

# ОТЧЕТ №НД-17-05/2022

об определении рыночной стоимости

объектов недвижимого имущества:

*Нежилое здание (торговый центр), кад.№50:18:0010101:1707, общая площадь 3077,3 м2, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Можайский, г. Можайск, ул. Мира, д. 2.*

**Заказчик:**

ооо «Проектно-инвестиционная компания»

РФ, 143210, Московская область, р-н. Можайский, г. Можайск, ул. Мира, д. 2.

**Исполнитель:**

ООО «Кулон»

РФ, 129110, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9

Дата определения стоимости: 31 декабря 2021 года

Дата составления отчета: 23 августа 2022 года

**Москва, 2022**

## СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ .....	3
1.1.Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.....	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	3
1.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....	7
1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	8
1.5 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	8
1.6 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (В ТОМ ЧИСЛЕ ФАМИЛИЯ, ИМЯ И (ПРИ НАЛИЧИИ) ОТЧЕСТВО, МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОЦЕНЩИКА И СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ ОЦЕНЩИКА В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ), А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР; .....	10
1.6.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	10
1.6.2 СВЕДЕНИЯ ОБ оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков),.....	11
1.6.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор. ....	12
1.7 МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ.....	12
1.7.1 Правовые основы проведения оценки. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	12
1.7.2 Подходы к оценке. Методы оценки .....	13
1.8 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ .....	14
1.9 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	15
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ .....	20
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок Объекта оценки.....	20
Анализ влияния общей социально-экономической ситуации в стране на рынок Объекта оценки:.....	21
3.2. АНАЛИЗ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ ДЛЯ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	26
3.2.1 Рынок недвижимости, его структура и объекты.....	27
3.2.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	34
3.2.3. анализ основных факторов, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, с приведением интервалов значений этих факторов .....	35
3.3. Основные выводы, относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта.....	39
3.3.1. Динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивация покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы. ....	39
3.4 АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	40
3.5 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	40
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	42
4.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	42
4.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	45
4.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	51
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....	53
ГЛОССАРИЙ.....	54
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	56

## ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

#### 1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1.  
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки №НД-17-05/2022 от 17.05.2022г.
Заказчик	ООО «Проектно-инвестиционная компания» ИНН: 7719262657; ОГРН: 1027719020911
Объект оценки	Нежилое здание (торговый центр), кад.№.50:18:0010101:1707, общая площадь 3077,3 м <sup>2</sup> .
Адрес (местонахождение) оцениваемого имущества	расположенное по адресу: Московская область, р-н. Можайский, г. Можайск, ул. Мира, д. 2.
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности от 05.07.2016, номер государственной регистрации права собственности: 50-50/018-50/018/001/2016-2738/3.
Субъект права	ООО «Проектно-инвестиционная компания» ИНН: 7719262657; ОГРН: 1027719020911

#### 1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, И ИТоговая величина стоимости объекта оценки

Оценка объекта проведена с применением сравнительного подхода. Мотивированный отказ от применения доходного и затратного подходов приведен в соответствующих разделах отчета далее по тексту.

Таблица 1.1 – Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость в рамках затратного подхода (метод сравнительной единицы), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках сравнительного подхода (метод сравнимых продаж), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках доходного подхода (метод прямой капитализации доходов), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость округленно, руб.
1	Нежилое здание (торговый центр), кад.№.50:18:0010101:1707, общая площадь 3077,3 м <sup>2</sup> ,	не применялся	0%	не применялся	0%	67 706 800	0%	67 706 800
	<b>Итого рыночная стоимость, руб.</b>							<b>67 706 800</b>

#### Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости объекта оценки (дату проведения оценки) **рыночная стоимость Объекта** составляет (округленно до сотен рублей) без НДС:

**Итоговая рыночная стоимость имущества на дату оценки, с учетом округления составляет**

**67 706 800 (Шестьдесят семь миллионов семьсот шесть тысяч восемьсот) рублей**

#### Обоснование отказа от применения затратного подхода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходим

ых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний.

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

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

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки.

**Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.**

### Обоснование отказа от применения затратного подхода

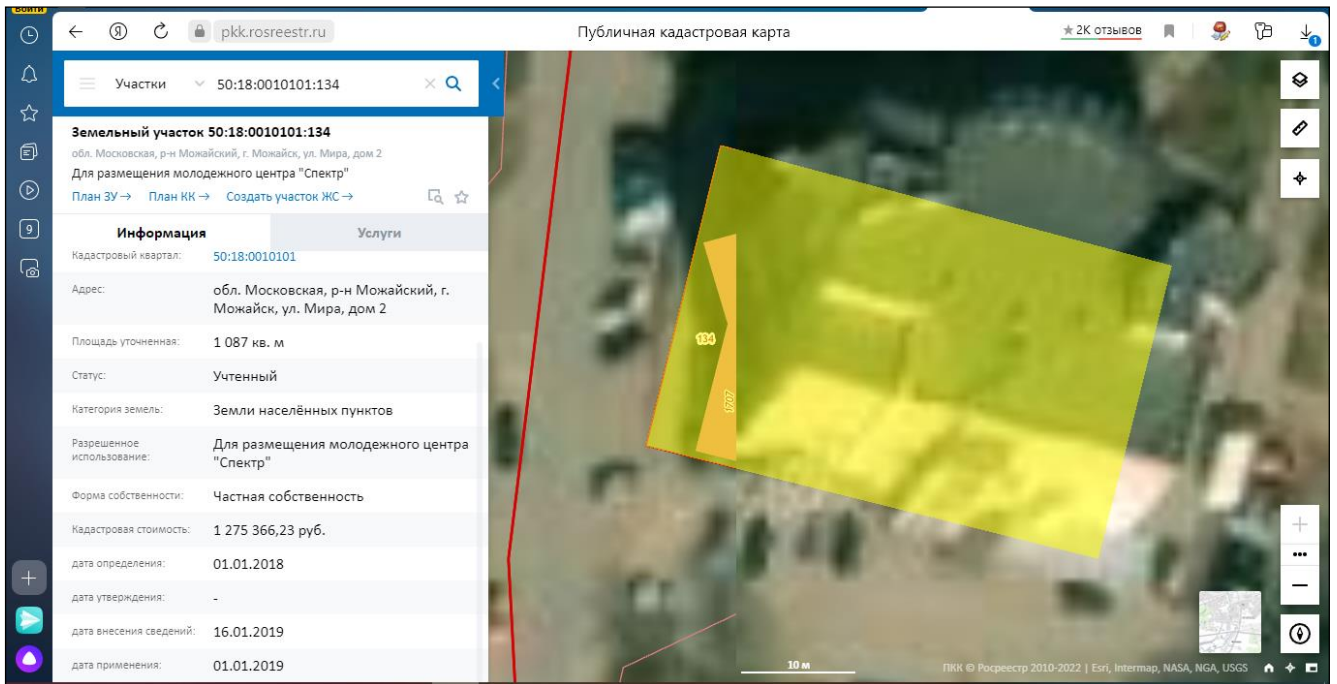
Таблица 1.2.1

ФСО №7 п.24.	Затратный подход	Обоснование наличия/отсутствия необходимой информации
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	возможность корректной оценки внешнего износа <sup>1</sup>	Рыночная конъюнктура 2020-2021 годов в условиях «пандемии коронавируса» не дает возможности объективно определить уровень внешнего износа с учетом режима изоляции, падения реальных доходов населения и т.д.
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)	рекомендуется использовать при низкой активности рынка	Рынок коммерческой недвижимости в целом активен на территории Можайского района.
	также для оценки недвижимости специального назначения и использования	Объекты оценки – торговые центры. Несмотря на то, что они являются типичными объектами рынка коммерческой недвижимости, их специфика заключается в генерировании дохода как торговых центров в основе которой лежит арендная плата, собираемая с арендаторов. Данные объекты имеют иной уровень охраны, обеспеченности коммуникациями, что отличает их от большинства иных объектов коммерческого и торгового сектора. Кроме этого, данный тип объектов имеет большие площади, сопутствующую инфраструктуру (парковки, стоянки, сектора разгрузки/погрузки). Это относит ТЦ к специфическим объектам.
в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:	определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;	Оценщиком не найдены предложения о продаже в городе Можайске земли коммерческого назначения под ТЦ.
	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;	

<sup>1</sup> В.Н. Мягкова "Внешний износ объекта недвижимости и его оценка": «В заключение обратимся к вопросу о том, почему так трудно обнаружить внешний износ в России? Подавляющее большинство жилых зданий советского периода, с которыми работают российские оценщики, не были построены в соответствии с принципом наилучшего и наиболее эффективного использования. При их проектировании и строительстве об этом принципе даже не думали. В этих условиях оценщику очень трудно обнаружить потерю стоимости от внешних причин и дать количественную оценку внешнему износу, поскольку в связи с вышеизложенным внешний износ оценивают в затратном методе как потерю стоимости от возникающего в силу внешних причин несоответствия "физики" объекта принципу его наилучшего и наиболее эффективного использования.

	определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;	
для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;		Земельный участок под объектами недвижимости на собственности. Общая площадь – 1087м <sup>2</sup> . Таким образом, вклад ЗУ в стоимость совокупного объекта недвижимости – незначительный, что приводит к перекосу в использовании методологии затратного подхода. Данный вывод подтверждается кадастровой стоимостью земельного участка – 1 275 366,23 р.
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.		Выше Оценщик обратил внимание на невозможность объективной оценки внешнего износа.  Падение цен на нефть и снижения курса рубля, способствовало появлению негативных ожиданий среди населения и участников рынков, что привело к следующим событиям на рынке <sup>2</sup> : оттоку денежных средств с депозитных счетов населения, часть из этих средств инвестировано в недвижимость, как в «тихую гавань» в кризисное время; • уходу одной части продавцов с рынка продажи объектов недвижимости, при этом другая часть подняла стоимость по ранее выставленным на продажу объектам, что в целом соответствует «поведенческим» тенденциям в кризисы 2008 и 2014 годов. В массе же своей цены находятся под давлением и начинают снижаться; • предоставлению скидок арендодателями своим арендаторам из числа отраслей, наиболее пострадавших в текущий кризисный период, в первую очередь это касается арендаторов торговых центров и street-retail. Например, Компания R4S, один из лидеров рынка недвижимости Москвы в сегменте street retail, предоставила арендные каникулы для всех своих арендаторов, временно приостановивших коммерческую деятельность в период с 28 марта по 5 апреля 2020 года, что составляет около 95% от общего числа арендаторов компании; • отказу от сделок и/или приостановка переговоров со стороны крупных участников рынка офисной и торговой недвижимости Москвы; • запросу скидок со стороны арендаторов бизнес-центров.

<sup>2</sup> [https://swissapp.ru/upload/iblock/945/SwissAppraisal\\_RE\\_Covid19\\_202004.pdf](https://swissapp.ru/upload/iblock/945/SwissAppraisal_RE_Covid19_202004.pdf)



Данные о кадастровой стоимости земельного участка: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Учитывая, что:

- затратный подход применим во многом к объектам, чье присутствие на вторичном рынке не является активным<sup>3</sup>.

- 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;

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

- при определении затрат на замещение/воспроизводство объекта оценки они (затраты) не всегда эквивалентны рыночной стоимости: на рынке недвижимости Челябинска несколько лет наблюдается стагнация и отсутствие роста, а использование индексного метода предопределяет прогрессивную шкалу расчетов.

- затратный подход имеет в своей методологии укрупненные нормативы (укрупненные показатели, индексы и т.п.), а также усредненное понимание нормы прибыли предпринимателя и прочее.

**В этой связи, Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода в части оценки объектов оценки с целью получения более объективного отражения рыночной конъюнктуры в отношении оцениваемых объектов, согласно положениям п. 25 ФСО №7:**

«Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

### **Обоснование отказа от применения сравнительного подхода.**

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

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия потенциально го продавца и покупателя.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий: — подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

- *определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнения по каждой единице;*
- *сопоставление объектов оценки с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка аналогов;*
- *приведение показателей стоимости сравниваемых объектов к стоимости исследуемых объектов.*

<sup>3</sup> Оценщик отказался от применения сравнительного подхода, так как отсутствуют на вторичном рынке продаж сопоставимые объекты.

Данный подход наиболее применим для имущества, на рынке продаж которого имеется достаточное количество данных о недавних сделках купли-продажи или достаточное количество предложений о продаже.

**Если такой рынок отсутствует, подход сравнения продаж не применим.**

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации

**В рамках настоящей оценки сравнительный подход не используется, поскольку на рынке отсутствует достаточная и достоверная информация о продаже в районе местонахождения объекта оценки незавершенных строительством зданий, находящихся в состоянии, сопоставимым с состоянием объекта оценки**

Таким образом, при попытке применить сравнительный подход Оценщик не сможет реализовать п 4. ФСО № 3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

#### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ФЗ-135, 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.

Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

Итоговый результат оценки (итоговая величина рыночной стоимости) в соответствии с п.14 ФСО №3 представлен в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Итоговый результат оценки округляется в рамках данной оценки до сотен рублей (типичный уровень цен на рынке на дату оценки для аналогичных объекту оценки объектов).

#### **Порядок учёта НДС – без НДС.**

Согласно обзору СПО «АРМО» судебной практики за 2020 год следует вывод о том, что «При определении рыночной стоимости недвижимого имущества НДС не учитывается, не выделяется отдельно в составе итоговой стоимости, не вычитается откуда-либо. Оценщику не нужно анализировать аналоги на предмет наличия в них НДС с последующим его вычитанием».

«Анализ приведенных норм в их совокупности и взаимной связи позволяет сделать вывод о том, что ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости налог на добавленную стоимость является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер.»// *Кассационное определение СК по административным делам Верховного Суда РФ от 5 февраля 2020 г. № 5-КА19-66.*

### **1.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**

Последовательность определения стоимости объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

1. Составление Задания на оценку;
2. Заключение с Заказчиком договора возмездного оказания оценочных услуг;
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:

правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом.

4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;

5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

7. Составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

## 1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Таблица 1.3

Этап проведения оценки	Содержание и объем работ	Результат
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.	Описание макроэкономической ситуации в стране.
	Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.	Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
	Информация об объекте оценки: 1) правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки; 2) информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях; 3) прошлые и ожидаемые доходы и затраты; 4) данные бухгалтерского учета и Отчетности, относящиеся к объекту оценки; а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.	Анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки.
	Анализ сегмента отраслевого рынка, к которому относится объект оценки.	Рыночный анализ.
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Анализ возможности применения трех подходов. Выбор метода оценки в разрезе каждого подхода. Осуществление расчетов величины стоимости объекта оценки.	Итоговые величины стоимости объекта оценки, полученные в результате применения выбранных методов в разрезе каждого подхода
Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Обоснование удельных весов каждого подхода при определении итоговой величины стоимости объекта оценки. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки.	Итоговая величина стоимости объекта оценки.
Составление Отчета об оценке	Оформление Отчета об оценке.	Готовый Отчет об оценке.

## 1.5 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку, составленное в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» представлено ниже:

Таблица 1.3.1

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;	Договор на проведение оценки №НД-17-05/2022 от 17.05.2022г.
Заказчик (полное наименование)	ООО «Проектно-инвестиционная компания» ИНН: 7719262657; ОГРН: 1027719020911
Сокращенное наименование Заказчика	ООО «Проинком»
Руководитель Заказчика	Решением Арбитражного суда Московской области от 13.04.2022 г. по делу № А41-8789/22 ООО «ПроИнКом» (ОГРН 1027719020911, ИНН 7719262657, адрес: 143210, МО, г. Можайск, ул. Мира, д. 2) признано несостоятельным (банкротом), и в отношении него открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника сроком на 6 мес., конкурсным управляющим ООО «ПроИнКом» утвержден Макаров Максим Николаевич (ИНН 330403369408, СНИЛС 004-725-546-28), член САУ СРО «Дело» (ИНН 5010029544, ОГРН 1035002205919, 125284, г. Москва, Хорошевское ш., 32А, оф.300, а/я 22). Требования кредиторов принимаются конкурсным управляющим в течение двух месяцев, с даты опубликования данного сообщения по адресу: 129110, г. Москва, пр-т Мира, д. 68, стр. 1, ком. 606. Судебное заседание по итогам конкурсного производства назначено на 12.10.2022 г. в 11:00 в помещении Арбитражного суда МО по адресу: пр-т Ак. Сахарова, д. 18, г. Москва, зал с.з. № 506. Все ранее выданные доверенности считаются недействительными.
Исполнитель	Исполнитель – ООО «КУЛОН» Оценщик – Сарычев Олег Викторович, член НП СМАо, рег.№ 747



**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1, оф.411 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Объект оценки	Недвижимое имущество.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое здание (торговый центр), кад.№.50:18:0010101:1707, общая площадь 3077,3 м2, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Можайский, г. Можайск, ул. Мира, д. 2.
Местонахождение объекта оценки	расположенное по адресу: Московская область, р-н. Можайский, г. Можайск, ул. Мира, д. 2.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности
Балансовая стоимость объекта:	Данные Заказчиком не представлены
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задачи проведения оценки объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;</li> <li>- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</li> <li>- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</li> <li>- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;</li> <li>- составление отчета об оценке. - заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;</li> <li>- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</li> <li>- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</li> <li>- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;</li> <li>- составление отчета об оценке.</li> </ul>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости для осуществления мероприятий по актуализации сведений бухгалтерского учета
Вид стоимости	рыночная, без НДС (определяется в виде единой величины без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость). рыночная стоимость земельного участка определяется без НДС.
Дата оценки	«31» декабря 2021г.
Дата осмотра объекта оценки	13.06.2022г.
Срок проведения оценки	«17» мая 2022г. – «23» августа 2022г.
Дата составления отчета	23 августа 2022г.
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация предоставляется лично на момент заключения задания на оценку. Предоставлении информации, необходимость в которой возникает в процессе оценки предоставляется Заказчиком на основании письменного запроса оценщика в трехдневный срок.
Допущения, на которых основывается оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Оценщик считает достоверными данные, предоставленные Заказчиком</li> <li>- выдержки из отчета и сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика</li> <li>- оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами</li> <li>- оценщик не несет ответственности за сведения, содержащиеся в соответствующей (регистрационной, разрешительной, технической и иной) документации, а также за юридическое описание права собственности на объект оценки. Достоверность сведений принимается со слов владельца, а также из существа представленных им документов.</li> <li>- оценщик не несет ответственности за достоверность иных сведений или документов, предоставленных Заказчиком.</li> <li>- оценщик не несет ответственности за дефекты, которые не возможно обнаружить путем применения органолептического метода</li> </ul>
Применяемые законы и стандарты оценки	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;</li> <li>2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;</li> <li>3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от мая 2015 г. № 299;</li> <li>4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;</li> <li>5. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в действующей на дату составления Отчета редакции).</li> </ol>

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1, оф.411 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительско-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<b>В копиях:</b> Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-56950590 «Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости» от 15.04.2022 - 3л., Решение Арбитражного суда Московской области от 13.04.2022 г. по делу № А41-8789/22. Список арендаторов со ставками арендной платы
Признанный Оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки:	Текущий вариант использования
Соответствие Оценщика п.15 п.16 ФЗ-135 Об оценочной деятельности	соответствует
<b>иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки. (п. 8 ФСО №7)</b>	
состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое здание (торговый центр), кад.№.50:18:0010101:1707, общая площадь 3077,3 м2, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Можайский, г. Можайск, ул. Мира, д. 2.
характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики// перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	<b>В копиях:</b> Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-56950590 «Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости» от 15.04.2022 - 3л., Решение Арбитражного суда Московской области от 13.04.2022 г. по делу № А41-8789/22. Список арендаторов со ставками арендной платы
права, учитываемые при оценке объекта оценки, <b>ограничения (обременения) этих прав</b> , в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности Аренда – государственная регистрация №50:18:0010101:1707-50/018/2017-2, Ипотека - государственная регистрация № 50-50/018-50/018/001/2016-2909/1
<b>иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки. (п. 9 ФСО №7)</b>	
- рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);	Не предусмотрено Заданием на оценку.
- затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;	Не предусмотрено принятой оценщиком методологией расчетов.
- убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;	Определение не предусмотрено Заданием на оценку.
- затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка	Определение не предусмотрено Заданием на оценку.

**1.6 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (В ТОМ ЧИСЛЕ ФАМИЛИЯ, ИМЯ И (ПРИ НАЛИЧИИ) ОТЧЕСТВО, МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОЦЕНЩИКА И СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ ОЦЕНЩИКА В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ), А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР;**

**1.6.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ**

Реквизиты Заказчика и иные сведения о нем представлены в Таблице «Сведения о Заказчике оценки».

**Таблица 1.4 – Сведения о Заказчике оценки**

Заказчик (полное наименование)	ООО «Проектно-инвестиционная компания» ИНН: 7719262657; ОГРН: 1027719020911
Сокращенное наименование	ООО «Проинком»
Местоположение:	143210, Московская область, город Можайск, ул. Мира, д. 2, кабинет 2

ОРГН с датой выдачи	ОГРН 1027719020911, дата 24.12.2002.
Реквизиты Заказчика	Конкурсный управляющий Макаров Максим Николаевич, действующий на основании Решения арбитражного суд Московской области от 13.0.2022г. по делу №А41-8789/2022

### 1.6.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (В ТОМ ЧИСЛЕ ФАМИЛИЯ, ИМЯ И (ПРИ НАЛИЧИИ) ОТЧЕСТВО, МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОЦЕНЩИКА И СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ ОЦЕНЩИКА В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ),

Таблица 1.5. – Сведения об оценщике

Сведения об оценщике (раздел III ФСО №3 п.8 п.п. «в»)	
фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности;	
ФИО	Сарычев Олег Викторович
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт 7002 607303, УВД Центрального района г. Тулы, 30.04.2002.
Местоположение	300012, г. Тула, ул. Ключева, д.4, кв.3
ИНН	701704234307
Телефон	+79207453820
Электронная почта	sarol@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член НП «СМАО» (Свидетельство № 747 от 05.09.2007г., выданное Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», № 0001 от 28.06.2007г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков).
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 687969 (регистрационный номер 274) выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права по решению Государственной аттестационной комиссии от 04 сентября 2004г. по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	300 000 (Триста тысяч) рублей, что подтверждается полисом страхования от «03» июня 2022 г. страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков. Выдан Страховым обществом «РЕСО-гарантия». Срок действия с «25» июня 2022 г. по «24» июня 2023г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№027148--1 от 03.08.2021 «Оценка недвижимого имущества»
Стаж работы	с 2006г.
Местонахождение оценщика <sup>4</sup>	300012, г. Тула, ул. Ключева, д.4, кв.3
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.	иные специалисты не привлекались.
Оценщик	Сарычев Олег Викторович
Квалификация	оценщик
Степень участия	100%
Трудовой договор	С ООО «КУЛОН»
Условиям препятствующие проведению объективной оценки	Не установлены
в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора	требование соблюдено

<sup>4</sup>Требования Статьи 11, Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.	требование соблюдено
---	----------------------

### 1.6.3 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.

Таблица 1.6.

Организационно – правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью "Кулон"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1137746820640, дата внесения записи 09 сентября 2013г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил договор	129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9
Страховой полис	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-092125-2021 Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», г. Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2, срок действия полиса с 18.10.2021 г. по 17.10.2022 г., страховая сумма 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей
Контактная информация юридического лица	тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

## 1.7 МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ

### 1.7.1 ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основой для проведения экспертизы ресурсов предприятия и прав на них в целях оценки служит Гражданский Кодекс Российской Федерации (ГК РФ), другие законодательные и нормативные акты, в том числе, в сфере приватизации, арендных отношений, залога и ипотеки, рынка ценных бумаг, интеллектуальной собственности, доверительного управления и др.

В настоящее время законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, состоит из:

- Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления Отчета редакции);
- . Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в действующей на дату составления Отчета редакции). Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАО» от 15.08.08г. (в действующей на дату составления Отчета редакции).

и иных федеральные законы и нормативных правовых актов РФ и ее субъектов, а также международные договоры РФ.

Оценка данного Объекта оценки с целью определения его рыночной стоимости и составления Отчета об оценке была проведена в соответствии с обязательными к применению стандартами оценки (Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка недвижимости (ФСО №7)») и действующим законодательством (Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Применение стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – НП «СМАО» связано с тем, что Оценщик при осуществлении своей профессиональной деятельности обязан применять стандарты саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Имущество (согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 212, п. 2)) может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

### 1.7.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ «20» июля 2007г.:

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;

сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость, кадастровая стоимость.

Под рыночной стоимостью, в соответствии со статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

➤ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

➤ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

При проведении оценки Объекта Специалисты использовали все один подход к оценке. Использованный в рамках похода метод оценки указан в Таблице «Методы оценки Объекта».

Таблица 1.7 – Методы оценки Объекта

Подход к оценке	Метод оценки в рамках указанного подхода
Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	не применялся
Доходный подход	– метод капитализации дохода.

### 1.8 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в Таблице «Источники информации для оценки и опись полученных от Заказчика документов».

Таблица 1.8 – Источники информации для оценки и опись полученных от Заказчика документов (в сканированных копиях)

Наименование	Документ
Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-56950590 «Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости» от 15.04.2022 - 3л.,	копия
Решение Арбитражного суда Московской области от 13.04.2022 г. по делу № А41-8789/22.	копия
Список арендаторов со ставками арендной платы	копия

Ознакомление заказчика с правилами и стандартами оценочной деятельности.

Заказчик ознакомлен с правилами и стандартами оценочной деятельности при составлении договора на проведение оценки.

#### Анализ достаточности и достоверности данных

Согласно п. 11 ФСО-1 При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки»

В статье 5 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

При составлении [отчета об оценке](#) оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации: см. Таблицу 1.8.

Копии представленной документов, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Нормативная база:

[Приказ Минфина РФ от 13.06.1995 № 49 «Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств»](#) (выступает базовым документом, в соответствии с которым осуществляется процедура проверки и фиксируются ее результаты);

[Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 N 34н "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации"](#) (предписывает, что сведения в учете проверяются проводимой ревизией, при осуществлении которой подтверждаются факты наличия активов, оценивается их состояние).

Таким образом, в рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиками, следует признать достаточной и достоверной.

## 1.9 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и назначением проведения оценки Объекта. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.

Оценщик не несет ответственности за неучтенные при оценке скрытые характеристики и дефекты, которые можно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации и спецификаций.

Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Office Excel 2010. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости Объекта оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Объекта оценки, кроме как на основании официального вызова суда.

Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Отдельные допущения обозначены Оценщиком в соответствующих частях Отчета для подтверждения своей позиции как специалиста.

## ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики:

**Таблица 2 – Характеристики местоположения объекта оценки:** Нежилое здание (торговый центр), кад.№.50:18:0010101:1707, общая площадь 3077,3 м<sup>2</sup>, расположенное по адресу: Московская область, р-н Можайский, г. Можайск, ул. Мира, д. 2.



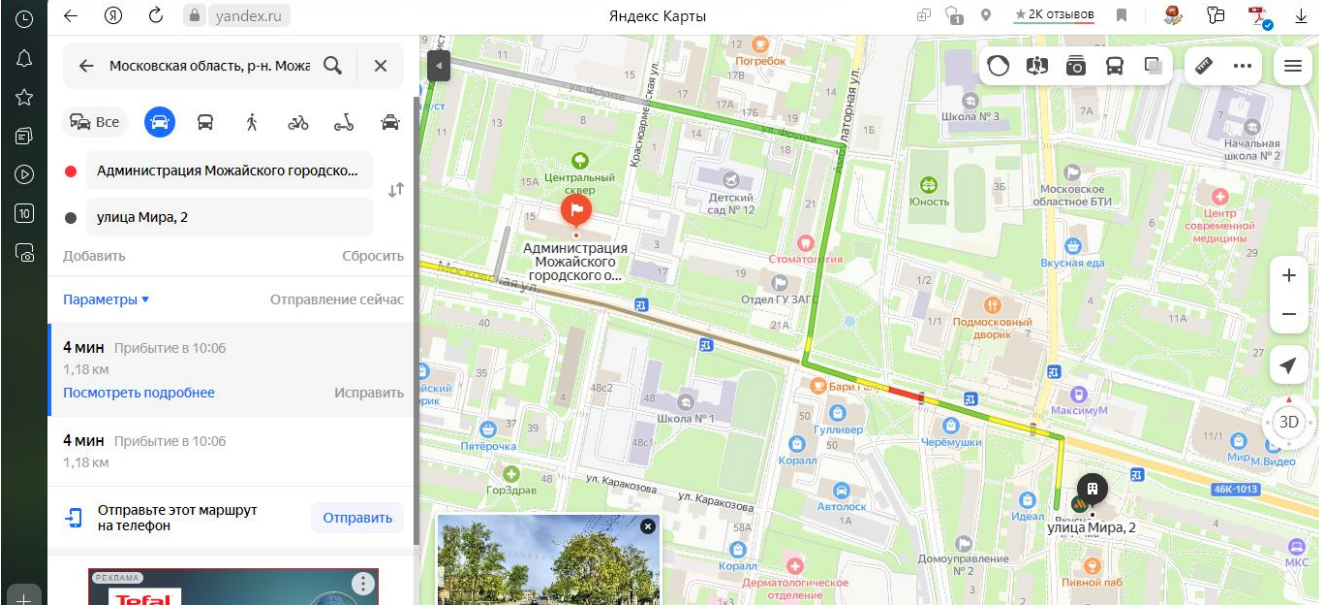
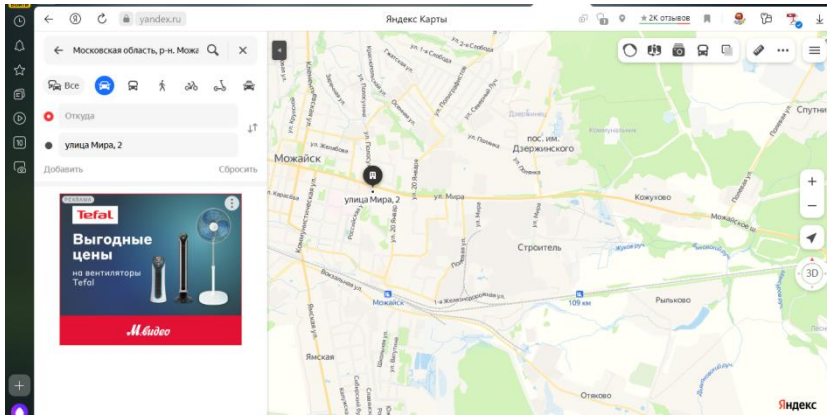
<p>Местоположение</p>	<p>Московская область, р-н. Можайский, г. Можайск, ул. Мира, д. 2. Источник: <a href="https://maps.yandex.ru">https://maps.yandex.ru</a></p>
<p>Расположение на карте относительно администрации МО г. Можайск центра- 1,2 км.</p>	
	
<p>Удаленность от основных транспортных магистралей</p>	<p>Источник: <a href="https://maps.yandex.ru">https://maps.yandex.ru</a> Улица Мира переходит в Можайское шоссе</p> 
<p>Обеспеченность общественным транспортом</p>	<p>Хорошая: муниципальный транспорт, личный и коммерческий автомобильный транспорт</p>
<p>Окружающая застройка</p>	<p>В непосредственной близости расположены следующие объекты: - жилая, - административно-офисная, торговая</p>
<p>Краткая характеристика местоположения</p>	<p><b>Можайск-город</b> и административный центр Можайского района Московской области России, расположенный в 110 километрах к западу от Москвы, на исторической дороге, ведущей в Смоленск, а затем в Польшу. Население: 31 363 человека (перепись 2010 года); 31 459 человек (перепись 2002 года); 30 735 человек (перепись 1989 года).</p>
<p>Экологическая обстановка</p>	<p>Удовлетворительная</p>

Таблица 2.2. – Количественные и качественные характеристики Объекта оценки, Описание объекта оценки





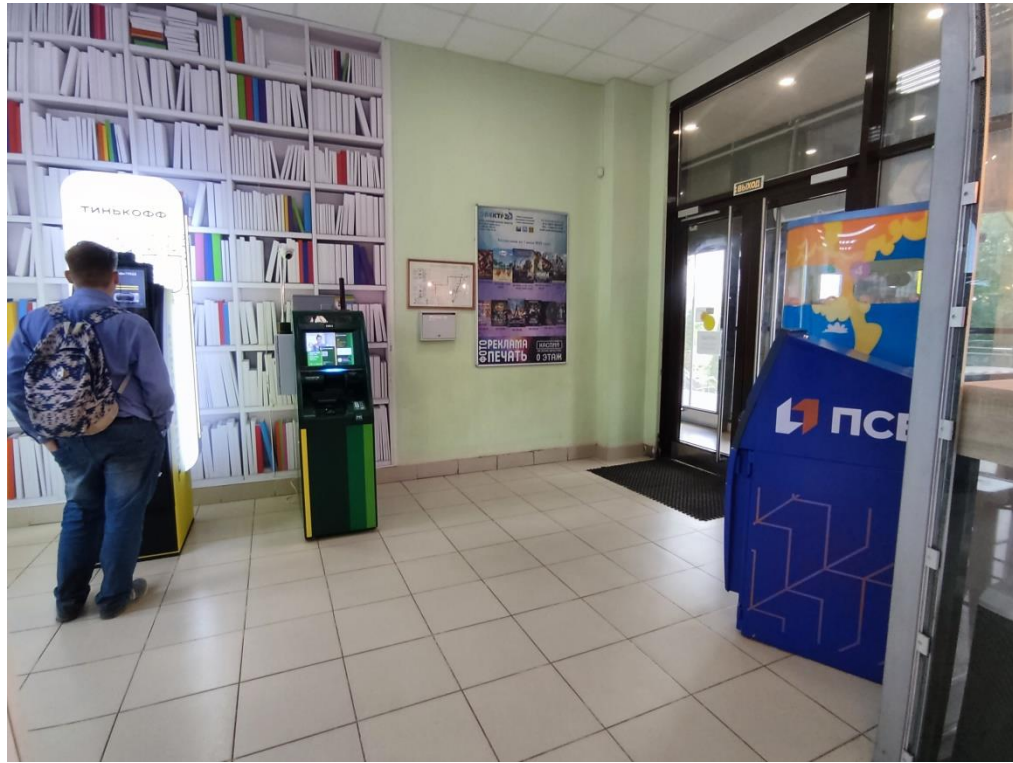


Таблица 2.1.

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1, оф.411 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Местоположение	расположенное по адресу: Московская область, р-н. Можайский, г. Можайск, ул. Мира, д. 2							
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности							
Субъект права	ООО «Проектно-инвестиционная компания» ИНН: 7719262657; ОГРН: 1027719020911							
Вид, номер и дата государственной регистрации права	№ 50-50/018-50/018/001/2016-2738/3 от 05.07.2016.							
Реквизиты балансодержателя объекта оценки	ООО «Проектно-инвестиционная компания» ИНН: 7719262657; ОГРН: 1027719020911							
<b>Количественные характеристики</b>								
Объекты оценки	Год постройки	Этажность	Общая площадь, м2	Профиль	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Обременения и ограничения права	Правоподтверждающий документ
Нежилое здание (торговый центр), кад.№.50:18:0010101:1707, общая площадь 3077,3 м2,.	1963	3	3077,3	Здание "Культурно-развлекательный центр"	50:18:0010101:1707	130 055 10 5,12	отсутствуют.	Регистрация права собственности №50-50/018-50/018/001/2016-2738/3
Текущее использование. Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	Торговый центр							
Фундамент	ж/бетонный							
Стены	Железо-бетонные							
Перекрытия	Железо-бетонные							
Крыша	рубероид							
Перегородки	Железо-бетонные							
Полы	Плитка керамическая							
Оконные проемы	Пластиковые стеклопакеты							
Дверные проемы	Металл, пластик							
Внутренняя отделка	окраска							
Инженерное оборудование	Системы водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции, пожарного тушения							
Информация о физическом износе и устаревания объектов	В рамках доходного подхода не рассчитывался.							
Дополнительная информация	отсутствует							
<b>Иные сведения</b> , влияющие на определение рыночной стоимости	отсутствуют							

### **ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ**

#### **3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки**

Анализ влияния общей политической ситуации в стране:

*События в России по итогам 2021 года:*

1. Всплеск активности несистемной оппозиции, прежде всего, сторонников А. Навального, в начале года, связанный с его возвращением в страну, задержанием и впоследствии, судом. В определенной степени это можно оценивать как пробный шар «бархатной» революции, оказавшийся крайне неудачным из-за неадекватной оценки оппозиционерами, как собственных ресурсов, так и уровня стабильности социальной ситуации в стране, а также степени консолидации российских элит.
2. Выборы депутатов Государственной Думы, результатом которых стал рост плюрализма (пока только в краткосрочной перспективе) парламента, выразившийся в увеличении количества парламентских партий, в умеренно оппозиционной позиции фракции «Новых людей» и заметном аналогичном тренде в части КПРФ, увеличившей свое представительство, в заметном отходе от предзаданности результатов фракционного голосования, в том числе во фракции «Единой России», в применении спикером парламента технологии апелляции к общественному мнению по одному из наиболее болезненных вопросов законотворчества (введение QR-кодов).
3. Усиление интеграционного вектора в рамках Союзного государства с Беларусью на фоне международной изоляции последней, но, как обычно, с чередованием наступлений и отскоков, обусловленным железной хваткой А. Лукашенко в суверенитет и собственную власть, ставшими для него единым целым. При этом, возможности для внешнеполитического маневра у президента Беларуси принципиально сузились.
4. Волнообразная динамика отношений с США — от ожиданий «разрядки» в связи с подготовкой саммита в Женеве до серьезной «подморозки» в конце года после фактически ультиматума НАТО со стороны России, заявившей о неприемлемости любой военной активности блока в сопредельных с Россией странах.
5. Начало реализации на исходе года запрограммированной новой редакцией Конституции РФ реформы «единой системы публичной власти», довольно заметно меняющей институциональный дизайн российского федерализма и местного самоуправления.

#### **2. События в мире:**

1. Вывод вооруженных сил США из Афганистана и стремительный приход к центральной власти в этой стране талибов («Талибан» — запрещенная в РФ организация) сформировали новую зону нестабильности и, с другой стороны, возможностей для региональных игроков (Китая, Турции, России).
2. Рост напряженности в отношениях ЕС и НАТО, с одной стороны, и России и Беларуси, с другой, по целому ряду причин или, скорее, поводов, продолжающих вектор, заданный в предыдущие годы и используемых всеми сторонами противостояния для самоутверждения в качестве субъектов международной и внутренней политики.
3. Уход с поста канцлера Германии А. Меркель после 16-летнего пребывания в должности и смена правительства в целом нарушили более-менее устойчивые схемы взаимоотношений как внутри ЕС, так и на международном уровне. Теперь Германия (по крайней мере, на время) утрачивает значительную часть внешнеполитической автономии и становится больше зависимой в этом отношении от ЕС, что является и вызовом внешней политике России.
4. Очередные пандемийные волны и возникновение на исходе года новой мутации коронавируса, собственно, не являются «политическими» событиями, но, как было отмечено ранее, становятся мощнейшими факторами, влияющими на социальные, экономические и политические процессы, в том числе, потому, что заставляют пересматривать привычные модели поведения (как на массовом, так и на элитарном уровнях) и ставят под сомнение эффективность политических элит, которые, в свою очередь, пытаются эту эффективность продемонстрировать — зачастую самым экстравагантным и деструктивным образом.

#### **Выводы<sup>5</sup>:**

<sup>5</sup> [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika\\_dannye\\_za\\_yanvar\\_2021/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_yanvar_2021/)



129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1, оф.411 e-mail: kylon7701@yandex.ru

- Снижение ВВП, согласно оценке Росстата, по итогам 2021 года составило 3,1% после роста экономики в 2020 году на 2% в реальном выражении;
- В банковском секторе по итогам 2020 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 1,6 трлн руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 781,6 млрд руб.) по сравнению с 2 трлн руб.;
- Величина внешнего долга страны на 1 января 2022 года сократилась за год на 4,3% до 470,1 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 7,5% до 595,8 млрд долл.

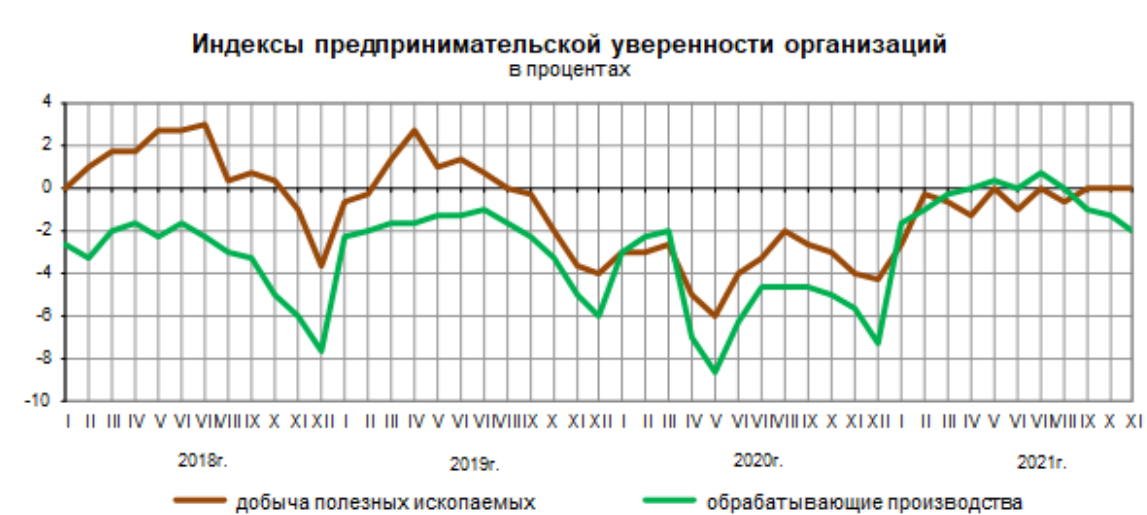
**АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:**

**Деловая активность организаций в России в ноябре 2021 года<sup>6</sup>**

Росстат представляет итоги ноябрьского обследования экономического поведения 3,9 тыс. организаций, занимающихся одним из двух видов экономической деятельности – "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства". В опросе участвовали организации, не относящиеся к субъектам малого предпринимательства.

**Индекс предпринимательской уверенности**, отражающий обобщенное состояние деловой активности, в ноябре 2021 г. составил:

- в добыче полезных ископаемых – 0,0%;
- в обрабатывающих производствах – (-2,0%).



**Индекс предпринимательской уверенности с исключением сезонного фактора** в ноябре 2021 г. составил:

- в добыче полезных ископаемых – 1,4%;
- в обрабатывающих производствах – 0,3%.

<sup>6</sup> Информация с сайта : [https://www.gks.ru/bgd/free/B04\\_03/IssWWW.exe/Stg/d02/211.htm](https://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d02/211.htm)

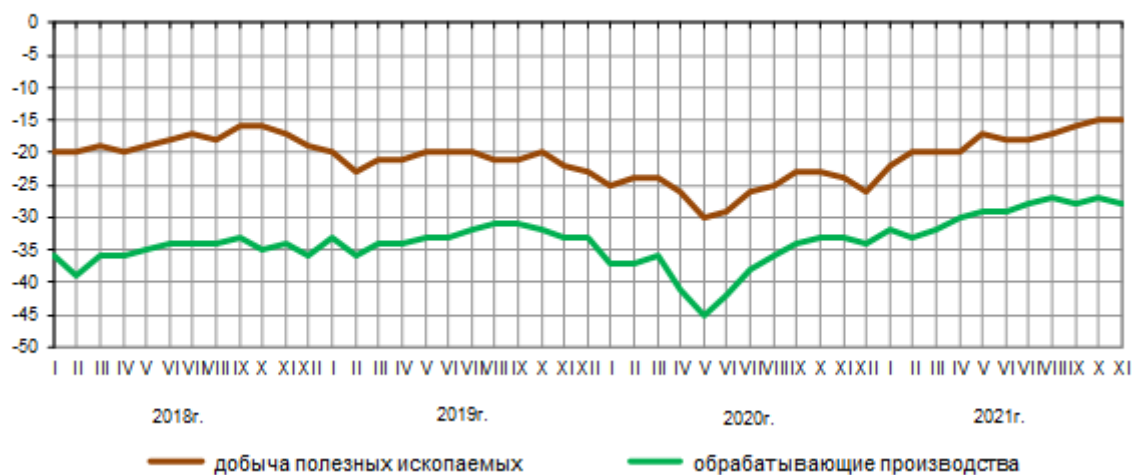
**Индексы предпринимательской уверенности организаций  
(с исключением сезонного фактора)**  
в процентах



Баланс оценок руководителей организаций **спроса на продукцию (портфеля заказов)** в ноябре 2021 г. составил:

- в добыче полезных ископаемых - (-15%);
- в обрабатывающих производствах - (-28%).

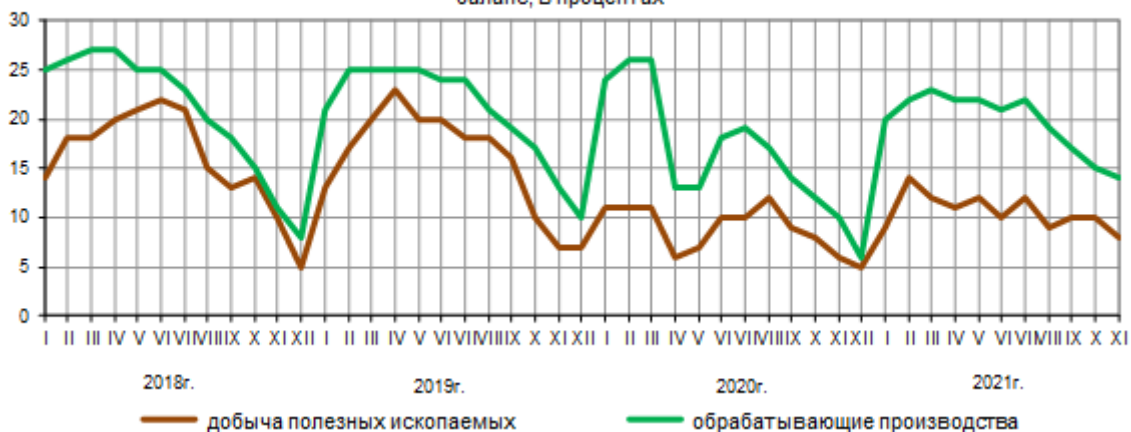
**Динамика оценки спроса на продукцию организаций**  
баланс, в процентах



**Число оптимистов, ожидающих рост** производства в течение ближайших 3 месяцев, **превысило количество ожидающих снижение** выпуска продукции в ноябре 2021 года:

- в добыче полезных ископаемых на 8 процентных пунктов (доля респондентов, ожидающих увеличения выпуска - 14% и ожидающих снижения - 6%);
- в обрабатывающих производствах на 14 процентных пунктов (доля респондентов, ожидающих увеличения выпуска - 23%, снижения - 9%).

**Динамика оценки ожидаемого в ближайшие 3 месяца изменения выпуска продукции организаций**  
баланс, в процентах

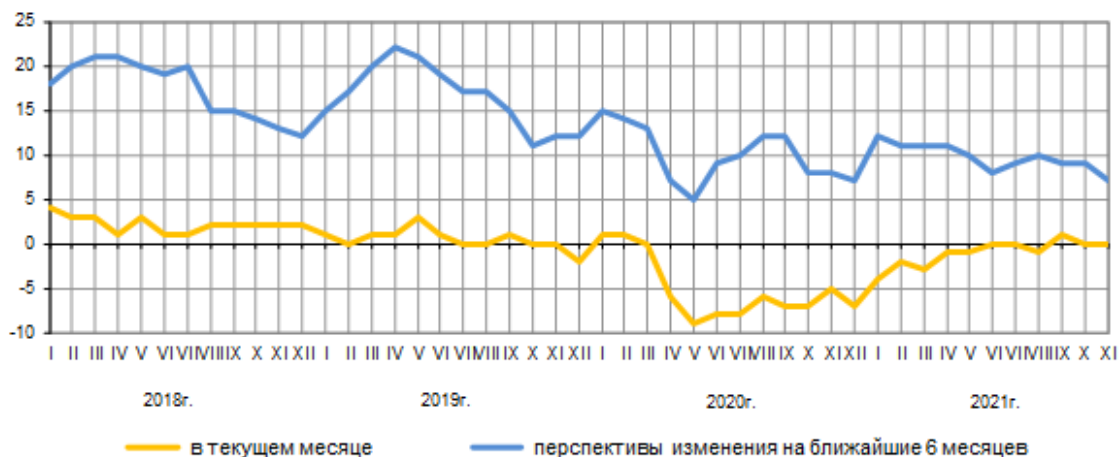


В ноябре 2021 г. **экономическую ситуацию** в своей организации по добыче полезных ископаемых считают благоприятной 10%, и удовлетворительной – 77%, в обрабатывающих производствах – 12% и 73% соответственно.

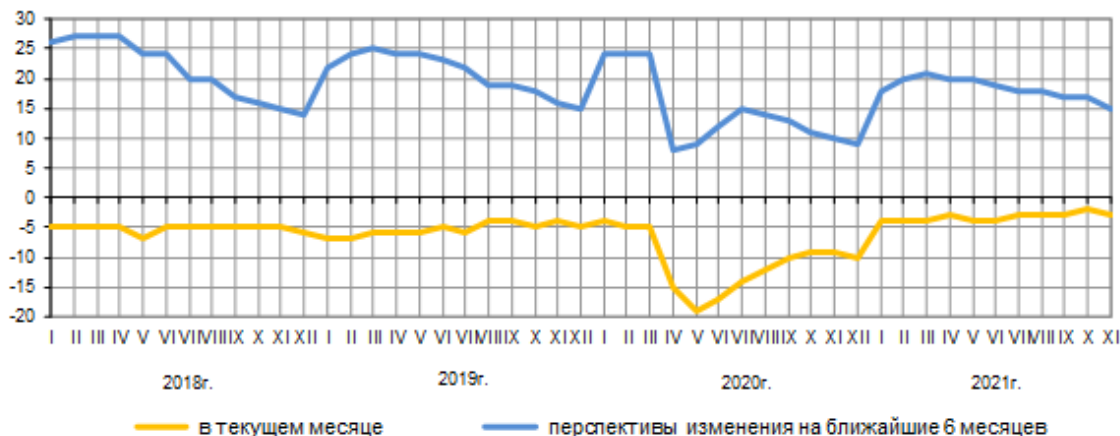
**Число оптимистов** в отношении оценки текущей экономической ситуации **равно числу пессимистов** в добыче полезных ископаемых, в обрабатывающих производствах **число пессимистов превышает число оптимистов** на 3 процентных пункта.

Улучшение экономической ситуации в ближайшие 6 месяцев ожидают в добыче полезных ископаемых 14% опрошенных, в обрабатывающих производствах – 23%. При этом, **число оптимистов превысило число тех, кто ожидает ухудшения экономической ситуации** в ближайшие 6 месяцев в добыче полезных ископаемых на 7 процентных пунктов и в обрабатывающих производствах – на 15 процентных пунктов.

**Общая экономическая ситуация в организациях по добыче полезных ископаемых**  
баланс, в процентах



**Общая экономическая ситуация в организациях обрабатывающих производств**  
баланс, в процентах



**Средний уровень загрузки производственных мощностей** составил в ноябре 2021 года:

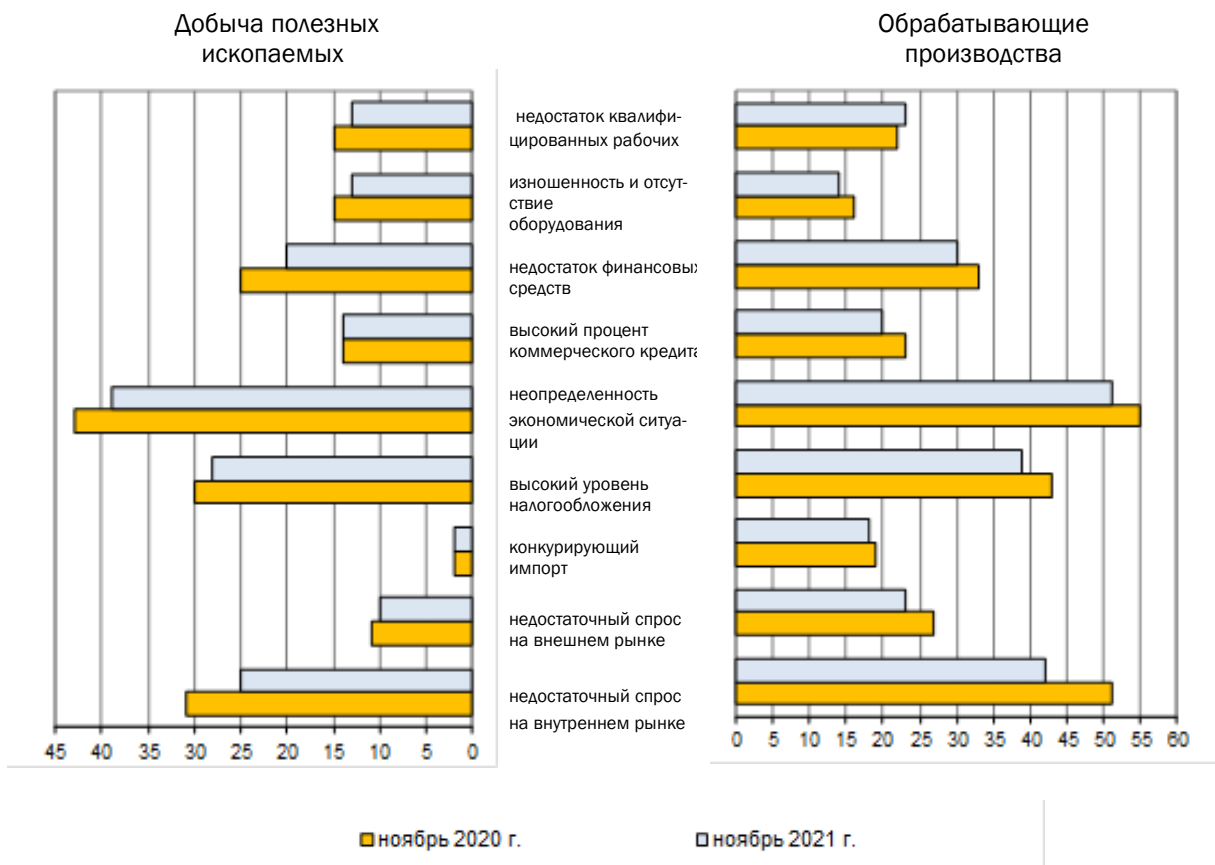
- в добыче полезных ископаемых – 58%;
- в обрабатывающих производствах – 60%.

88% руководителей организаций, занимающихся добычей полезных ископаемых и 89% руководителей в обрабатывающих производствах, уверены, что производственные мощности удовлетворят спрос на продукцию, из них 4% и 9% респондентов соответственно указывают на избыточность мощностей.

Среди **факторов, ограничивающих**, по мнению руководителей, **рост производства**, в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах преобладают неопределенность экономической ситуации, недостаточный спрос на продукцию предприятий на внутреннем рынке и высокий уровень налогообложения.

Оценка факторов, ограничивающих рост  
в % от числа опрошенных

ства<sup>1)</sup>





1) Суммарная оценка может превышать 100%, так как руководители предприятий отмечали несколько факторов, наиболее существенно влияющих на ограничение роста производства в их предприятиях.

**Индекс предпринимательской уверенности организаций  
обрабатывающих производств по России и отдельным странам<sup>1)</sup>**

в процентах

Страна	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2021 г.	Страна	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2021 г.
<b>Россия<sup>2)</sup></b>	<b>-4,1</b>	<b>-0,1</b>			
Европейский союз	-9,3	12,4	Люксембург	-8,3	6,7
Австрия	-14,5	15,5	Нидерланды	-10,3	10,0
Бельгия	-9,9	4,6	Польша	-19,2	-11,5
Венгрия	-12,1	9,7	Португалия	-16,0	-2,9
Германия	-6,4	23,0	Словакия	3,8	-5,1
Греция	-9,0	8,6	Финляндия	-16,7	24,0
Дания	-7,7	11,0	Франция	-12,9	4,2
Испания	-10,8	5,4	Чехия	-5,5	-11,7
Италия	-11,3	9,5	Швеция	-0,6	32,7

1) По данным Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) (кроме России) с учетом сезонной корректировки.  
2) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с помощью программы "JDEMETRA+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

### МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ КОММЕНТАРИЙ

**Цель конъюнктурных обследований** – оперативное получение и анализ качественной информации о состоянии и динамике показателей деловой активности организаций в изучаемом секторе экономики.

**Программа обследований** базируется на международной практике изучения уровня и тенденций предпринимательской активности и разработана с учетом мировой практики проведения подобных работ, в частности, Европейской Гармонизированной системы. Обследование основывается на анкетном опросе руководителей организаций о сложившемся в анализируемом периоде состоянии и изменениях экономической деятельности возглавляемых ими структур, а также их ожиданиях на ближайшие 3 месяца.

**Формирование выборки** осуществляется методом стратифицированного (по видам экономической деятельности объектов наблюдения) случайного отбора.

**Вопросы в анкетах**, связанные с оценкой текущего положения в организациях и основываются на сопоставлении фактических результатов с "достаточным"<sup>1)</sup> уровнем: "более чем достаточный" уровень, соответствует "достаточному" уровню, "недостаточный" уровень. При оценке изменения показателей деловой активности организаций во времени используется следующая градация: "увеличение" ("улучшение", "повышение"), "без изменений", "уменьшение" ("ухудшение", "снижение").

**Результаты обследований обобщаются в виде простых и композитных индикаторов** деловой активности организаций.

В качестве **простых индикаторов** используются **балансы оценок показателей** (в процентах), определяемые разностью долей респондентов, отметивших "увеличение" и "уменьшение" показателя по сравнению с предыдущим периодом, а также разностью долей респондентов, оценивших уровень показателя как "более чем достаточный" и "недостаточный" в обследуемом периоде. Результаты последовательных обследований обычно представляются в виде временных рядов балансов оценок показателей, характеризующих деловой климат.

Балансы оценок являются обобщенным выражением мнений респондентов об уровне и динамике показателей деловой активности.

На основе балансов оценок показателей рассчитывается **индекс предпринимательской уверенности** (в процентах), характеризующий обобщенное состояние предпринимательского поведения в изучаемом секторе экономики.

**С января 2017 года** при проведении обследований используется Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (ред.2). При построении динамических рядов показателей было принято допущение о

сопоставимости данных, полученных от респондентов, осуществляющих свою деятельность в соответствии с ОКВЭД (ред.1.1) в добыче полезных ископаемых (раздел С), обрабатывающих производствах (раздел D) данным, поступившим от групп предприятий, классифицированных по ОКВЭД (ред.2) соответственно в разделе В «Добыча полезных ископаемых», разделе С «Обрабатывающие производства».

**В добыче полезных ископаемых, обрабатывающих производствах** индекс предпринимательской уверенности рассчитывается как среднее арифметическое значение балансов оценок фактически сложившихся уровней спроса (портфеля заказов), запасов готовой продукции (с обратным знаком), а также ожидаемого в ближайшие 3 месяца изменения выпуска продукции.

Оценка индекса предпринимательской уверенности с исключением сезонного фактора осуществляется с помощью программы "JDEMETRA+" (алгоритм TRAMO/SEATS). При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Полученная в результате обобщения оценок руководителей организаций информация может быть использована наряду со статистическими данными для оперативного анализа состояния экономики, сложившихся микроэкономических тенденций и оценки возможной краткосрочной перспективы развития организаций, а также для выявления влияния важнейших факторов на деловую активность.

1) Под "достаточным" уровнем имеется в виду обычный для сложившихся условий в период обследования уровень.

#### **Выводы:**

Экономическая динамика будет характеризоваться следующими тенденциями:

- инфляция при условии отсутствия негативных сценариев развития событий будет оставаться в пределах 10-12% по итогам года, общий рост цен до 25%.
- экономика не продемонстрирует ускорение темпов экономического роста.

В целом, это говорит о инерции в экономике, отсутствие роста потребления и наращивания объемов, с учетом осложнений вызванных экономической ситуацией с пандемией в 2020-21 годах в условиях продолжающегося санкционного давления.

Анализ влияния и тенденции в макроэкономике:

- на рынок объекта оценки будет и в дальнейшем влиять валютные колебания рубля,
- среди негативных факторов: нестабильная экономическая обстановка, вывод средств за рубеж, снижение инвестиционных потоков из-за введенных санкций,
- отрицательная динамика на рынке недвижимости, говорящая о стагнации рынка,
- слабая динамика по восстановлению ставки капитализации на докризисном уровне

Из положительных тенденций:

- наличие фундаментального спроса на объекты недвижимости,
- наличие конкуренции на рынке коммерческой недвижимости, влекущее улучшение качественных характеристик самого рынка.

### **3.2. АНАЛИЗ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ ДЛЯ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>7</sup>**

#### **Политическая ситуация в Московской области<sup>8</sup>:**

В 2021 году в правительстве Московской области сменилось несколько министров и иных высокопоставленных лиц. Претерпела некоторые изменения и сама структура регионального кабинета министров.

17 марта Сергей Воскресенский официально стал министром сельского хозяйства и продовольствия Московской области, избавившись от приставки врио. Обязанности министра он исполнял с ноября прошлого года, когда прежний руководитель ведомства Андрей Разин стал заместителем председателя правительства — министром экологии региона. До этого Воскресенский был первым заместителем Разина и главным ветеринарным государственным инспектором Подмосковья.

Первому назначенному в 2021 году министру 46 лет. Трудовую карьеру он начинал ветеринарным врачом, десять лет руководил государственным учреждением ветеринарии Московской области «Ленинская станция по борьбе с болезнями животных», а с 2017 года возглавлял ГУ ветеринарии региона «Территориальное ветуправление № 2».

12 мая у Подмосковья появился новый руководитель Комитета по тарифам и ценам. На должности была утверждена Ирина Доркина. Ранее она трудилась в финансово-казначейском управлении Юго-Восточного адми-

<sup>7</sup><https://www.tula.ru/activity/economics/razvitie/za-yanvar-mart-2019/> - актуальная информация сайта МО г. Тула на дату оценки.

<sup>8</sup> [https://vmo24.ru/news/samye\\_znachimye\\_otstavki\\_i\\_naznacheniya\\_v\\_pravitelstve\\_podmoskovya\\_v\\_2021\\_godu](https://vmo24.ru/news/samye_znachimye_otstavki_i_naznacheniya_v_pravitelstve_podmoskovya_v_2021_godu)

нистративного округа Москвы, являлась почти семь лет

заместителем директора департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Москвы. С 2015 по 2021 годы работала заместителем министра жилищно-коммунального хозяйства Подмосковья, а с этого года исполняла обязанности председателя Комитета по тарифам и ценам.

В конце мая губернатор Андрей Воробьев подписал постановление с новым перечнем должностных лиц областного правительства. Теперь кабинет-министров Подмосковья возглавлялся первым вице-губернатором — председателем правительства. На эту должность была согласована кандидатура Ильдара Габдрахманова. Также руководитель министерства социального развития приобрел официальный статус заместителя председателя правительства. Этот пост заняла Ирина Каклюгина. То же самое произошло и с должностью министра здравоохранения. На данную позицию депутаты Мособлдумы согласовали Светлану Стригункову.

Габдрахманов был с 2013 года вице-губернатором, а с 2018 года первым вице-губернатором региона. Есть в его биографии и работа депутатом в трех созывах Государственной думы. В 2012-2013 годах он также был первым заместителем председателя правительства Подмосковья.

Евгений Хромушин стал вице-губернатором, отвечающим за ЖКХ, энергетику, жилищную инспекцию и комитет по тарифам и ценам. С 2014 года он был министром жилищно-коммунального хозяйства, а с 2019 года занимал пост зампреда правительства области.

В министерстве образования место Ирины Каклюгиной занял ее первый заместитель Илья Бронштейн. Ему 38 лет, он окончил Московский педагогический университет, став учителем истории. Работал педагогом, директором трех московских школ, методистом департамента образования Москвы, председателем Ассоциации молодых директоров школ. Заместителем министра образования Подмосковья был с декабря 2018 года.

Кроме того, Мария Нагорная осталась заместителем председателя правительства региона, но передала свою должность руководителя территориальной политики региона Елене Ковалевой — первому заместителю главы этого ведомства. И, наконец, прежний руководитель министерства социального развития, Ирина Фаевская, была назначена советником губернатора в ранге министра.

В июне в высшем эшелоне власти Подмосковья состоялось сразу три новых назначения. Начальник Главного управления государственного строительного надзора Артур Гарибян получил официальный статус министра области по государственному надзору в строительстве, а председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Владислав Гордиенко — министра по архитектуре и градостроительству. Также на должность начальника управления по обеспечению деятельности мировых судей был назначен Антон Шестаков, который ранее был в ведомстве заместителем начальника. До него управление возглавлял Евгений Сидорук

### Итоги социально-экономического развития Московской области:

Конъюнктура и деловая активность в Московской области во втором квартале 2021 года показали, что экономическая ситуация на потребительском рынке региона стабильна<sup>9</sup>.

Оборот розничной торговли за первые шесть месяцев 2021 года составил 1 526,7 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 16,8% выше уровня соответствующего периода прошлого года.

В общем объеме розничного товарооборота 98,7% приходилось на 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 розничной торговли 55,7% занимали непродовольственные товары (рост к соответствующему периоду 2020 года на 32,7% в сопоставимых ценах) и 44,3% – пищевые продукты, включая напитки и табачные изделия (рост на 1,7%).

За первое полугодие 2021 года в Московской области прошли более 1 150 универсальных, тематических и сельскохозяйственных ярмарок.

Общий оборот оптовой торговли в отчетный период составил 4 361,4 млрд рублей с ростом относительно соответствующего периода прошлого года на 20,7%. Оборот общественного питания по итогам первого полугодия 2021 года увеличился на 22,2% до 60,5 млрд рублей.

Населению Подмосковья за первые шесть месяцев 2021 года было оказано платных услуг на сумму 307,3 млрд рублей, что на 35,3% больше уровня 2020 года. Наибольшая доля в их структуре традиционно приходилась на коммунальные (24% от общего объема), бытовые (18,8%) и жилищные (11,6%) услуги.

### 3.2.1 Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, **структура рынка** включает:

- объекты недвижимости,

<sup>9</sup> <https://mediacratia.ru/ekonomik/itogi-socialno-jekonomicheskogo-razvitija-moskovskoj-oblasti-za-pervoe-polugodie-2021-goda-potrebitelskij-rynok/>

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1, оф.411 e-mail: kylon7701@yandex.ru

- субъекты рынка,
- процессы функционирования рынка,
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

**По физическому статусу** выделяют:

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

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

**1. земельные участки**

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

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли поселений;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

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

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

**2. жилье (жилые здания и помещения):**

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух- четырехсемейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

**3. коммерческая недвижимость:**

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

**4. промышленная недвижимость:**

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

**5. недвижимость социально-культурного назначения:**

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

**Определение сегмента рынка к которому принадлежат объекты:**

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для участников рынка.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети).

Исходя из представленной классификации объекты оценки относятся ко второй группе коммерческой недвижимости – торговые центры.

### Рынок коммерческой недвижимости в г. Москва и Московской области:

В 2021 году рынок коммерческой недвижимости столичного региона продолжил восстановление. Главными бенефициарами года стал сегмент складской недвижимости — бурное развитие онлайн-торговли привело к повышенному спросу в этом сегменте. Ситуация в офисном секторе оказалась более позитивной, чем после начала пандемии COVID-19 в 2020 году. Также положительная динамика отмечается на рынке торговой недвижимости.

Эксперты подвели итоги 2021 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы и сделали прогноз по офисному, торговому и складскому сегментам на 2022 год<sup>10</sup>.

**В 2021 году в Москве открыто 14 торговых центров с суммарной арендопригодной площадью (GLA) 359,6 тыс. кв. м, сообщили «РБК-Недвижимости» в международной консалтинговой компании Knight Frank.**

По итогам нынешнего года новое предложение оказалось более чем на 37% выше, чем в 2020 году (261,6 тыс. кв. м GLA).

Более того, ввод арендопригодных площадей в Москве стал наиболее масштабным за последние четыре года, показатель GLA впервые за этот срок превысил отметку в 300 тыс. кв. м.

#### **Торговые центры, открывшиеся в Москве в 2021 году**

Главные итоги 2021 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы				
Название	Адрес	Общая площадь, тыс. кв. м	Арендопригодная площадь, тыс. кв. м	Стадия
ТКРТ на месте рынка «Садовод»	МКАД, 14-й км, 30	108,5	75	Открыт
Город Косино	Новоухтомское шоссе, МКАД, 8-й км	130	72	Открыт
«София»	Сиреневый бульвар, д.31	62	35,5	Открыт
«Павелецкая Плаза»	Павелецкая площадь	73	33	Открыт
«Небо»	улица Авиаторов, д.5	53,2	32	Открыт
«Флотилия»	Флотская улица, д.7, стр.1	53	23	Открыт
«Прайм Плаза»	улица Каховка, вл.29А	40,4	20	Открыт
«Смоленский пассаж»	Смоленская площадь, вл.7-9	58,4	19,7	Открыт

<sup>10</sup> Подробнее на РБК: <https://realty.rbc.ru/news/61bfa3be9a79473f7b60e45b>

Главные итоги 2021 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы

иции	ВТБ	РБК+	Новая экономика	Тренды	Недвижимость	Спорт	Стиль	РБК Компании	...
«Флотилия»	Флотская улица, д.7, стр.1	53	23	Открыт					
«Прайм Плаза»	улица Каховка, вл.29А	40,4	20	Открыт					
«Смоленский пассаж»	Смоленская площадь, вл.7-9	58,4	19,7	Открыт					
«Гравитация»	Чертановская улица, д.9, сооружение 3	30	18,5	Открыт					
Vnukovo Premium Outlet	д. Лапшинка, вл.30/18	17	11,9	Открыт					
«Янтарь»	Открытое шоссе, д.4, стр.1	12,6	8,5	Открыт					
«Парковый»	3-я Парковая улица, вл.57	9	6	Открыт					
«Саяны»	Саянская улица, д.9	5,2	3	Открыт					
«Отрадное»	улица Декабристов, д.27	1,2	0,8	Открыт					

Арендные ставки в 2021 году в торговых галереях в ТЦ Москвы, по данным Knight Frank, остались на уровне прошлого года. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-кортов и территории «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 120 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 тыс. кв. м для якорных арендаторов.

Согласно Mall Index, по итогам первой половины августа посещаемость торговых центров Москвы оказалась на 11% ниже, чем в 2021 году, на 18% ниже уровня 2020 года и на 23% — 2019 года. Схожие данные у Rstat Index: показатели снизились на 9, 18 и 39% соответственно. Таким образом, августовские распродажи, а также временное открытие магазинов шведской группы H&M перед полным уходом с рынка не смогли поддержать посещаемость торговых центров.

Посещаемость торговых центров в целом по России по итогам первой половины августа была на 9% ниже, чем в прошлом году, и на 19% ниже уровня 2019 года, следует из данных Mall Index. Но она оказалась на 3% выше августа 2020 года, когда в части регионов действовали ограничения, связанные с пандемией COVID-19.

По сравнению с допандемийным 2019 годом торговые центры пока не вернули в среднем от 15 до 25% аудитории в зависимости от региона, говорит руководитель направления исследований и консалтинга компании Focus Technologies Михаил Васильев. В пандемию многие покупатели впервые попробовали онлайн-шопинг, а в торговые центры все чаще стали приходить не провести время и что-нибудь купить спонтанно, а с конкретной целью. Во второй половине 2020 года и вплоть до первых двух месяцев 2021 года рынок постепенно восстанавливался, а аудитория возвращалась в торговые центры. «Но начиная с марта 2022 года положительная динамика сменилась на отрицательную», — констатирует он<sup>11</sup>.

Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 1-го полугодия 2021 года<sup>12</sup>

<sup>11</sup> <https://www.rbc.ru/business/21/08/2022/62ff53ae9a794718b3cfabc8>

<sup>12</sup> <https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf>

<b>Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД»</b>				
<b>Направление от МКАД</b>	<b>Минимум по выборке, руб./кв.м.</b>	<b>Максимум по выборке, руб./кв.м.</b>	<b>Среднее по выборке, руб./кв.м.</b>	<b>Крупные города</b>
Север	41 700	201 200	124 200	г.Москва, г.Дмитров
Северо-восток	43 200	222 800	105 500	г.Мытищи
Восток	44 500	268 900	121 200	г.Москва, г.Балашиха
Юго-восток	47 000	315 500	133 000	г.Москва, г.Дмитров
Юг	44 000	315 000	139 500	г.Москва, г.Сергиев-Полоцкий
Юго-запад	55 300	306 400	158 500	г.Москва, г.Сергиев-Полоцкий
Запад	47 000	302 800	146 900	г.Москва, г.Красногорск
Северо-запад	40 000	290 800	132 400	г.Москва, г.Химки
<b>Среднее значение</b>	<b>45 300</b>	<b>277 900</b>	<b>132 700</b>	-

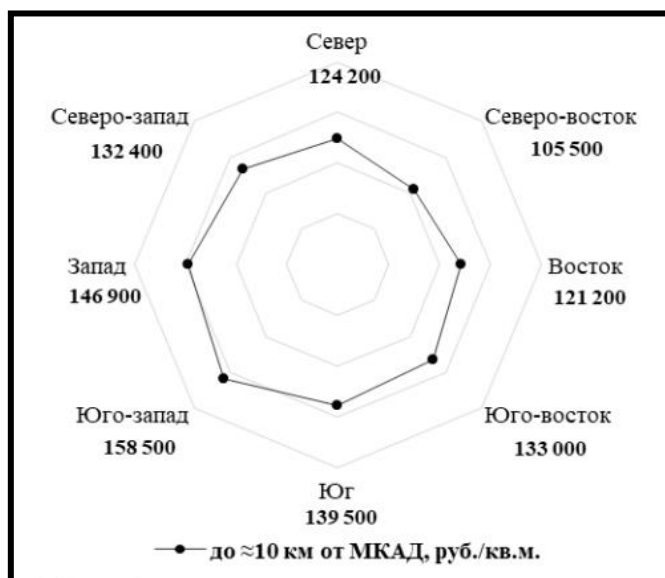
*Источник информации: составлено ООО «ПФК»*

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в север-восточном направлении 105 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 158 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 132 700 руб./кв.м.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

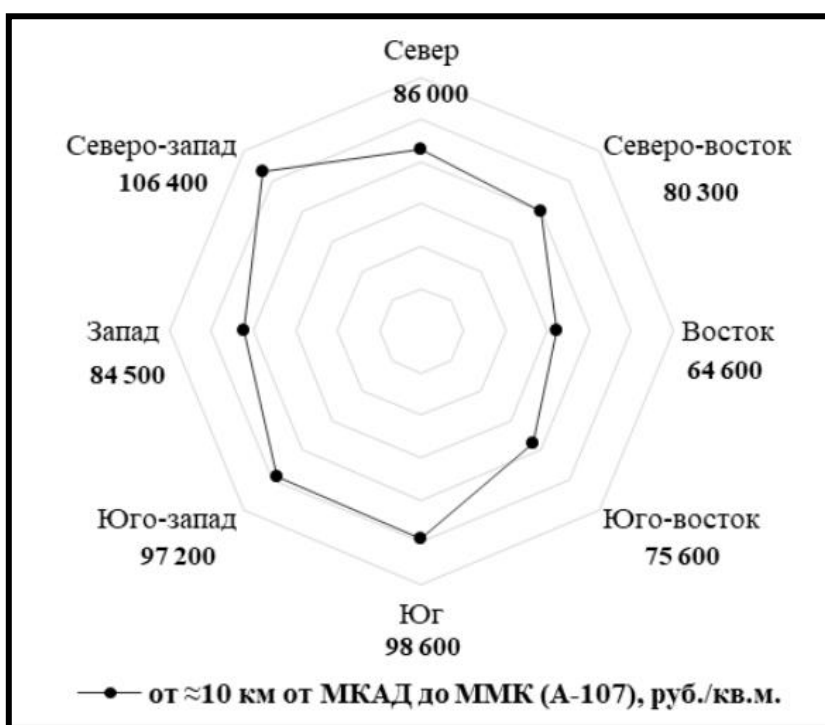
**Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)**



Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	36 700	157 900	86 000	г.Лобня; п. совхоз д.Агафонки
Северо-восток	24 400	184 100	80 300	г.Пушкино; г.Фрязино
Восток	18 800	148 000	64 600	г.Лосино-Петровский; рп. Монино
Юго-восток	28 500	157 700	75 600	г.Жуковский; г.Лыткарино
Юг	24 000	184 300	98 600	г.Домодехово; г.Москва
Юго-запад	25 800	205 400	97 200	г.Голицыно; г.Голицы
Запад	25 000	191 900	84 500	г.Звенигород; п.Нахабино
Северо-запад	32 500	208 000	106 400	г.Андреевское
<b>Среднее значение</b>	<b>27 000</b>	<b>179 700</b>	<b>86 700</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 64 600 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 106 400 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 86 700 руб./кв.м.

**Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)**

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)				
Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	17 800	112 200	51 000	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	11 800	113 900	48 500	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	16 500	121 100	55 900	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	14 300	139 100	59 700	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 100	112 400	48 200	г.Можайск; г.Верея
Запад	12 000	125 000	38 100	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
<b>Среднее значение</b>	<b>14 600</b>	<b>120 600</b>	<b>50 200</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 38 100 руб./кв.м. с НДС.


Максимальное значение в южном направлении 59 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 50 200 руб./кв.м.

В сегменте коммерческой недвижимости:

- **Типичные продавцы** - частные предприятия и предприниматели, физические лица
- **Типичные покупатели** - спрос на земельные участки данного типа сформирован, главным образом коммерческими фирмами и предпринимателями (ИП).

Маркетинговый срок продажи - **срок экспозиции объекта**, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта), до даты совершения сделки с ним. Опрос риелторов, а также анализ сроков экспозиции объявлений о продаже на сайтах или в листингах позволяет сделать вывод о том, что средний срок экспозиции составляет **в среднем 6-ть месяцев по данным сайта Ассоциации «СтатРиелт»:**



Ассоциация  
развития рынка недвижимости  
**СтатРиелт**<sup>®</sup>  
некоммерческая организация

---

### Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021-g/korrektyrovki-kommercheskoj-nedvizhnosti)**

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

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

расчет СтатРиелт (<http://www.statreit.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup> , мес.	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	8	24	15	15	16	20
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	13	8	9	9	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	9	10	10	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	15	9	8	10	12

Код	Наименование	Кол-во	Площадь	Объем
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	16	10
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	11	6
	Общественного питания (здания и помещения)			

### 3.2.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН, АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.

Исследование цен сделок позволяет сделать вывод о том, что **общепринятой единицей сравнения** (единицей, с применением которой заинтересованное лицо может получить представление о стоимости объекта в целом или совокупности объектов) является **стоимость единицы общей площади**.

На дату оценки, Оценщиком проведен анализ рынка торгово-офисной недвижимости в г.Можайск.

Анализ показал, что рынок продажи коммерческой недвижимости, по сути, отсутствует.

Согласно информационному portalу «Архив оценщика» единственное предложение по продаже помещения торгового назначения приходится на сентябрь 2021 года.

99,9% процентов объявлений – объявления о сдаче в аренду помещений торгового назначения.

Таблица 3.1

Фото	Всего	Дата объявления	Дата предложения	Тип предложения	Цена(₽)	Цена(₽/м²)	Площадь объекта(м²)	Площадь участка(м²)	Адрес из ист...
<input type="checkbox"/>	8	27.12.2021	30.12.2021	аренда	22 000	1 000	22		Московская область, Мо...
<input type="checkbox"/>	9	22.12.2021	30.12.2021	аренда	35 000	778	45		Московская область, Мо...
<input type="checkbox"/>	7	22.12.2021	30.12.2021	аренда	200 000	1 333	150		Московская область, Мо...
<input type="checkbox"/>	17	15.12.2021	30.12.2021	аренда	29 000	500	58		Московская область, Мо...
<input type="checkbox"/>	3	15.12.2021	30.12.2021	аренда	9 600	600	16		Московская область, Мо...
<input type="checkbox"/>	6	29.12.2021	30.12.2021	аренда	10 000	1 250	8		Московская область, Мо...
<input type="checkbox"/>	2	07.12.2021	30.12.2021	аренда	25 000	625	40		Московская область, Мо...
<input type="checkbox"/>	6	02.12.2021	30.12.2021	аренда	110 000	696	158		Московская область, Мо...
<input type="checkbox"/>	2	15.12.2021	30.12.2021	аренда	7 500	500	15		Московская область, Мо...
<input type="checkbox"/>	5	29.12.2021	30.12.2021	аренда	15 000	500	30		Московская область, Мо...
<input type="checkbox"/>	10	16.12.2021	30.12.2021	аренда	25 000	676	37		Московская область, Мо...
<input type="checkbox"/>	7	29.12.2021	30.12.2021	аренда	17 600	840	15		Московская область, Мо...

Архив оценщика

Торгово-офисные объекты : 693/183837  
Адрес: обл. Московская, г. Можайск

Фото	Всего	Дата объявления	Дата предложения	пред	
<input type="checkbox"/>	8	4	29.12.2021	30.12.2021	ас
<input type="checkbox"/>	7	3	29.12.2021	30.12.2021	ас
<input type="checkbox"/>	3	7	15.12.2021	30.12.2021	ас
<input type="checkbox"/>	3	6	15.12.2021	30.12.2021	ас
<input type="checkbox"/>	1	1	12.12.2021	30.12.2021	ас
<input type="checkbox"/>	4	1	23.12.2021	30.12.2021	ас
<input type="checkbox"/>	4	5	12.12.2021	30.12.2021	ас
<input type="checkbox"/>	1	4	03.12.2021	30.12.2021	ас
<input type="checkbox"/>	11	6	20.12.2021	30.12.2021	ас
<input type="checkbox"/>	20	6	29.12.2021	30.12.2021	ас
<input type="checkbox"/>	8	2	23.12.2021	30.12.2021	ас
<input type="checkbox"/>	21	8	15.12.2021	30.12.2021	ас

Архив оценщика

Торгово-офисные объекты : 693/183837  
Адрес: обл. Московская, г. Можайск

Фото	Всего	Дата объявления	Дата предложения	Тип предложения	Цена(Р)	Цена(Р/м²)	Площадь объекта(м²)	Площадь участка(м²)	Адрес из истс	
<input type="checkbox"/>	10	4	08.09.2021	16.09.2021	аренда	20 000	625	32	Московская область,Мож	
<input type="checkbox"/>	12	6	08.09.2021	16.09.2021	аренда	35 000	1 000	35	Московская область,Мож	
<input type="checkbox"/>	1	2	09.09.2021	16.09.2021	аренда	4 032 000	960	70	2000	Московская область,Мож
<input type="checkbox"/>	14	1	16.09.2021	16.09.2021	аренда	50 000	872	57.4	Московская область,Мож	
<input type="checkbox"/>	3	1	23.08.2021	16.09.2021	аренда	105 000	2 500	42	Московская область,Мож	
<input type="checkbox"/>	20	4	16.09.2021	16.09.2021	продажа	6 800 000	45 034	151	Московская область,Мож	
<input type="checkbox"/>	9	6	08.09.2021	16.09.2021	аренда	110 600	700	158	400	Московская область,Мож
<input type="checkbox"/>	9	1	18.08.2021	16.09.2021	аренда	533 000	1 300	410	Московская область,Мож	
<input type="checkbox"/>	12	5	05.09.2021	16.09.2021	аренда	120 000	527	228	1200	Московская область,Мож
<input type="checkbox"/>	15	2	19.08.2021	16.09.2021	аренда	102 600	270	380	Московская область,Мож	
<input type="checkbox"/>	5	2	08.09.2021	16.09.2021	продажа	59 990 000	39 967	1501	1500	Московская область,Мож

https://архивоценщика.рф/app/analogues/specialBusinessObjects

Таким образом, Оценщик принял решение об отказе в использовании сравнительного метода оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

**Ставка капитализации:** Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

По оценкам аналитиков она будет находится на уровне 4 квартала 2021 в пределах 15-20%.

### 3.2.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа

чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе."

Основными ценообразующими факторами при определении стоимости ОКСов, согласно «Справочника оценщика недвижимости -2018.. Корректирующие коэффициенты для коммерческой недвижимости, Объекты капитального строительства», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, С.28 являются:

усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам величина, обратная значению ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену офисно-торговой недвижимости и производственно-складской недвижимости соответственно. Правый столбец отражает принадлежность фактора к ОКС или ЗУ в отдельности, или же одновременно.

**Таблица 1. Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов**

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора
1	Местоположение	0,29	ЗУ
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08	ОКС
3	Расположение относительно красной линии	0,08	ЗУ
4	Физическое состояние здания	0,06	ОКС
5	Этаж (наличие подземной части в здании)	0,06	ОКС
6	Наличие отдельного входа	0,06	ОКС
7	Состояние отделки	0,05	ОКС
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории/базе)	0,04	ЗУ
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04	ЗУ
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04	ЗУ/ОКС
11	Тип объекта (строительное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04	ОКС
12	Материал стен	0,04	ЗУ/ОКС
13	Возможность парковки <sup>3</sup> (для объектов в городах)	0,04	ЗУ
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04	ОКС
15	Отношение арендатороориентированной к общей площади	0,03	ОКС

<sup>3</sup> Для парковки, расположенной под землей (подземной парковки), применительно отнести данный фактор к ОКС

**Таблица 2. Ценообразующие факторы. Высококласные офисы (Офисы классов А,В)**

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора
1	Местоположение	0,34	ЗУ
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10	ОКС
3	Расположение относительно красной линии	0,09	ЗУ
4	Внутреннее оформление	0,08	ОКС
5	Этаж (наличие подземной части в здании)	0,08	ЗУ/ОКС
6	Характеристика парковки <sup>4</sup>	0,07	ЗУ
7	Степень оснащенности инфраструктурой	0,07	ОКС
8	Отношение арендатороориентированной площади к общей	0,06	ЗУ
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06	ОКС
10	Материал стен	0,05	ОКС

**Таблица 3. Ценообразующие факторы. Высококласная торговая недвижимость**

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора
1	Местоположение	0,25	ЗУ
2	Тип торгового центра	0,17	ОКС
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10	ОКС
4	Состав арендаторов (якрия, мини-якрия, сопутствующие)	0,08	ОКС
5	Этаж (наличие подземной части в здании)	0,08	ЗУ/ОКС
6	Характеристика парковки <sup>4</sup>	0,07	ОКС
7	Внутреннее оформление площади к общей	0,07	ОКС
8	Отношение арендатороориентированной площади к общей	0,06	ОКС
9	Наличие дополнительных средств (детские площадки, фастфуд, игровые и т.д.)	0,06	ОКС
10	Материал стен	0,05	ОКС

<sup>4</sup> Для парковки, расположенной под землей (подземной парковки), применительно отнести данный фактор к ОКС

### Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Это происходит тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить поправки на разницу в ставках аренды. Чтобы рассчитать поправку для имущественных прав, оценщику необходимо иметь конкретную информацию о структуре доходов и условиях аренды проданного объекта (валовая, чистая или получистая аренда).

Если продается объект недвижимости, обремененный договорами аренды, говорят, что продается имущественное право арендодателя. Цена сделки для проданного объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную (контрактную) арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды после окончания договора аренды. В отличие от имущественного права арендодателя стоимость полного права собственности основывается на рыночных условиях арендной платы.

**Условия финансирования** состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

Влияние фактора «Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка).

**Цены сделки** для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатель оплачивает более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью

или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

**Условия продажи** (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены. Расходы, сделанные сразу же после покупки

Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

**Условия рынка** (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные условия не изменились, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время.

Влияние фактора «изменения цен за период между датами сделки и оценки» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

**Влияние фактора «скидки к ценам предложений»** учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

**Вид использования и (или) зонирование.**

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен. При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования является одной из основных определяющих наиболее эффективного использования объекта, поскольку она служит критерием юридической допустимости. Если не имеется достаточно сопоставимых объектов с зонированием, аналогичным оцениваемому объекту, то в качестве сопоставимых объектов можно использовать участки с несколько различным зонированием, но схожим наиболее эффективным видом использования.

**Местоположение объекта.**

Влияние фактора «местоположение объекта» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. К факторам местоположения относятся:

Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

**Площадь объекта недвижимости.**



**Влияние фактора «площадь объекта недвижимости»**

учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- Отдельных блоков помещений располагающихся на этажах;
- Отдельных вспомогательных комнат.

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

**Физические характеристики объекта**, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экология участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание или демонтаж.

Влияние фактора «свойства земельного участка» учитывает тот факт, что стоимость выставленных к продаже земельных участков зависит от их разрешенного использования и использования улучшений, расположенных на земельном участке (производственно- складская недвижимость, общественно-деловая застройка, жилая застройка и т.д.).

Влияние фактора «состояние объектов капитального строительства» учитывает степень устаревания объекта недвижимости, необходимость проведения капитального ремонта объекта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания расположения объекта недвижимости.

Влияние фактора «качество произведенной в объекте недвижимости отделки» связано с тем, что площади, имеющие более качественную отделку продаются по более высокой цене. В настоящее время на рынке торгвой и офисной недвижимости представлено три класса качества отделки складских площадей:

ECONOM (экономичный) – используются дешевые строительные материалы, перепланировок не производится, или производятся крайне незначительные перепланировки;

STANDART (стандартный) - произведена перепланировки помещений для создания максимально комфортного и эргономичного складского пространства.;

PREMIUM (улучшенный) - используются качественные и добротные отделочные и строительные материалы и современное оборудование, заново проектируются и прокладываются коммуникации и инженерные системы.

Влияние фактора «соотношение площади земельного участка и площади его застройки» учитывает недостаток (излишек) земельного участка в составе объекта – аналога в сравнении с объектом оценки. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов.

**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.**

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости. Мебель, прикрепленные предметы оборудования в гостинице или ресторане являются типичными примерами движимого имущества<sup>13</sup>.

При оценке торгового центра в Москве или любом городе оценочные компании анализируют десятки факторов:

1. Тип ТЦ (кроме перечисленных выше, выделяют брендовые, фестивальные ТЦ, пауэр-центры, аутлет-центры, лайфстайл-центры).
2. Назначение (рассматривается, размещены ли в объекте только торговые точки или есть места для отдыха и развлечения, предприятий бытового обслуживания).
3. Архитектурные особенности и внутренняя планировка.
4. Площадь земельного участка, на котором размещен объект.
5. Удобство подъездных путей, дальность от центральных улиц.
6. Площадь и тип парковки.
7. Группа капитальности, тип, этажность.
8. Дата строительства и ввода в эксплуатацию.

<sup>13</sup> Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», Москва, ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003г. Анализ оценщиком рыночной ситуации, 2014г. Используются материалы: (Аналитический отдел РИЦ УПН. Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович. Челябинск, Бебеля, 124. Телефон (343) 293-00-19, 293-00-20, 293-00-22 E-mail: ric@upn.ru) www.upn.ru; сентябрь 2014г.

9. Состояние инженерных коммуникаций, систем видеонаблюдения, охраны, вентиляции и кондиционирования.

Конкретные показатели диапазона корректировок будут приведены в соответствующих разделах Отчета, с указанием на источник информации.

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

#### 3.3.1. ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ.

- 1) согласно приведенной выше классификации, оцениваемый объект относится к объектам коммерческого назначения – организация культурно-досуговой деятельности.
- 2) Земельные участки, на которых расположены объекты оценки, представляют собой земли населенных пунктов с соответствующим видом разрешенного использования. Земельные участки находятся в краткосрочной аренде.
- 3) Объект оценки обладает низкой ликвидностью: может быть реализован в течении от 6 до 12 месяцев с учетом складывающейся экономической ситуации.
- 3) Типичные продавцы данного типа недвижимости: юридические лица, физические лица.
- 4) Типичные покупатели: спрос на недвижимость данного типа сформирован, главным образом, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями.
- 5) Диапазон цен предложения на рынке продаж приведен нами выше.
- 6) сроки ликвидности объектов (по данным Статриелта на 01.04.2018) от 4 до 9 месяцев, в среднем 6 месяцев (для объектов развлекательного назначения)

**СтатРиелт**  
некоммерческая организация

**Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года**

Тема: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti)

Сроки для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.

Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, лучшего качества.

Средняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Составлено СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup> , мес.	По регионам <sup>2</sup>		
				А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения						
Производственные здания и помещения	8	24	15	15	16	20

	зданий и помещений			
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	16	10
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	11	6
	Общественного питания (кафе и			

### 3.4 АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Внешняя информация представляет большой массив сведений, характеризующих государственные, экономические, социальные, общественные и экологические факторы, влияющие на процесс оценки и, в частности, определяющие состояние рынка недвижимости.

Данная информация является универсальной, поскольку совокупность накопленных данных может использоваться оценщиками при определении стоимости любых объектов оценки. Однако ее систематизация, анализ и формирование выводов, используемых при проведении конкретных расчетов, определяются не только видом оцениваемого объекта, но и прочими условиями задания на оценку.

Сведения общего характера являются внешними по отношению к оцениваемому объекту и узкому сегменту рынка недвижимости и рассматриваются как факторы, формирующие экономический климат, в котором совершаются сделки с недвижимостью.

Совокупный массив внешней информации можно условно разделить на следующие блоки:

- тенденции экономического развития;
- местные особенности;
- демографическая ситуация;
- законодательная и налоговая политика государства;
- покупательная способность населения;
- динамика цен;
- программа капитального строительства;
- динамика затрат на строительную продукцию;
- организация кредитования недвижимости.

Тенденции экономического развития анализируются оценщиками от общего к частному: мировой, национальной, региональный и городской уровень.

Значимость экономического развития каждого сектора зависит от размера и типа оцениваемой недвижимости.

Изучение ретроспективной динамики, позволят оценщику выявить и сформулировать экономические тенденции, определяющие стоимость недвижимости.

**Вывод: других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.**

### 3.5 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Таблица 3.2. - Анализ наиболее эффективного использования (п.12-21 ФСО №7)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости	Договором на проведение оценки предусмотрено определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>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 капиталь-</b>	Объектом капитального строительства является здания нежилое, вид: торгово-развлекательный центр



<p><b>ного строительства.</b> При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.</p>	
<p>Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, <b>которое максимизирует ее продуктивность</b> (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое <b>физически возможно, юридически разрешено</b> (на дату определения стоимости объекта оценки) и <b>финансово оправдано</b> //Согласно п. 13 ФСО № 7</p>	
<p><b>Максимизация продуктивности:</b> - в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.</p>	<p>В целом, сегмент, к которому относятся объекты оценки можно определить как тип коммерческой недвижимости торгово-офисного профиля.</p> <p>В данных помещениях производится торговля, оказываются услуги, проводятся развлекательные мероприятия, кинопоказы.</p> <p>Этому способствуют соответствующие архитектурно-планировочные решения – помещение разного типа вместимости, с максимально возможным набором инженерных сетей, наличием большого числа окон и дверных проемов, и прочее.</p> <p>Объемно-планировочное решение здания в первую очередь определяется особенностями технологического процесса, характером оборудования и параметрами внутрицеховой среды. Существенную роль имеют градостроительные условия, положение здания в окружающей застройке, людские и грузовые потоки на генеральном плане.</p> <p><b>В данном варианте наибольшую стоимость представляет объект оценки именно как торговый объект</b></p>
<p>Физическая возможность: выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;</p>	<p>Варианты использования: торгово-офисные помещения</p>
<p><b>Юридически разрешено:</b> выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;</p>	<p>Юридические препятствия для профильного использования не обнаружены.</p> <p>Ограничения в рамках действия ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)» отсутствуют.</p>
<p><b>Финансово оправдано:</b> анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;</p>	<p><b>Разумность использования потенциала местоположения объекта:</b> местоположение дает возможность использования объекта оценки по своему назначению – г. Можайск, районный центр.</p> <p><b>Разумность «вписывания» объекта в характер спроса и предложения на рынке:</b> недостаточное количество коммерческих предложений относится к недвижимости свободного типа разного целевого назначения в границах Можайского района, таким образом можно говорить о низкой активности рынка в месте расположения объекта оценки.</p> <p>Данная активность связана с тем, что не всегда имеются свободные земельные участки под застройку объектами данного профиля. Роль играют значительные финансовые вложения, которые необходимо понести на начальном этапе строительства и т.д.</p> <p><b>технологическая обоснованность застройки</b> участка (сроки, технологическая возможность застройки, наличие рабочей силы, менеджмента, нормативы безопасности, экологические требования и т. д.) – отрегулированы соответствующими нормативными актами.</p>

<p><b>Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию</b> или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.</p>	<p>Здание не нуждается в ремонте. Реконструкция не предполагается.</p>
<p>Анализ наиболее эффективного использования позволяет <b>выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости</b>, 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.</p>	<p>Наиболее прибыльное использование объекта недвижимости- согласно разрешительной документации и виду разрешенного использования объекта, расположенного на нем: - объекты торгово-развлекательного профиля.</p>

**Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного: согласно разрешительной документации.**

**Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой**

При выборе наиболее эффективного использования необходимо учесть факт, что объектом оценки является объект торгово-развлекательного профиля.

Таким образом, с учетом возможностей по использованию, физических характеристик объекта и его архитектурно-планировочных особенностей, физически возможно, юридически разрешено, финансово оправдано и максимально эффективно использование объекта оценки по проектному назначению: в качестве административного и торгового здания, а также общественного здания (клуб, библиотека, досуговый центр и т.п.).

## **ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

### **4.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

В рамках осуществления настоящей работы по выполнению задания на оценку, проведение оценки включало в себя следующие этапы:

- а) заключение с заказчиком договора об оценке;
- б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, визуальный осмотр объекта;
- в) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки, с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Источники информации.

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся с привлечением различных источников информации. Были проанализированы все доступные данные по рынку недвижимости в исследуемом районе на дату оценки. В результате, данные о сопоставимых объектах оценки были взяты из сети Интернет.

Основные подходы в оценке:

**Доходный подход** представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что в основе доходного подхода лежит принцип ожидания, согласно которому стоимость актива определяется текущей ценностью всех его будущих доходов. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость за сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Для капитализации будущих доходов применяют два метода: *метод прямой капитализации* и *метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал*.

**Метод прямой капитализации** основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношении дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

$$V = \frac{I}{R},$$

где:  $V$  - рыночная стоимость,

$I$  - доход,

$R$  - коэффициент капитализации.

В этом методе не учитываются предположения инвестора относительно предполагаемого срока владения собственностью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций, что не позволяет провести отдельный учет возврата капитала и дохода на капитал.

**Метод капитализации по норме отдачи на капитал** в зависимости от предполагаемой динамики изменения потока доходов и расходов подразделяется на метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

**Метод анализа дисконтированных денежных потоков** переводит будущие доходы и расходы в текущую стоимость со своими ставками дисконтирования, при этом отдельно учитывается реверсия капитала от продажи объекта.

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y)^q} + \frac{V_p}{(1+Y)^k},$$

где:  $V$  - стоимость,

$I_q$  - чистый операционный доход  $q$ -го периода,

$Y$  - ставка дисконтирования,

$V_p$  - денежный поток от реверсии.

Метод дисконтирования денежных потоков применим к денежным потокам любого вида, и является универсальным.

**Метод капитализации по расчетным моделям** основан на использовании некоторого конечного алгебраического выражения (расчетной модели), являющегося функцией дохода первого года, тенденции его изменения в будущем и коэффициента капитализации, построенного на базе нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где } R = Y + B \times SFF(n, i_p),$$

где:  $B$  - доля стоимости улучшений в общей стоимости объекта.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

В общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих этапов:

- проведение анализа наиболее эффективного использования объекта;
- определение денежных потоков при реализации проекта НЭИ;
- определение соответствующей нормы дисконтирования или капитализации для периодических денежных потоков, расходов и реверсии;
- капитализация доходов в текущую стоимость с учетом затрат на доведение объекта до НЭИ.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

При реализации затратного подхода используется следующий алгоритм расчета:

- 1) Рассчитывается стоимость земли -  $C_{зем}$ .
- 2) Рассчитывается полная восстановительная стоимость (стоимость замещения) улучшений -  $C_{ул}$ .
- 3) Определяется накопленный улучшениями износ -  $НИ$ .
- 4) Определяется прибыль предпринимателя -  $ПП$ .

- 5) Определяется рыночная стоимость объекта  
 - РСо путем суммирования стоимости земельного участка, стоимости улучшений и прибыли предпринимателя с дальнейшим вычитанием накопленного улучшениями износа.  
 Полученные данные подставляются в следующую формулу:

$$PCo = Cзем.+ Сул.- НИ + ПП$$

где

РСо - рыночная стоимость объекта, полученная при реализации затратного подхода.

Сзем – рыночная стоимость земельного участка.

Сул – рыночная стоимость улучшений.

НИ – накопленный износ.

ПП – прибыль предпринимателя

Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на земельном участке.

Сул.=ЗСо,

где ЗСо - полная стоимость замещения/воспроизводства объекта.

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

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

Основным методом сравнительного подхода является **метод сравнения продаж**, который в условиях практики оценки допускает использование цен предложений на рынке. Данный метод применяется в Отчёте в рамках сравнительного подхода.

**Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:**

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

$$PC = \sum (Ц_i * K_i * Y_i + Ц_2 * K_2 * Y_2 + \dots + Ц_j * K_j * Y_j), \text{ где:}$$

Ц<sub>i</sub> – цена продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

K<sub>i</sub> – общая величина корректировки цены продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

Y<sub>i</sub> – удельный вес i -го сравниваемого объекта недвижимости.

## ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<p><b>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта</b></p>	<p>В соответствии со статьей 20 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.                  При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».</p>
---	--

Обоснование выбора подходов к оценке Объекта	<p>В рамках настоящей работы определяется рыночная стоимость объекта нежилой недвижимости и земельного участка, на котором данный объект расположен. Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.</p> <p><b>Сравнительный подход.</b> Оценщиком представлен обоснованный отказ от использования данного подхода в соответствующем разделе Отчета.</p> <p><b>Затратный подход.</b> Оценщиком представлен обоснованный отказ от использования данного подхода в соответствующем разделе Отчета.</p> <p><b>Доходный подход:</b> Оценщиком использовал доходный подход (метод капитализации), так как имеется достаточная информация о стоимости арендной платы на данном Объекте, его загруженность, расходы на содержание и иная информация.</p>
--	--

## 4.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

### Описание методологии оценки в рамках доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода основано на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

*Метод прямой капитализации* наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

*Метод дисконтирования денежного потока* более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается на основании выражения:

$$V = \text{ЧОД} / K$$

где: ЧОД – чистый операционный доход;  
K – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта исследования на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение потенциального валового дохода;
- определение действительного валового дохода;
- определение величины чистого операционного дохода от объектов исследования;
- расчет коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости объекта исследования.

Учитывая, тот факт, что объект исследования не требует значительных дополнительных капиталовложений для осуществления его эксплуатации, его текущее использование соответствует наиболее эффективному использованию и предполагает в ближайшем будущем стабильный доход, **Оценщиком было принято решение о расчете стоимости объекта исследования методом прямой капитализации.**

### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

#### Расчет арендной ставки

Величина арендной ставки рассчитывалась на основе данных Заказчика:

Таблица 4

№/ориг.	арендатор	договор/ срок	площадь м.кв	кв.м - цена руб
подвал				
1	ИП Плюснина	1002/2021 от 10.02.2021	55	600
2	ИП Федулов	2607/2021 от 26.07.2021	63	600
3	ИП Маркова	0302-1/2021 от 03.02.2021	3	600
4	СИТИЛИНК ООО	ПК88221/2020 от 14.09.2020	28,7	1010
<b>1 этаж</b>				
1	ООО Макдоналдс	88-326/16 от 29.10.2016	401,2	4%
2	ИП Маркова	0302/2021 от 03.02.2021	40	1200
3	ИП Сиротченко	1802/2021 от 18.02.2021	10	1200
4	Платонов ИП	0112/2020 от 01.12.2020	1	4000
5	Россельхозбанк АО	РСХБ-063-27-45/162-2020 от 11.12.202	1	12000
6	ИП Бушаров	1605/2021 от 16.05.2021	1	3500
7	ПРОМСВЯЗЬБАНК ПАО	0110/2018 от 01.10.2018	1	11000
8	ТИНЬКОФФ БАНК АО	9/07/2021 от 09.07.2021	1	12000
9	Книжный мир	Мож1/2017 от 01.12.2017	208	915
<b>2 этаж</b>				
1	ООО ДНС	13022019 от 13.02.2019 долгосрочный	692	650
<b>3 этаж</b>				
1	ООО Бьюти Смайл	0111-01 от 01.09.2018	411	7%
		190219 от 19.02.2019 (бар)	45	7%
	Костенко ИП	0203/2021 от 02.03.2021	1	3000
<b>ИТОГО</b>			<b>1962,9</b>	

Информация о арендаторах с ставках аренной платы представлена Заказчиком.

### Расчет доходов и расходов

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это величина денежных средств, которые недвижимость может принести при максимальной загрузке в течение календарного года. ПВД определяется умножением рыночной арендной ставки на полезную площадь объекта недвижимости. Под полезной площадью понимается площадь объекта исследования, от сдачи которой собственник может получить прогнозируемый доход.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = A * S$$

где:

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду (полезная площадь объекта).

### Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки помещений и недополучения арендных платежей.

Коэффициент потери доходов (от недосбора платежей арендной платы) принимается равным нулю, т. к. практика сдачи коммерческой недвижимости в аренду показывает, что арендные платежи вносятся заранее (авансовыми платежами) или арендаторы вносят арендодателю обеспечительный платеж.

Анализ на соответствие рыночным данным: поскольку информация, на основе которой производился расчет, составлена по фактическим данным Заказчика, а не экспертным путем, Оценщик принимает соответствие корректировки рыночным данным

Расчет ДВД представлен в таблице ниже.

Таблица 4.1.

Расчет действительного валового дохода объекта исследования	
Общая площадь, м2	3077,3

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1, оф.411 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Площадь пригодная к сдаче в аренду, м2/мм	1962,9
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>18 537 684,00 руб.</b>

Данные Заказчика о арендаторах, ставках арендной платы:

Таблица 4.2

№/ориг.	арендатор	договор/ срок	площадь м.кв	кв.м - цена руб	в месяц арендная плата руб
подвал					
1	ИП Плюснина	1002/2021 от 10.02.2021	55	600	33000
2	ИП Федулов	2607/2021 от 26.07.2021	63	600	37800
3	ИП Маркова	0302-1/2021 от 03.02.2021	3	600	1800
4	СИТИЛИНК ООО	ПК88221/2020 от 14.09.2020	28,7	1010	28987
1 этаж					
1	ООО Макдоналдс	88-326/16 от 29.10.2016	401,2	1000	401200
2	ИП Маркова	0302/2021 от 03.02.2021	40	1200	48000
3	ИП Сиротченко	1802/2021 от 18.02.2021	10	1200	12000
4	Платонов ИП	0112/2020 от 01.12.2020	1	4000	4000
5	Россельхозбанк АО	РСХБ-063-27-45/162-2020 от 11.12.202	1	12000	12000
6	ИП Бушаров	1605/2021 от 16.05.2021	1	3500	3500
7	ПРОМСВЯЗЬБАНК ПАО	0110/2018 от 01.10.2018	1	11000	11000
8	ТИНЬКОФФ БАНК АО	9/07/2021 от 09.07.2021	1	12000	12000
9	Книжный мир	Мож1/2017 от 01.12.2017	208	915	190320
2 этаж					
1	ООО ДНС	13022019 от 13.02.2019 дол-госрочный	692	650	449800
3 этаж					
1	ООО Бьюти Смайл	0111-01 от 01.09.2018	411	650	267150
		190219 от 19.02.2019 (бар)	45	650	29250
	Костенко ИП	0203/2021 от 02.03.2021	1	3000	3000
ИТОГО			1962,9		<b>18 537 684,00 в год</b>

*Информация о арендаторах с ставках аренной платы представлена Заказчиком.*

Оценщик отмечает, что средняя ставка арендной платы составляет в этом случае (после проведенных расчетов по данным Заказчика) порядка 780 рублей/м2 в месяц.

Оценщик отмечает, что данная ставка является объективной и применимой для расчетов по следующим основаниям:

- анализ рынка ставок арендной платы для помещений свыше 400 м2 показывает, что ставки базируются в диапазоне от 500 до 600 р/м2.

Таким образом, с учетом места положения объекта, наличием более широкого перечня предоставляемых услуг, ставка арендной платы в 780 р/м2 является объективной и отражающей экономическую конъюнктуру.

Архив оценщика

Архив оценщика

Недвижимость

Поиск

Квартиры

Жилые дома

Земельные участки

Производственно-складские объекты

Торгово-офисные объекты

Готовый бизнес

Прочее

Транспорт NEW

Корректировки и данные

Справка

**АрхивОценщика.рф**  
создан оценщиками

**Торговая площадь, от 50 до 597 м<sup>2</sup>**

Адрес: Московская область, Можайский г.о., Можайск, Вокзальная

Координаты объекта: {"lat":55.493562708759,"lng":770009}

Дополнительно		О предложении	
Дата объявления	20.12.2021	Тип предложения	аренда
Дата предложения	30.12.2021	Пользователь	Мария
Категория	общепит	ID пользователя	3090
Источник	Авито	Платежный период	мес
ID на источнике	2018188409		
URL	<a href="https://www.avito.ru/mozhaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_ot_50_do_597_m_2018188409">https://www.avito.ru/mozhaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_ot_50_do_597_m_2018188409</a>		

[https://www.avito.ru/mozhaysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovaya\\_ploschad\\_ot\\_50\\_do\\_597\\_m\\_2018188409](https://www.avito.ru/mozhaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_ot_50_do_597_m_2018188409)

Архив оценщика

Архив оценщика

Недвижимость

Поиск

Квартиры

Жилые дома

Земельные участки

Производственно-складские объекты

Торгово-офисные объекты

Готовый бизнес

Прочее

Транспорт NEW

Корректировки и данные

Справка

**АрхивОценщика.рф**  
создан оценщиками

Баланс: 84.15L Sarichev1 (ID: 3479)

**Помещение свободного назначения, от 50 до 430 м<sup>2</sup>**

Адрес: Московская область, Можайский г.о., Можайск, Полевая ул., 29

Координаты объекта: {"lat":55.498938,"lng":36.039655}

Площадь: 430 кв.м

Цена: 258 000₽ /600₽ кв. м

Дополнительно

О предложении

Дата объявления	29.12.2021	Тип предложения	аренда
Дата предложения	30.12.2021	Пользователь	Ирина
Категория	ПСН	ID пользователя	30908196
Источник	Авито	Платежный период	мес
ID на источнике	1986686895		
URL	<a href="https://www.avito.ru/mozhaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ot_50_do_430_m_1986686895">https://www.avito.ru/mozhaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ot_50_do_430_m_1986686895</a>		

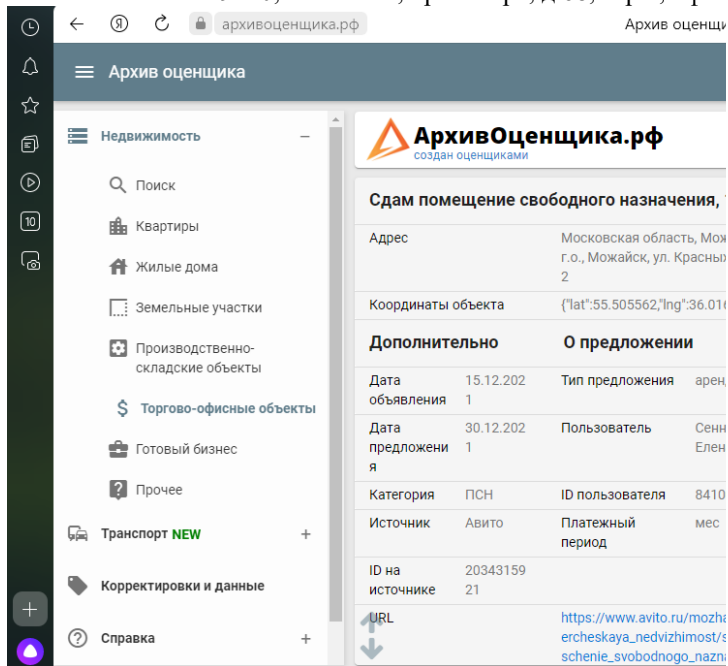
Посмотреть скриншот

Прекрасное помещение в крупном торговом центре города! Большое светлое помещение. Готово к эксплуатации. Идеальное место для размещения кафе! Идеальное место для ведения торговли. Возможна организация детского развлекательного или обучающего центра.

Дополнительная информация (свернуть)

[https://www.avito.ru/mozhaysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_ot\\_50\\_do\\_430\\_m\\_1986686895](https://www.avito.ru/mozhaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ot_50_do_430_m_1986686895)





[https://www.avito.ru/mozhaysk/kommercheskaya\\_nedvizhimosť/sdam\\_pomeschenie\\_svolobodnogo\\_naznacheniya\\_1085\\_m\\_2034315921](https://www.avito.ru/mozhaysk/kommercheskaya_nedvizhimosť/sdam_pomeschenie_svolobodnogo_naznacheniya_1085_m_2034315921)

### Определение операционных расходов

К операционным расходам относятся:

Таблица 4.3.

Наименование	По данным Заказчика сумма затрат в рублях
среднегодовые затраты на текущий ремонт,	118 651,04
затраты на уборку, охрану объекта,	1 500 068,10
- на управление и заключение договора аренды,	410 193
на оплату обслуживающего персонала,	4 428 695
вывоз мусора,	78 188,75
интернет	78 000
налог на имущество,	2 360 555,0
налог на землю,	
страхование, расходы на замещение.	
<b>Коммунальные платежи за свободную площадь,</b>	
<b>водоснабжение</b>	37 050,07
<b>теплоснабжение</b>	2 035 001,89
<b>электроснабжение</b>	4 954 355,36
<b>Доля относящаяся к свободным помещениям.м2</b>	1 167,4м2
<b>Доля относящаяся к свободным помещениям.м2</b>	37,93%
<b>Затраты на коммунальные платежи с учетом корректировки</b>	2 665 116,33 р.
<b>ИТОГО</b>	<b>11 639 467,22</b>

Информация о расходах представлена Заказчиком.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- ✓ условно-постоянные;
- ✓ условно-переменные (эксплуатационные);
- ✓ расходы (резерв) на замещение.

Анализ на соответствие рыночным данным: поскольку информация, на основе которой производился расчет, составлена по фактическим данным Заказчика, а не экспертным путем, оценщик принимает как объективные.

Расчет чистого операционного дохода объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 4.4.

Расчет чистого операционного дохода объектов исследования	Значение
<b>Наименование</b>	
Действительный валовой доход, руб.	<b>18 537 684,00</b>
Операционные расходы, руб./кв.м/год	<b>11 639 467,22</b>
<b>Чистый операционный доход, руб. (округленно)</b>	<b>6 898 216,78</b>

**Итоговый расчет рыночной стоимости объекта исследования доходным подходом**

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости объекта исследования через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \text{ЧОД} / R,$$

где:

V – стоимость единого объекта недвижимости;

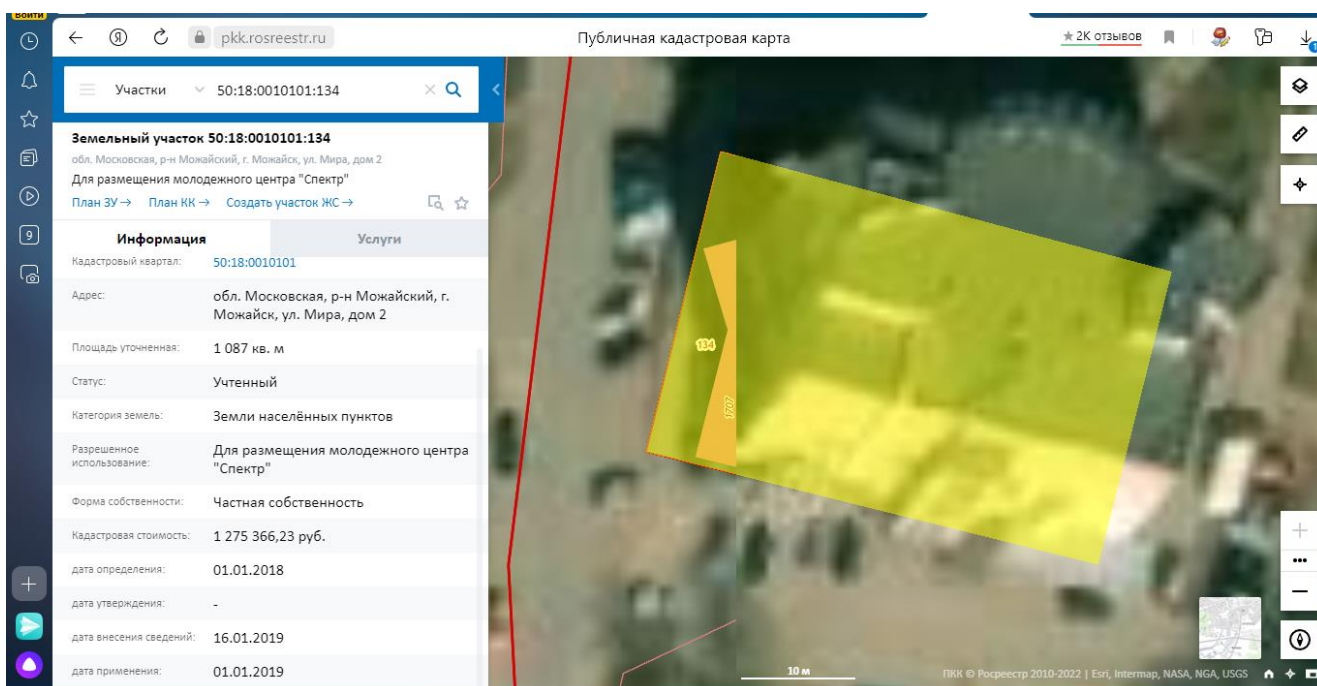
ЧОДоб – чистый операционный доход единого объекта недвижимости;

R – ставка капитализации единого объекта недвижимости.

Определение рыночной стоимости Объекта исследования при использовании доходного подхода представлено ниже.

Распределение рыночной стоимости единого объекта исследования по ее составным элементам целесообразно проводить исходя из структуры кадастровых стоимостей объекта капитального строительства и земельного участка объекта.

Кадастровая стоимость объекта капитального строительства расположенного на земельном участке составляет 1 275 366,23 руб.



Итоговый расчет прав на указанные выше объекты представлен в таблице ниже.

Допущение Оценщика: Согласно сведениям ЕГРН (№ КУВИ-001/2022-56950590 от 15.04.2022) заключен договор купли-продажи земельного участка, выдан 30.12.2016

Таблица 4.5.

Расчет стоимости объекта исследования без учета прав на земельный участок № п/п	Показатель	Ед. изм.	Значение
1	Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:18:0010101:134, общей площадью 1087 кв. м,	руб.	1 275 366,23
2	Доля земельного участка в суммарной стоимости единого объекта нежилого фонда (ЕОН)	%	1,84%

*Итоговый расчет рыночной стоимости объекта исследования без учета прав на земельный участок в рамках доходного подхода:*

Итоговый расчет рыночной стоимости объектов исследования доходным подходом

Чистый операционный доход, руб.	6 898 216,78
Ставка капитализации, %	10,0%
Стоимость объекта оценки, руб. (округленно)	68 982 200
Доля земельного участка, %	1,84%
Стоимость относимая к земельному участку	
Стоимость объекта оценки, без учета земельного участка, руб.	67 706 801

Таким образом, рыночная стоимость Объект оценки, определенная в рамках доходного подхода составит:

**67 706 800 (шестьдесят семь миллионов семьсот шесть тысяч восемьсот) рублей.**

#### 4.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов всех применяемых подходов и методов оценки является определение обоснованного значения рыночной стоимости объекта оценки. Оно может выражаться в виде конкретного значения стоимости или стоимостного интервала. В конечном счете, при согласовании результатов оценок важно определить и оценить (взвесить) преимущества и недостатки каждого из используемых подходов и методов оценки. Подходы сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения инвестора;
- качество информации, на основании которой проводится анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемых объектов можно сделать следующие выводы:

Поскольку в отношении отдельных объектов оценки были использованы только один подход (доходный), то е были присуждены весовые коэффициенты – 1,0 дол.ед..

Таблица 5 – Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость в рамках затратного подхода (метод сравнительной единицы), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках сравнительного подхода (метод сравнимых продаж), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках доходного подхода (метод прямой капитализации доходов), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость округленно, руб.
1	Нежилое здание (торговый центр), кад.№.50:18:0010101:1707, общая площадь 3077,3 м2, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Можайский, г. Можайск, ул. Мира, д. 2.	не применялся	0%	не применялся	0%	67 706 800	0%	67 706 800
	<b>Итого рыночная стоимость, руб.</b>							<b>67 706 800</b>

#### Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости объекта оценки (дату проведения оценки) рыночная стоимость Объекта составляет (округленно до сотен рублей) без НДС:

**Итоговая рыночная стоимость имущества на дату оценки, с учетом округления составляет**

**67 706 800 (Шестьдесят семь миллионов семьсот шесть тысяч восемьсот) рублей,**

#### **4.6 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА**

Данная декларация Заявление лично фиксирует подтверждение оценщиками того, что:

- утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщиков;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- оценщики, а также оценочная фирма и ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщиков, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации СМАО, членами которой являются оценщики;
- образование подписавших отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества;
- оценщики лично произвели обследование оцениваемого имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Сарычев О.В.

Генеральный директор ООО «Кулон»



Новинская Е.В.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

### НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994г. №51-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996г. №14-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. № 36-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000г. № 117-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Федеральные стандарты оценки (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»:
  - ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №287,
  - ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №288,
  - ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №289,
  - ФСО №7 «Оценка недвижимости» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости» от 15.08.2008г. (с изм. и доп. от 18.02.2011г.) [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://smao.ru/files/File/11/111333.doc>.

### УЧЕБНАЯ ЛИТЕРАТУРА И СТАТЬИ

8. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие. – Москва: Кнорус, 2007.
9. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Владимирский государственный университет, 2007 // <http://www.cfin.ru>.
10. Ковалев А. П. Оценка недвижимости. – М.: Академия оценки, 1996.
11. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. – Спб.: Издательство «МКС», 2003.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997.
13. Тэпман Л. Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004.
14. Федотова М.А., Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: Учебник. – М.: «Финансы и статистика», 2002.
15. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.
16. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)/ Под ред. Кошкина В.И. – М.: «ИКФ «ЭКМОС», 2002.
17. Болотских В.В. (ООО фирма «КОЛОР», г. Прокопьевск). К вопросу расчета внешнего износа промышленных имущественных комплексов. // <http://www.cmpo.ru>.
18. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №15/ под. ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. – Москва: Научно Практический Центр Профессиональной оценки, 2014

### ПЕРИОДИЧЕСКИЕ ИЗДАНИЯ:

19. Журнал «Эксперт».
20. Газета «Моя реклама».

### ИНТЕРНЕТ-САЙТЫ:

21. <http://www.ocenchik.ru/>
22. <http://expert.ru/>
23. <http://raexpert.ru/>
24. <http://www.economy.gov.ru/>
25. <http://www.gks.ru/>
26. <http://www.tulastat.gks.ru/>
27. <http://www.rosrealt.ru/>
28. <https://www.avito.ru/>

## ГЛОССАРИЙ

### ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

**Оценочная деятельность** – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Оценщик** – субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Заказчик** – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Договор об оценке** – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Отчет об оценке** – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Рыночная стоимость** – 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 в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

## **ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

**Процесс оценки** – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы: затратный, сравнительный, доходный.

**Объект оценки** – 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); права собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

**Денежный поток** – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

**Дисконтирование** – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

**Норма дисконтирования (ставка дисконтирования)** – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

**Капитализация дохода** – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

**Коэффициент капитализации** – норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

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



## ПРИЛОЖЕНИЯ

### ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Документы оценщика





Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 сентября 2007 года  
дата включения в реестр

747  
№ согласно реестра

## Сарычев Олег Викторович

паспорт 7002 607303, выдан УВД Центрального района  
г. Тулы 30.04.2002 г., код подразделения 712-001,  
зарегистрирован: г. Тула, ул. Рязанская, д. 24, кв. 49

**является членом**  
**Некоммерческого партнерства**  
**«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОС»

Н.Н.Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010623-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Сарычеву Олегу Викторовичу**

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

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 17 » апреля 20 21 г.

Подогнать страницу по размеру окна

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ**  
117105, Москва, Нагорная пр-д, 6  
т. (495) 720-3000 ф. (495) 956-2385  
mail@reso.ru www.reso.ru

**РЕСО**  
ГАРАНТИЯ

6, Nagornyy pryzhod, Moscow, 117105  
t. (495) 720-3000 f. (495) 956-2385  
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС № 922/2193019033**  
**страхования ответственности оценщика**

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОСРН 102700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810403400000214, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525993, кор.счет 30101810200000000193), имеющее в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком «21» июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного задания Страхователя.

г. Барнаул Дата выдачи полиса «03» июля 2022 г.

<b>Страхователь:</b>	Ф.И.О.: Сарычев Олег Викторович. Дата рождения: 29.08.1975 г. Адрес по месту регистрации: 301336, Тульская область, Веневский р-н, д. Крюково, ул. Дружбы, д.14 Паспорт: 7020 978249, выдан УМВД России по Тульской области, 14.09.2020 г. Член СРО оценщиков: НП «СМАО» E-mail: sarof@bk.ru тел: +79107075-45-45
<b>Представитель страховщика:</b>	Прокуряев Олег Викторович <span style="float: right;">Код 19377823</span>

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 25.06.2022 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 24.06.2023 г.
<b>2. Объекты страхования:</b>	Не противоречащие законодательству Российской Федерации законные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
<b>3. Застрахованные работы:</b>	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с 25.06.2022 г.
<b>4. Страховой случай:</b>	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признавшей Страховщиком факт причинения ущерба действующим (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), возникших следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
<b>5. Страховая сумма:</b>	300 000,00 (триста тысяч) рублей
<b>6. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>7. Исключения из страхования:</b>	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переезд или дорогу работ.
<b>8. Страховая премия:</b>	1 000,00 (одна тысяча) рублей
<b>9. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Единовременный платеж по 24.06.2022 г. включительно

Страхователь  /Сарычев О.В./
 Страховщик  /Бусуева О.В./
- 1 -

<p><b>10. Действия Страхователя при наступлении события, являющегося признаком страхового случая:</b></p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан немедленно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лица, которому может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения завышенных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователем, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулирования, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика принимать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или вносить какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p><b>11. Условия страховой выплаты:</b></p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличии у законника договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действием (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленное требование удовлетворяется и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судом копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заключению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателя (законника договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение срока исковой давности, являющиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p><b>12. Прочие условия:</b></p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 30 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p><b>13. Прилагаемые документы:</b></p>	<p>- Заявление об страховании ответственности оценщика; - Правила страхования.</p>

Земельно-Проектное страховое возмещение. С уведомлением  
Правила страхования ответственности оценщика.

Страхователь

  
Серычев О.В./  
М.П. [Печать]

Страховщик

  
Бузина О.В./  
М.П. [Печать]  
  
2720600



ИНГОССТРАХ



**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-092125/21 от «12» октября 2021**

Россия, г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Кулон» 129110, г. Москва, вн. тер.г. Муниципальный Округ Мещанский пр-кт Мира д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1 комн.9. ИНН 7701370281
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	3.1. С «18» октября 2021 года по «17» октября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):</b>	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей</b> . 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> . 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Страховая премия устанавливается в размере <b>19 000 (Девятнадцать тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «31» октября 2021 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» октября 2015 года.
<b>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
<b>8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

**14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – kylon7701@yandex.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7(916)624-11-93, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

**15. ПОДПИСИ СТОРОН****СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «Кулон»

129110, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Мещанский пр-кт Мира

д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1 комн.9.

ИНН 7701370281

Расч. сч. 40702810900030000025

Кор. сч. 3010181084525000037

БИК: 044525371

От Страхователя:

Генеральный директор Матвеева Н.В. действующая на основании Устава

**СТРАХОВЩИК:**

СПАО «Ингострах»

Россия, 115035, г. Москва, ул. Патричная, д. 12, стр.2

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001

Кор. сч. 3010181070000000187

БИК: 044525189

Финансовый департамент

СПАО «Ингострах»

От Страховщика:

№ 3 С.Ю. Архангельский

Исп. Матвеева Н.В, тел. 27428





**ПРИЛОЖЕНИЕ 2.**

**ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

За исключением документов, представленных в электронном виде формата EXEL

ООО "ПРОИНКОМ"

**Статьи затрат (основные) за 2021год**

ФОТ	4 428 695,00
Земля налог, имущество налог	2 360 555,00
Амортизация ос	8 973 100,68
Водоснабжение	37 050,07
Вывоз мусора	78 188,75
Интернет	78 000,00
Аудит, госпошлины, инфрмационные услуги и т.д	410 193,00
Ремонт 1 этаж	118 651,04
Теплоснабжение	2 035 001,89
Техн эксплуатация	1 500 068,10
Электроснабжение	4 945 355,36
<b>Итого</b>	<b>24 964 858,89</b>

Ответственный:

Гл бухгалтер Юдина И.В.

(должность)



(расшифровка подписи)



28\_12226403



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

г. Москва  
13 апреля 2022 года

Дело № А41-8789/22

Резолютивная часть решения объявлена 12.04.2022  
В полном объеме решение изготовлено 13.04.2022

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Трошиной Ю.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Абдулкеримовой А.С., рассмотрев в судебном заседании заявление Ершова Виктора Валентиновича о признании общества с ограниченной ответственностью «ПроИнКом» (ИНН 7719262657) несостоятельным (банкротом), как ликвидируемого должника, при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного заседания.

**установил:**

кредитор обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «ПроИнКом» (ИНН 7719262657) несостоятельным (банкротом), как ликвидируемого должника.

В арбитражный суд из САУ «СРО «Дело» поступили документы на кандидатуру – Макарова Максима Николаевича; от заявителя поступили уточнения заявления в порядке ст. 49 АПК РФ; от МВД России поступили дополнительные документы; от Межрайонной ИФНС №23 по Московской области и от Межрайонной ИФНС №21 по Московской области поступили запрашиваемые документы; от Росреестра по Московской области поступили дополнительные документы; от должника поступили дополнительные документы.

Указанные выше документы приобщены судом к материалам дела.

Представитель заявителя поддержал заявленные требования, пояснил свою позицию.

Иные лица, участвующие в деле о банкротстве, извещённые надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в заседание суда не явились.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту - АПК РФ) информация о времени и месте судебного заседания опубликована на официальном интернет-сайте картотека арбитражных дел <http://kad.arbitr.ru>.

Судом, принято к рассмотрению уточненное заявление о признании должника банкротом в порядке ст. 49 АПК РФ.

Из материалов дела следует, что основанием для обращения кредитора в суд с заявлением о признании должника банкротом послужило наличие у последнего задолженности в заявленном размере.

Апелляционным определением Московского городского суда от 14.08.2019 взыскана задолженность с должника в пользу кредитора денежные средства по соглашению о новации

от 10.04.2015 в размере 10 594 096 рублей – основной долг, проценты в размере 7 878 495, 93 рублей, пени в размере 740 093, 60 рублей.

До настоящего времени должник задолженность перед кредитором не погасил.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения кредитора в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в арбитражный суд с заявленными требованиями.

Выслушав пояснения представителей лиц, явившихся в судебное заседание, исследовав материалы дела, суд пришёл к выводу об удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 3 Федерального закона № 127-ФЗ юридическое лицо считается не способным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, если соответствующие обязательства не исполнены им в течение трёх месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, что является признаком банкротства.

На основании представленных документов судом установлено, что должник не исполняет в течение длительного времени (свыше трёх месяцев) требования кредитора по денежным обязательствам, размер указанной в заявлении задолженности превышает 300 000 рублей.

Судом установлено, что должник находится в стадии ликвидации, назначен ликвидатор, поэтому к нему применима упрощённая процедура банкротства.

Из материалов дела следует, что заявителем заявлена САУ «СРО «Дело» для утверждения конкурсного управляющего должника, а именно: Макарова Максима Николаевича.

В силу абзаца 2 пункта 2 статьи 20.2 Закона о банкротстве арбитражным судом в качестве временных управляющих, административных управляющих, внешних управляющих или конкурсных управляющих не могут быть утверждены в деле о банкротстве арбитражные управляющие, которые являются заинтересованными лицами по отношению к должнику, кредиторам.

Согласно статье 19 Закона о банкротстве в целях данного закона заинтересованными лицами по отношению к должнику признаются: лицо, которое в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" входит в одну группу лиц с должником; лицо, которое является аффилированным лицом должника (пункт 1).

Согласно пункту 2 статьи 39 Федерального закона № 127-ФЗ САУ «СРО «Дело» представила к утверждению кандидатуру с заключением о его соответствии требованиям статей 20 и 20.2 Федерального закона № 127-ФЗ, который изъявил своё желание быть конкурсным управляющим должника, поэтому суд считает возможным утвердить его арбитражным управляющим должника с ежемесячным вознаграждением в размере 30 000 рублей, предусмотренным статьёй 20.6 Федерального закона № 127-ФЗ, за счёт денежных средств и иного имущества должника.

При таких обстоятельствах, в соответствии с упрощённым порядком при наличии признаков несостоятельности должник признаётся банкротом с открытием конкурсного производства и утверждением кандидатуры конкурсного управляющего.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании банкротом наступают последствия, предусмотренные статьёй 126 Федерального закона № ФЗ-127.

Обязанность по уплате заявленной кредитором задолженности возникла у должника до даты принятия судом заявления о признании должника банкротом, данное денежное обязательство не является текущим, соответственно оно подлежит включению в третью очередь реестра требований кредиторов.

На основании изложенного, обоснованное требование в заявленном размере считается установленным и подлежит включению в третью очередь реестра требований кредиторов должника.

Конкурсный управляющий обязан опубликовать сведения о признании ликвидируемого должника банкротом и открытии конкурсного производства, принять в своё ведение имущество должника, провести его инвентаризацию, обеспечить сохранность, подготовить и сопровождать ведение реестра требований кредиторов, выполнить все иные мероприятия в рамках конкурсного производства в отведенный арбитражным судом срок.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьями 20, 45, 52, 53, 124, 127, 224, пункта 1 статьи 225 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

**решил:**

заявление Ершова Виктора Валентиновича признать обоснованным.

Признать ликвидируемого должника общество с ограниченной ответственностью «ПроИнКом» (ИНН 7719262657) - несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении общества с ограниченной ответственностью «ПроИнКом» (ИНН 7719262657) конкурсное производство по упрощённой процедуре ликвидируемого должника сроком на шесть месяцев, до 12.10.2022.

Утвердить конкурсным управляющим должника – Макарова Максима Николаевича с ежемесячным вознаграждением в размере 30 000 рублей за счёт денежных средств и иного имущества должника.

Включить требование Ершова Виктора Валентиновича задолженность в размере 18 489 985,38 рублей, из которых: 1 524 096 рублей – основной долг, 16 965 889 рублей – проценты, в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «ПроИнКом» (ИНН 7719262657).

Обязать орган управления должника в трёхдневный срок передать конкурсному управляющему печати и штампы, материальные ценности, бухгалтерскую и иную документацию.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ПроИнКом» (ИНН 7719262657) в пользу Ершова Виктора Валентиновича расходы по уплате государственной пошлины в размере 300 рублей.

Назначить судебное заседание по рассмотрению вопроса продления или завершения конкурсного производства на **12 октября 2022 года в 11 часов 00 минут** в помещении суда по адресу: проспект Академика Сахарова, дом 18, город Москва, зал судебных заседаний № 506, телефон 8(499)975-21-70.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Ю.В. Трошина

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

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве  
полное наименование органа регистрации прав

15.04.2022г.

№ КУВИ-001/2022-56950590

На основании запроса от 15.04.2022, поступившего на рассмотрение 15.04.2022, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "Проектно-инвестиционная компания"; ИНН: 7719262657; ОГРН: 1027719020911., в период с 01.04.2018 по 15.04.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:18:0010101:134	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для размещения молодежного центра "Спектр"	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Можайский, г. Можайск, ул. Мира, дом 2.	
		Площадь:	1087	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	24.03.2017	
		номер государственной регистрации:	50:18:0010101:134-50/018/2017-9	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 30.12.2016	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/018-50/018/001/2016-2910/1
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:18:0010101:1707	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Московская область, р-н. Можайский, г. Можайск, ул. Мира, д. 2	
		Площадь:	3077.3	
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	05.07.2016	
		номер государственной регистрации:	50-50/018-50/018/001/2016-2738/3	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

	основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды земельного участка, № 3.1888/2012, выдан 10.12.2012</p> <p>Дополнительное соглашение о частичной переуступке прав по контракту на реконструкцию объекта недвижимости от 25.09.2005, № 8, выдан 20.12.2012</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 50526000-RVE0002 14, выдан 17.12.2014, Администрация Можайского муниципального района Московской области</p> <p>Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на Здание "Культурно-развлекательный центр", выдан 03.12.2015</p> <p>Контракт на реконструкцию объекта недвижимости, выдан 25.09.2005</p> <p>Дополнительное соглашение к Контракту на реконструкцию объекта недвижимости от 25.09.2005г., № 1, выдан 25.09.2005</p> <p>Дополнительное соглашение о частичной переуступке прав по Контракту на реконструкцию объекта недвижимости от 25.09.2005г., № 2, выдан 12.06.2008</p> <p>Дополнительное соглашение к Контракту на реконструкцию объекта недвижимости от 25.09.2005 г., № 3, выдан 20.08.2008</p> <p>Дополнительное соглашение к Контракту на реконструкцию объекта недвижимости от 25.09.2005 г., № 4, выдан 18.08.2010</p> <p>Дополнительное соглашение о полной переуступке прав по Контракту на реконструкцию объекта недвижимости от 25.09.2005 г., № 5, выдан 27.10.2010</p> <p>Дополнительное соглашение к Контракту на реконструкцию объекта недвижимости от 25.09.2005 г., № 6, выдан 24.12.2010</p> <p>Дополнительное соглашение к Контракту на реконструкцию объекта недвижимости от 25.09.2005 г., № 7, выдан 31.01.2011</p> <p>Договор купли-продажи 1/9 доли в праве общей долевой собственности на здание "Культурно-развлекательный центр", выдан 30.06.2016 Документ нотариально удостоверен: 30.06.2016 Можайского нотариального округа Московской области Вартамян Л.А. 1-1611</p>
2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



2.3.1	вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	50:18:0010101:1707-50/018/2017-2
2.3.2	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/018-50/018/001/2016-2909/1
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
3	Получатель выписки	Макаров Максим Николаевич

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.