:605 по адресу: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/пос. деревня Исакове, ул. Рябиновая, д. 4А.

В соответствии с п. 2.1. оспариваемого договора общая цена передаваемого по договору центра детского творчества составляет 38 097 500 руб., (в том числе НДС 18%).

В соответствии с п. 2.2. оспариваемого договора оплата по договору производится в течение шести месяцев после государственной регистрации настоящего договора.

В соответствии с п. 2.3. оспариваемого договора должник-продавец и ответчик-покупатель договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ право залога у продавца на указанное в договоре имущество не возникает.

Здание было передано ответчику по акту приема-передачи от 18.12.2015.

Переход к ответчику права собственности на проданное здание был зарегистрирован 21.01.2016.

Заявление о признании должника банкротом было принято определением от 18.01.2017.

Для соотношения даты совершения сделки, переход права на основании которой подлежит государственной регистрации, с периодом подозрительности учету подлежит дата такой регистрации (Определение Верховного Суда РФ от 19.06.2017 № 303-ЭС17-7042 по делу № А51-31080/2012, Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 17.10.2016 № 307-ЭС15-17721(4) по делу № А56-71819/2012, определение Верховного суда РФ от 09.07.2018 № 307-ЭС18-1843 по делу № А56-31805/2016).

Таким образом, оспариваемая сделка совершена менее чем за один год до принятия заявления о признании Должника банкротом.

Оплата за проданное здание должнику от ООО «Технический Гарант» не поступала.

После перехода к ООО «Технический Гарант» права собственности на здание, ООО «Технический Гарант» осуществило его перепродажу.

23.03.2016 право собственности на центр детского творчества, площадь 1 088,5 кв. м, кадастровый номер 50:08:0050253:605 перешло к ООО «2В» на основании договора купли-продажи нежилого помещения, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 07.02.2020.

Между переходом 21.01.2016 права собственности от должника к ООО «Технический Гарант» и переходом права собственности от ООО «Технический Гарант» к ООО «2В» прошло всего два месяца, что свидетельствует о взаимосвязанности сделок по перепродаже имущества должника.

25.05.2020 ООО «Технический Гарант» исключено из ЕГРЮЛ в связи с наличием в ЕГРЮЛ сведений о нем, в отношении которых внесена запись о недостоверности.

Конкурсный управляющий должника оспаривает указанные договоры по основаниям, предусмотренным ст. ст. 10, 168 ГК РФ.

Заслушав представителя конкурсного управляющего, изучив материалы дела, исследовав и оценив представленные доказательства, суд находит заявление конкурсного управляющего подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно статье 32 Закона о банкротстве, части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В силу статьи 61.8 Закона о банкротстве заявление об оспаривании сделки должника подается в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве должника, и подлежит рассмотрению в деле о банкротстве должника. По результатам рассмотрения заявления об оспаривании сделки должника суд выносит одно из следующих определений: о признании сделки должника недействительной и (или) применении последствий недействительности ничтожной сделки; об отказе в удовлетворении заявления о признании сделки должника недействительной.

Сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в настоящем Федеральном законе (пункт 1 статьи 61.1 Закона о банкротстве).

Согласно п. 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63, наличие в Законе о банкротстве специальных оснований оспаривания сделок, предусмотренных статьями 61.2 и 61.3, само по себе не препятствует суду квалифицировать сделку, при совершении которой допущено злоупотребление правом, как ничтожную (статьи 10 и 168 ГК РФ), в том числе при рассмотрении требования, основанного на такой сделке.

В силу статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации прав не опускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Пунктом 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В статье 1 Гражданского кодекса Российской Федерации отмечено, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Из содержания приведенных норм следует, что под злоупотреблением правом понимается умышленное поведение управомоченных лиц, связанное с нарушением пределов осуществления гражданских прав, направленное исключительно на причинение вреда третьим лицам.

Положения статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации применяются при недобросовестном поведении (злоупотреблении правом) прежде всего при заключении сделки, которая оспаривается в суде (в том числе в деле о банкротстве), а также при осуществлении права исключительно с намерением причинить вред другому лицу или с намерением реализовать иной противоправный интерес, не совпадающий с обычным хозяйственным (финансовым) интересом сделок такого рода.

Злоупотребление правом при совершении сделки является нарушением запрета, установленного в статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с чем

такая сделка подлежит признанию недействительной на основании статей 10 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Нарушение участниками гражданского оборота при заключении договора купли-продажи статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, выразившееся в злоупотреблении правом, отнесено законом к числу самостоятельных оснований для признания сделок недействительными.

Поскольку спорные сделки оспариваются в рамках дела о банкротстве, при установлении факта заключения сделки с намерением причинить вред другому лицу, следует установить, имелись ли у сторон сделки намерения причинить вред имущественным правам кредиторов, то есть, была ли сделка направлена на уменьшение конкурсной массы.

Цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества и сделка была совершена безвозмездно или в отношении заинтересованного лица.

Как следует из материалов дела и установлено судом, должник был создан и контролировался АО «РусСтройбанк» (ИНН 7744001514), отношении которого приказом Банка России от 18.12.2015 № ОД-3659 была отозвана лицензия на осуществление банковских операций, решением Арбитражного суда г. Москвы от 15.03.2016г. по делу № А40-252156/2015-184-85 АО «РусСтройбанк» было признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства.

ООО «2В» входит в группу лиц, имеющих кредиторские требования к АО «РусСтройбанк».

Генеральным директором ООО «2В» является Хорошко В.Ф. Одновременно с этим Хорошко В.Ф. является генеральным директором АО «Техэлпром».

АО «Техэлпром» является конкурсным кредитором АО «Русстройбанк» (определение о включении в РТК АО «Русстройбанк» от 31.07.2017 по делу № А40-252156/2015-184-85).

ООО «2В» оплату ООО «Технический Гарант» центра детского творчества не производило.

Из судебных актов по делу № А41-80018/16 по спору между ООО «Технический Гарант» и ООО «2В» следует, что ООО «Техгарант» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «2В» о расторжении договора купли-продажи нежилого помещения от 17.02.2016 № 11-2016, об обязанности возратить центр детского творчества - назначение: нежилое, площадь 1.088,5 кв.м., этажность: 3, а также подземных: 1, кадастровый номер 50:08:0050253:605, по адресу: Московская область, Истринский район. Павло-Слободское с/пос, деревня Исаково, ул. Рябиновая, д.4А.

Как следует из материалов дела, 17.02.2016 стороны заключили договор купли-продажи нежилого помещения № 11-2016.

В соответствии с п. 1 договора продавец передает в собственность покупателю центр детского творчества - назначение: нежилое, площадь 1 088,5 кв. м, этажность: 3, а также подземных: 1, кадастровый номер 50:08:0050253:605 по адресу: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/пос, деревня Исаково, ул. Рябиновая, д. 4А, а покупатель принимает указанный центр и уплачивает за него цену в размере и порядке, предусмотренных договором.

В соответствии с п. 2.1. договора общая цена передаваемого по настоящему договору центра детского творчества составляет 43 540 000 руб., в том числе НДС 18%.

Согласно п. 2.2 оплата по договору производится в течение шести месяцев после государственной регистрации настоящего договора.

Факт передачи центра детского творчества подтверждается актом приема-передачи от 17.02.2016, а также свидетельством о праве собственности № 50-50/008/001/2016-1373/2 от 23.03.2016.

В соответствии с п. 2.2 договора истцом выставлен счет на оплату № 15 от 23.08.2016 на сумму 43 450 000 руб.

Поскольку ООО «2В» оплата по договору не произведена, то 24.08.2016 ООО «Технический Гарант» в адрес ООО «2В» направлена претензия исх. № 164 с требованием погашения задолженности, в последующем 11.10.2016 направлено требование (уведомление) исх. № 164/2 о расторжении договора купли-продажи нежилого помещения от 17.02.2016 №11- 2016 в тридцатидневный срок.

ООО «2В» настаивало, что во исполнение условий договора в счет оплаты передало ООО «Технический Гарант» векселя на общую сумму 43 540 000 руб., что подтверждается копией акта приема - передачи простых векселей от 12.05.2016. Кроме того, факт оплаты по договору № 11-2016 от 17.02.2016 подтвержден ООО «2В» копией двустороннего акта сверки взаимных расчетов от 12.05.2016.

Представленные в материалы дела копии указанных актов от 12.05.2016 заверены подписантом стороны по договору № 11-2016 от 17.02.2016 - генеральным директором ООО "2В" Хорошко В.Ф. (л.д. 40, 41, т. 1).

Суд первой инстанции ввиду отсутствия в материалах дела подлинных документов, подтверждающих оплату по указанному договору, посчитал недоказанным выполнение ответчиком п. 2.2. договора.

ООО "2В" в суд первой инстанции было представлено заключение специалиста экспертного учреждения АНО "Бюро судебных экспертиз" № 1151 от 14.10.2016 о проведении почерковедческого исследования на предмет соответствия подписей Сашина А.А. - директора истца на момент совершения сделки, проставленных в актах приемки-передачи простых векселей и сверки взаимных расчетов от 12.05.2016. Заключение эксперта № 1151 от 14.10.2016 имеется в материалах дела (л.д. 104 - 127, т. 1). Согласно данному заключению подпись в указанных документах поставлена одним и тем же лицом, т.е. Сашиним А.А.

Однако суд апелляционной инстанции посчитал, что при рассмотрении дела в суде первой инстанции ООО «Технический Гарант» не оспорило заключение специалиста № 1151 от 14.10.2016, а также не заявило ходатайство об исключении из числа доказательств вышеупомянутых актов от 12.05.2016.

Суд апелляционной инстанции указал, что ООО «Технический Гарант» о фальсификации документов, представленных ООО "2В" в качестве доказательств выполнения п. 2.2 договора (копий акта приема-передачи простых векселей от 12.05.2016 и акта сверки взаимных расчетов от 12.05.2016) ни в письменной, ни в устной форме не заявлял и поскольку лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий (пункт 2 статьи 9 АПК РФ) решение суда первой инстанции отменил, в удовлетворении требований ООО «Технический Гарант» отказал. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.09.2017 постановление апелляционной инстанции оставлено без изменения.

Конкурсный управляющий должника полагает, что несовершение ООО «Технический Гарант» процессуальных действий по подаче заявления о фальсификации доказательств в рамках дела № А41-80018/16 по спору между ООО «Технический Гарант» и ООО «2В» не может нести неблагоприятных последствий для должника, поскольку должник не является лицом участвующим в деле № А41-80018/16.

При этом из решения суда первой инстанции от 16.02.2017 по делу № А41-80018/16 следует, что подлинные акты суду не представлены. ООО «Технический Гарант» отрицает факт передачи ООО «2В» в счет оплаты по договору простых векселей на общую сумму 43 540 000 руб. Суд не может считать доказанным обстоятельство передачи векселей на общую сумму 43 540 000 руб., подтвержденное только копиями актов приема- передачи простых векселей от 12.05.2016, акта сверки взаимных расчетов от 12.05.2016. При этом факт возбуждения уголовного дела по признакам преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 158 УК РФ, в отношении неустановленного лица по заявлению гр. Хорошко В.Ф. по факту хищения имущества, в том числе, по утверждению ответчика, подлинных актов приема-передачи простых векселей от 12.05.2016, сверки взаимных расчетов от 12.05.2016, сам по себе не

доказывает факт того, что именно данные документы имелись в наличии, были похищены, вступившего в законную силу приговора суда не имеется.

ООО «Технический Гарант» ходатайствовало о назначении почерковедческой экспертизы. Однако, учитывая отсутствие подлинных актов, суд первой инстанции счел проведение почерковедческой экспертизы нецелесообразным.

Изложенные факты свидетельствуют, что у ООО «2В» отсутствуют подлинники документов, подтверждающих оплату приобретенного у ООО «Технический Гарант» центра детского творчества.

Сделки по перепродаже имущества должника являются притворными, прикрывают действия должника и ответчика по выводу ликвидного актива должника.

В соответствии со ст. 170 ГК РФ мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

В соответствии с п. 87 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 №25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ" - согласно пункту 2 статьи 170 ГК РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, с иным субъектным составом, ничтожна.

Таким образом, притворный субъектный состав сделки является одним из признаков притворной сделки, которая прикрывает сделку с иным субъектным составом.

В данном случае конкурсный управляющий обоснованно указывает, что договор купли-продажи нежилых помещений № 18/12-1 от 18.12.2015, заключенный между ЗАО «Русстройинвест» и ООО «Технический Гарант»; договор купли-продажи нежилого помещения № 11-2016, заключенный между ООО «Технический Гарант» и ООО «2В» являются цепочкой двух притворных сделок, прикрывающих прямое отчуждение (передачу) имущества должника в пользу ООО «2В», то есть сделкой с притворным субъектным составом.

Как указывалось, 25.05.2020 в ЕГРЮЛ внесена запись об исключении ООО «Технический Гарант» из ЕГРЮЛ в связи наличием в ЕГРЮЛ сведений о нем, в отношении которых внесена запись о недостоверности.

Вместе с тем ликвидация ООО «Технический Гарант» не влечет невозможности оспаривания прикрываемых сделок должника.

Указанный вывод подтверждается позицией ВС РФ, изложенной в определении от 05.08.2016 № 304-ЭС14-436 по делу № А46-18707/2012.

В соответствии с позицией, изложенной в определении Верховного Суда РФ от 31.07.2017 № 305-ЭС15-11230 по делу № А40-125977/2013, было признано неправомерным толкование притворной сделки как сделки в которой имеется единый субъектный состав как у притворной сделки, так и у прикрываемой.

Верховный Суд РФ указал, что согласно пункту 2 статьи 170 Гражданского кодекса притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

Действующее законодательство исходит из того, что прикрываемая сделка также может быть признана недействительной по основаниям, установленным Гражданским кодексом или специальными законами.

Как разъяснено в абзаце первом пункта 87, абзаце первом пункта 88 постановления №25, притворная сделка может прикрывать сделку с иным субъектным составом; для прикрытия сделки может быть совершено несколько сделок.

Таким образом, по смыслу приведенных разъяснений цепочкой последовательных сделок купли-продажи с разным субъектным составом может прикрываться сделка, направленная на прямое отчуждение имущества первым продавцом последнему покупателю.

При этом само по себе осуществление государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к промежуточным покупателям не препятствует квалификации данных сделок как ничтожных на основании пункта 2 статьи 170 Гражданского кодекса.

В отношении прикрывающей сделки ее стороны, как правило, изготавливают документы так, что у внешнего лица создается впечатление будто бы стороны действительно следуют условиям притворного договора. Однако существенное значение для правильного рассмотрения настоящего обособленного спора имели обстоятельства, касающиеся перехода фактического контроля над имуществом, якобы передаваемым по последовательным притворным сделкам.

Указанная позиция Верховного суда РФ подтверждает доводы конкурсного управляющего о том, что поскольку ООО «Технический гарант» не является стороной прикрываемой сделки, то его ликвидация не препятствует оспариванию прикрываемой сделки.

В данном случае конкурсный управляющий обоснованно указывает на отсутствие оснований для прекращения производства по заявлению, недопустимость лишения лица права на судебную защиту и ничтожный (мнимый) характер договоров, оспоренных заявителем в качестве взаимосвязанных сделок, имеющих общую цель, в пределах срока исковой давности.

Согласно пункту 1 статьи 61.1 Закона о банкротстве сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника могут быть признаны недействительными в соответствии с ГК РФ, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в настоящем Законе.

В пункте 17 постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63 разъяснено, что в порядке данной главы подлежат рассмотрению требования арбитражного управляющего о признании недействительными сделок должника как по специальным основаниям, предусмотренным Законом о банкротстве (статьи 61.2 и 61.3 и иные содержащиеся в этом Законе помимо главы III. 1 основания), так и по общим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (в частности, по основаниям, предусмотренным ГК РФ или законодательством о юридических лицах).

В настоящем обособленном споре заявитель также обоснованно полагает, что ряд последовательных сделок, совершенных между взаимозависимыми лицами и имеющими общую цель, следует квалифицировать в качестве единой сделки.

Возможность совершения сделки, состоящей из нескольких взаимосвязанных сделок, предусмотрена, в частности, корпоративным законодательством и законодательством о банкротстве и соответствует разъяснениям, содержащимся в подпункте 4 пункта 8 постановления Пленума ВАС РФ от 16.05.2014 № 28 "О некоторых вопросах, связанных с оспариванием крупных сделок и сделок с заинтересованностью" и в пункте 14 Постановления № 63.

Поскольку договор купли-продажи нежилых помещений № 18/12-1 от 18.12.2015 заключенный между ЗАО «Русстройинвест» и ООО «Технический Гарант», являются частью оспариваемой заявителем сделки, и данное лицо не указано в качестве ответчика, основания для применения в настоящем деле положения пункта 5 части 1 статьи 150 АПК РФ отсутствуют.

Факт ликвидации одного из участников состоящей из нескольких эпизодов сделки, при сохранении существования других ее сторон не препятствует процессуальной возможности предъявления требований о недействительности сделки к этим сторонам.

В результате совершения оспариваемой сделки, оформленной в виде нескольких последовательных договоров между различными юридическими лицами, был причинен вред имущественным интересам кредиторов должника.

Вывод о ничтожности такой сделки полностью соответствует разъяснениям, изложенным в пункте 86 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела 1 части 1 ГК РФ".

Из фактических обстоятельств также усматривается наличие у участников сделки единой противоправной цели - формального вывода имущества из собственности должника для внеочередного удовлетворения денежных требований отдельного кредитора.

Между тем в силу пункта 1 статьи 10 ГК РФ не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иной заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Наличие у сторон сделки заведомо противоправной цели и доказанность материалами дела недобросовестного осуществления ими гражданских прав позволяют применить к данной сделке также норму пункта 1 статьи 10 ГК РФ.

В данном случае сделка, совершенная должником и ООО «2В», оспаривается по общим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Основания недействительности сделки (мнимый характер и наличие злоупотребления правом) выходят за пределы ее квалификации в качестве подозрительной (аналогичный вывод был сделан по схожему делу № А46-18707/2012).

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 29.03.2012 № 15051/11, если по специальным основаниям, определенным законодательством о банкротстве, сделка конкурсным управляющим не оспаривается, то на требование конкурсного управляющего распространяется трехлетний срок исковой давности, предусмотренный пунктом 1 статьи 181 ГК РФ. В силу названной нормы права течение срока исковой давности начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки. Данный вывод Президиума ВАС РФ сделан на основании старой редакции п. 1 ст. 181 ГК РФ.

В силу новой редакции п. 1 ст. 181 ГК РФ (в ред. Федерального закона от 07.05.2013 №100-ФЗ) конкурсный управляющий не является стороной сделки и для него срок исковой давности подлежит исчислению с момента, когда он узнал или должен был узнать о совершенной сделке, то есть не раньше открытия процедуры конкурсного производства в отношении должника, что соответствует п. 1 ст. 61.9. Закона о банкротстве, в соответствии с которым срок исковой давности исчисляется с момента, когда арбитражный управляющий узнал или должен был узнать о наличии оснований для оспаривания сделки, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

На основании изложенных фактических обстоятельств дела конкурсный управляющий обоснованно полагает, что ООО "Технический гарант", будучи звеном в цепочке последовательной передачи спорного объекта должника, не имел реального намерения приобретения права собственности, а преследовал цель безвозмездного выбытия имущества должника в преддверии банкротства.

Таким образом, материалами дела и судом установлено, что взаимосвязанные оспариваемые договоры были совершены сторонами в период неплатежеспособности должника, в отношении заинтересованных лиц при неравноценном встречном удовлетворении, что причинило вред имущественным правам кредиторов.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о доказанности конкурсным управляющим наличия совокупности оснований для признания сделок недействительными по основаниям, предусмотренным ст. ст. 10, 168 ГК РФ.

Согласно пункту 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда

полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

В силу статьи 61.6 Закона о банкротстве все, что было передано должником или иным лицом за счет должника или в счет исполнения обязательств перед должником, а также изъято у должника по сделке, признанной недействительной в соответствии с настоящей главой, подлежит возврату в конкурсную массу

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (пункты 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Общим последствием недействительности сделок, предусмотренным в пункте 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, является возврат другой стороне всего полученного по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

В силу пункта 1 статьи 61.6 Закона о банкротстве все, что было передано должником или иным лицом за счет должника или в счет исполнения обязательств перед должником, а также изъято у должника по сделке, признанной недействительной в соответствии с настоящей главой, подлежит возврату в конкурсную массу. В случае невозможности возврата имущества в конкурсную массу в натуре приобретатель должен возместить действительную стоимость этого имущества на момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах, возникающих вследствие неосновательного обогащения.

Применяя последствия недействительности сделки, суд преследует цель приведения сторон данной сделки в первоначальное положение, которое существовало до ее совершения.

В данном случае, с учетом представленных в материалы дела доказательств, суд приходит к выводу о наличии оснований для обяания ООО «2В» возвратить в конкурсную массу должника спорный объект недвижимости.

Поскольку при принятии заявления к производству конкурсному управляющему была предоставлена отсрочка уплаты государственной пошлины, то на основании части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 333.18 Налогового кодекса Российской Федерации и в соответствии с пунктом 24 Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 23.12.2010 №63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» с ООО «2В» подлежит взысканию в доход федерального бюджета государственная пошлина в размере 6 000 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 61.1, 61.6 Закона о банкротстве, статьями 10, 168 ГК РФ, статьями 65, 71, 184, 185, 318, 330 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Признать недействительной сделкой договор купли-продажи № 18/12-1 от 18.12.2015 г., заключенный между должником ЗАО «Русстройинвест» и ООО «Технический Гарант».

Признать недействительной сделкой договор 11-2016 купли-продажи нежилого помещения от 17.02.2016 г., заключенный между ООО «Технический Гарант» и ООО «2В».

Применить последствия недействительности сделки.

Обязать и ООО «2В» возвратить в конкурсную массу должника ЗАО «Русстройинвест» имущество – Центр детского творчества – назначение нежилое, площадь

1 088,5 кв. м, кадастровый номер: 50:08:0050253:605, расположенное по адресу: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/пос., деревня Исаково, ул. Рябиновая. д. 4А.

Взыскать с ООО «2В» государственную пошлину в размере 6 000 руб. в бюджет Российской Федерации.

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней с даты изготовления в полном объеме.

Судья

Э.В. Мироненко

Приложение Б Информация об объектах – аналогах

Красногорск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продажи

Свободного назначения, 710 м²

50 000 000 ₽ ▼
70 422 ₽ за м²

Добавить в избранное · Добавить заметку · 15 февраля в 12:14



Показать телефон
в 888 000-0000

Александр
Частное лицо
На Авито с марта 2013

Подписаться на продавца

№ 2333016444, 144 (+7)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Красногорск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продажи

Свободного назначения, 710 м²

50 000 000 ₽ ▼
70 422 ₽ за м²

Показать телефон
в 888 000-0000

Александр
Частное лицо
На Авито с марта 2013

Подписаться на продавца

№ 2333016444, 144 (+7)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 710 м²
Отделка: чистовая

Мощность электросети: 65 кВт, можно увеличить
Отопление: автономное
Тип сделки: переуступка права аренды

Расположение

Московская область, г.о. Красногорск, рабочий пос. Нахабино, ул. Панфилова, 30 [Скрыть карту](#)



Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Московская область, г.о. Красногорск, рабочий пос. Нахабино, ул. Панфилова, 30

50 000 000 Р

70 422 Р за м²

Показать телефон
в 958 3004-3004

Александр
Частное лицо
На Авито с марта 2013

Подписаться на продавца

№ 2333016444, 144 (+7)

Описание

ОСЭ 486м² - 2 этаж. Плюс 220 кв.м 3 этаж (мансарда). Московская область, Красногорский р-н, рабочий поселок Нахабино, ул. Панфилова 32. Чистовой ремонт с кабинетной планировкой, строилось под семейную клинику, так же подойдет под направление бизнеса Офис, гостиница/хостел, ветеринарная клиника и др. Полностью все коммуникации - водоснабжение, отопление, вентиляция/кондиционирование, электричество 64кВт (собственный трансформатор на участке), система пожарной сигнализации, система безопасности. ППА на участок 1000м². Продажа здания вместе с ППА - 50 млн. Возможен торг

Также рассмотрим аренду под направление клиника, офис

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Московская область, г.о. Красногорск, рабочий пос. Нахабино, ул. Панфилова, 30

50 000 000 Р

70 422 Р за м²

Показать телефон
в 958 3004-3004

Александр
Частное лицо
На Авито с марта 2013

Подписаться на продавца

№ 2333016444, 144 (+7)

Описание

ОСЭ 486м² - 2 этаж. Плюс 220 кв.м 3 этаж (мансарда). Московская область, Красногорский р-н, рабочий поселок Нахабино, ул. Панфилова 32. Чистовой ремонт с кабинетной планировкой, строилось под семейную клинику, так же подойдет под направление бизнеса Офис, гостиница/хостел, ветеринарная клиника и др. Полностью все коммуникации - водоснабжение, отопление, вентиляция/кондиционирование, электричество 64кВт (собственный трансформатор на участке), система пожарной сигнализации, система безопасности. ППА на участок 1000м². Продажа здания вместе с ППА - 50 млн. Возможен торг

Также рассмотрим аренду под направление клиника, офис

О здании

Готовность: в эксплуатации Удаленность от дороги: первая линия

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

бкс инвестиции — Яндекс: нав... БКС Мир Инвестиций - Портф... Арендный бизнес, окупаемос... Помещение 137,4 кв.м. Павло: X +

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_... 70%

Авиабилеты Яндекс Часто посещаемые Карты TradingView — Следи... Screenshot Guru - Onl... Архив бесплатных об... Конвертация PDF в JP... URL Oprener - открыть... Другие закладки

Коммерческая недви... Поиск по объявлениям Красногорск Найти

Красногорск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

Арендный бизнес, окупаемость - 8 лет и 10 месяцев

22 500 000 ₽ ▾
96 338 ₽ за м²

Добавить в избранное Добавить заметку 11 февраля в 19:41



Показать телефон в 901 000-0000

Написать сообщение

Bridgeford Capital
Компания
На Авито с сентября 2017

Подписаться на продавца

№ 2331604105, ☎ 461 (+10)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

бкс инвестиции — Яндекс: нав... БКС Мир Инвестиций - Портф... Арендный бизнес, окупаемос... Помещение 137,4 кв.м. Павло: X +

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_... 70%

Авиабилеты Яндекс Часто посещаемые Карты TradingView — Следи... Screenshot Guru - Onl... Архив бесплатных об... Конвертация PDF в JP... URL Oprener - открыть... Другие закладки

О помещении

Общая площадь: 236 м² Этаж: 1

22 500 000 ₽ ▾
96 338 ₽ за м²

Показать телефон в 901 000-0000

Написать сообщение

Bridgeford Capital
Компания
На Авито с сентября 2017

Подписаться на продавца

№ 2331604105, ☎ 461 (+10)

Расположение

Московская область, г.о. Красногорск, рабочий пос. Нахабино, ул. Чалова, 1



Описание

Арендный бизнес, окупаемость - 8 лет и 10 месяцев. Предлагается на продажу готовый арендный бизнес, помещение свободного назначения в жилом доме в поселке Подмоскovie, по адресу улица Чалова дом 1. Насетовой Продуктовый ритейл Пекарня. Текущий месячный арендный поток - 210 000 руб. Окупаемость данного арендного бизнеса - 8 лет и 11 месяцев. Площадь помещения - 236 кв.м.

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

бкс инвестиции — Яндекс: нал... БКС Мир Инвестиций - Портф... Арендный бизнес, окупаемос... Помещение 137,4 кв.м. Павло... +

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_... 70%

Авиабилеты Яндекс Часто посещаемые Карты TradingView — Следи... Screenshot Guru - Он... Архив бесплатных об... Конвертация PDF в JP... URL Opener - открыть... Другие закладки

Описание

Арендный бизнес, окупаемость - 8 лет и 10 месяцев. Предлагается на продажу готовый арендный бизнес, помещение свободного назначения в жилом доме в поселке Подмоскowie, по адресу улица Чкалова дом 1. Несетевой Продуктовый ритейл Пекарня. Текущий месячный арендный поток - 210 000 руб. Окупаемость данного арендного бизнеса - 8 лет и 11 месяцев. Площадь помещения - 236 кв.м. Помещение расположено на 1-м этаже 18-этажного здания. Размер установленной электрической мощности - 60 кВт. Высота потолков - 3.5 м. Вход - Отдельный. Стоимость объекта - 22 500 000 руб., или 95 339 руб. за 1 кв.м. Объект расположен на первой линии домов. Остановка городского транспорта расположена в непосредственной близости. Объект расположен на оживленной магистрали, вследствие чего есть высокий автомобильный трафик. Вокруг - интенсивный пешеходный трафик. Прекрасная видимость со стороны улицы. Есть возможность для размещения дополнительных рекламных вывесок. Объект находится в густонаселенном спальном районе с плотной жилой застройкой. Район расположения объекта имеет развитую и уже сложившуюся инфраструктуру. Есть стихийная парковка. Помещение является встроено-пристроенным. Панорамное остекление. Есть узаконенная зона погрузки/разгрузки. Стабильный арендатор. Высоколиквидный объект с отличной окупаемостью.

22 500 000 ₺
95 339 ₺ за м²

Показать телефон
в 901 000000000

Написать сообщение

Bridgeford Capital
Компания
На Авито с сентября 2017

Подписаться на продавца

№ 2331604105, (+10)

Покапаваться

Другие объявления компании



Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

бкс инвестиции — Яндекс: нал... БКС Мир Инвестиций - Портф... Помещение 137,4 кв.м. Павло... +

https://www.avito.ru/snegiri/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1374_kv_m_pavlovskoe_2216051255 70%

Авиабилеты Яндекс Часто посещаемые Карты TradingView — Следи... Screenshot Guru - Он... Архив бесплатных об... Конвертация PDF в JP... URL Opener - открыть... Другие закладки

Снегири Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Продажи

Помещение 137,4 кв.м. Павловское

Добавить в избранное Добавить заметку 10 февраля в 18:21



9 800 000 ₺
71 324 ₺ за м²

Показать телефон
в 998 000000000

Мастерская недвижимости
Компания
На Авито с сентября 2010

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Рольнова Марина

№ 2216051255, (+4)



Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

бкс инвестиции — Яндекс: нав... БКС Мир Инвестиций - Портф... Помещение 137,4 кв.м. Павло... +

https://www.avito.ru/snegiri/kommercheskaya_nedvizhizhmost/pomeschenie_1374_kv_m_pavlovskoe_2216051255 70%

Авиабилеты Яндекс Часто посещаемые Карты TradingView — Следи... Screenshot Guru - Онл... Архив бесплатных об... Конвертация PDF в JP... URL Орегер - открыть... Другие закладки

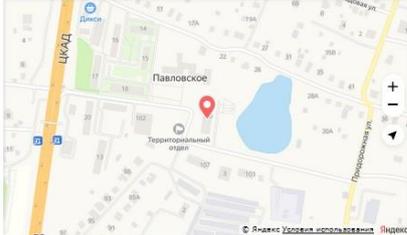


9 800 000 ₹ ▼
71 324 ₹ за м²

[Показать телефон](#)
8 958 3004-3034

О помещении
Общая площадь: 137,4 м²

Расположение
Московская область, г.о. Истра, д. Павловское, 120 [Скрыть карту](#)



Мастерская недвижимости
Компания
На Авито с сентября 2010

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Рольнова Марина

№ 2216051255, 1227 (+4)

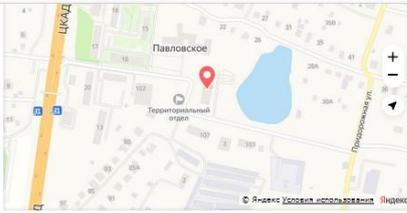
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

бкс инвестиции — Яндекс: нав... БКС Мир Инвестиций - Портф... Помещение 137,4 кв.м. Павло... +

https://www.avito.ru/snegiri/kommercheskaya_nedvizhizhmost/pomeschenie_1374_kv_m_pavlovskoe_2216051255 70%

Авиабилеты Яндекс Часто посещаемые Карты TradingView — Следи... Screenshot Guru - Онл... Архив бесплатных об... Конвертация PDF в JP... URL Орегер - открыть... Другие закладки



9 800 000 ₹ ▼
71 324 ₹ за м²

[Показать телефон](#)
8 958 3004-3034

Описание
(иск. 512909) Продается офисное (торговое) помещение 137,4 кв.м., высота потолка 3,3 м (схема помещений на фото). Адрес: Московская область, городской округ Истра, деревня Павловское, д.120. Помещение находится на первом этаже многоквартирного жилого дома в центре поселка. Коммуникации: водоснабжение (горячая вода, холодная вода), центральное отопление, электроснабжение, канализация (два санузла). Без отделки, две застекленные лоджии, пластиковые окна и два входа. Вокруг дома асфальтированная парковка. Также рассмотрим варианты аренды данного объекта.

[Показать](#)

Похожие объявления



Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Приложение В Копии документов оценщика



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

тел/факс: 8 -800-500-61-81
E-mail: rgo.raoufo@gmail.com
www.rgoao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Трухмаева Вадима Юрьевича

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

о том, что **Трухмаев Вадим Юрьевич**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«05» августа 2020 года за регистрационным номером **№ 01215**.

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 008600-1 от 04.04.2018, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих
кадров".

- «оценка движимого имущества» № 007557-2 от 29.03.2018, выданный
ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров".

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на «05» августа 2020г.

Дата составления выписки «05» августа 2020г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0913 в ЕГР СПО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 августа 2020г.
дата выдачи свидетельства

№ 01273
номер свидетельства

**Трухмаев
Вадим Юрьевич**

ИНН 583605042327

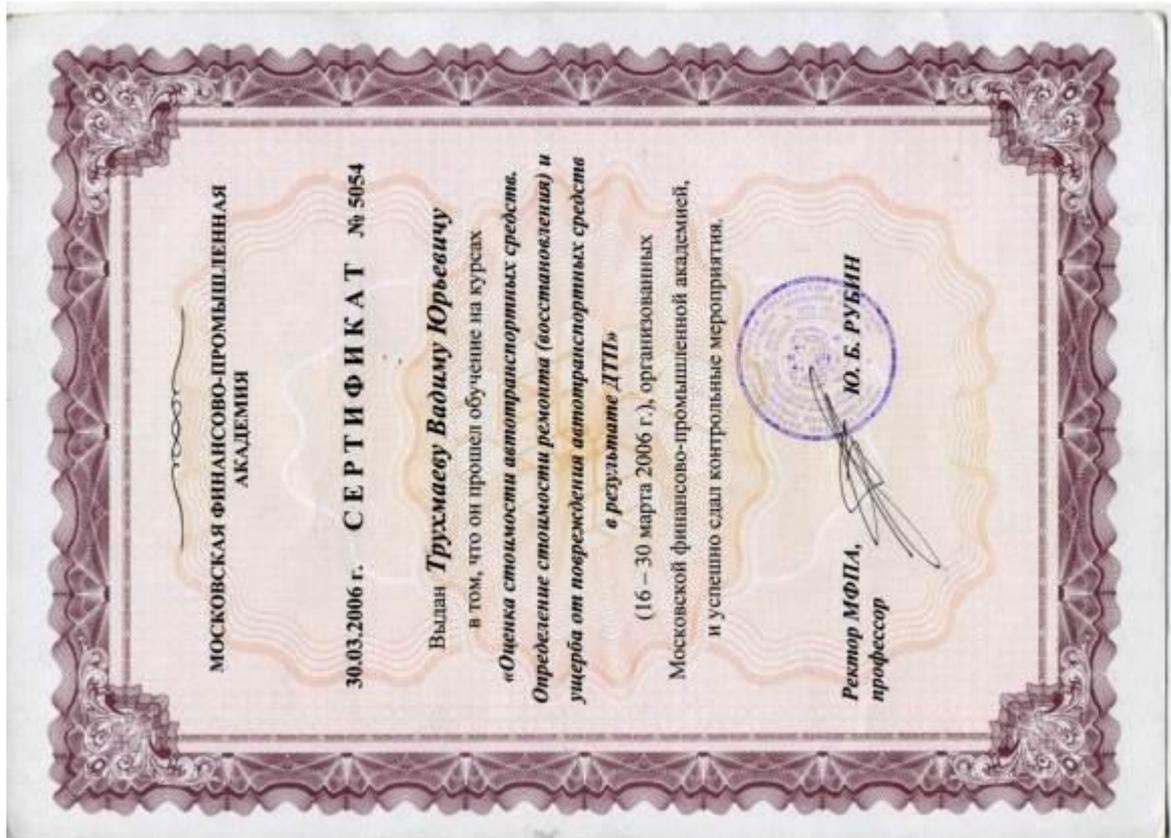
является членом СПО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СПО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подается в СПО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Адмирала Гибера, д.98







**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 6091R/776/500562/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 6091R/776/500562/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **ООО «Правовой центр судебной экспертизы»**
Местонахождение: 440000, г. Пенза, ул. Строителей, д.2, оф. 206
ИНН 5835075100

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;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 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.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: **100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.**

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере **100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.**

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «15» ноября 2021г. и действует до «14» ноября 2022г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Пензенский филиал
Для документов
0070/03
/Аршинова Р.К./



Страхователь:
«Правовой центр
судебной
экспертизы»
/Трухмаев В.Ю./



Место и дата выдачи полиса:
г. Пенза
«14» октября 2021 г.

Полис №6091R/776/500562/21

Страховщик _____
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь _____
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 6091R/776/500558/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6091R/776/500558/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Трухмаев Вадим Юрьевич**
Местонахождение: г. Пенза, ул. Коммунистическая, д.41, кв.10
ИНН _____

Объект страхования: 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).

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.

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

Страховая сумма: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей..

Лимит ответственности на один страховой случай: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей..

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «27» октября 2021г. и действует до «26» октября 2022г. 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 Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/ Аршинова Р.К./



Страхователь:

/ Трухмаев В.Ю./

Место и дата выдачи полиса:

г.Пенза

«14» октября 2021г.

Полис № 6091R/776/500558/21

Страховщик _____
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

Страхователь _____
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Форма № 9-2-2
Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе
физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации

Настоящее свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

физическому лицу ТРУХМАЕВ ВАДИМ ЮРЬЕВИЧ

пол МУЖ.

дата рождения 23.11.1983

место рождения РОССИЯ, г Пенза

и подтверждает постановку физического лица на учет 27.07.2001

в Инспекция ФНС России по Ленинскому району г.Пенза код 5181316

ИНН 583605042327

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и предъявляется вместе с документом, удостоверяющим личность физического лица и место его жительства на территории Российской Федерации. Индивидуальными предпринимателями дополнительно предъявляется Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя.

Свидетельство подлежит замене в случае если новое место жительства физического лица расположено на территории, подведомственной другому налоговому органу, изменения приведенных в нем сведений, а также в случае его утраты.

Зам.руководителя А.С.Косолапова



серия 58 № 001199483

Российская Федерация

СТРАХОВОЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО

ГОСУДАРСТВЕННОГО ПЕНСИОННОГО СТРАХОВАНИЯ

№ 115-261-263-ТБ

Ф.И.О. ТРУХМАЕВ
ВАДИМ
ЮРЬЕВИЧ

Дата и место рождения 23 ноября 1983 года
ПЕНЗА

Пол Мужской

