

ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»

ОГРН 1237800111823. ИНН 7804704377 КПП 780401001

Юр. Адрес: 195197, РОССИЯ, г. Санкт-Петербург, ул. Замшина, д. 22, кв. 23
Свидетельство об аккредитации в СРО Арбитражных управляющих «Достояние»,
реестровый номер №0037 от 19 января 2012 г.

Отчёт №132/24 об оценке

рыночной стоимости имущества:

**Земельный участок с кад. №23:05:1002031:41 площадью 2 722 кв. м
и Нежилое здание с кад. №23:05:1002031:100 общей площадью 549,8
кв. м, расположенные по адресу: Краснодарский край, р-н
Выселковский, ст-ца Новобейсугская, ул. Коммунаров, 3 – и 6
наименований движимого имущества**

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Сахарная компания «Столица»
в лице конкурсного управляющего
Опальченко Т. В.

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Профессиональная оценка и экспертиза 24»
в лице генерального директора
Пилипец А. С.

Дата оценки:

22 августа 2024 г.

Дата составления отчёта:

19 сентября 2024 г.

Содержание

1. Основные факты и выводы	3
2. Сертификат оценки	7
3. Допущения и ограничительные условия	8
3.1. Основные допущения и ограничения.....	8
3.2. Особые допущения и ограничения.....	8
4. Общие положения	9
4.1. Сведения об отчёте	9
4.2. Основание для выполнения работ.....	10
4.3. Сведения о Заказчике.....	11
4.4. Сведения об Исполнителе и оценщике	11
4.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	12
4.6. Основные термины и определения.....	12
4.7. Последовательность определения стоимости.....	15
4.8. Используемые при проведении оценки данные и источники информации.....	16
5. Описание объекта оценки.....	17
6. Анализ наиболее эффективного использования	32
6.1. Объект «Земельный участок с кад. №23:05:1002031:41 площадью 2 722 кв. м» как условно вакантный	32
6.2. Объект «Земельный участок с кад. №23:05:1002031:41 площадью 2 722 кв. м» с имеющимися улучшениями	33
7. Анализ рынка объекта оценки	35
7.1. Экономика России: июль 2024 года	35
7.2. Социально-экономическое положение Краснодарского края: январь-июль 2024 года.....	40
7.3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков.....	40
7.4. Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельного участка и объектов строительства на нём.....	47
7.5. Модель определения арендной платы за объекты нежилого фонда ГУИОН (извлечение).....	52
7.6. Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений) ГУИОН (извлечение).....	54
7.7. Корректировки ценообразующих параметров.....	56
8. Расчёт стоимости объекта оценки	59
8.1. Расчёт стоимости объекта «Земельный участок с кад. №23:05:1002031:41 площадью 2 722 кв. м».....	60
8.2. Расчёт стоимости объекта «Нежилое здание с кад. №23:05:1002031:100 общей площадью 549,8 кв. м»	74
8.3. Расчёт стоимостей объектов движимого имущества.....	118
9. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	129
10. Перечень нормативных документов и использованной литературы.....	130
11. Приложения.....	131
11.1. Документы исполнителя и оценщика.....	131
11.2. Копии документов, используемые оценщиком	135

1. Основные факты и выводы

I. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	
Основные сведения об объекте оценки	
Объект оценки / состав объекта оценки	<p>Имущество:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Земельный участок с кад. №23:05:1002031:41 площадью 2 722 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Новобейсугская, ул. Коммунаров, 3, – Нежилое здание с кад. №23:05:1002031:100 общей площадью 549,8 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Новобейсугская, ул. Коммунаров, д. 3, – Камера сушильная Т120-50 (3 единицы), – Комплект конструкций для хранения овощей (100 единиц), – Облучатель открытого типа «КБА 1-100», – Полуавтоматический палетоупаковщик ECOPLAT PLUS FRD с платформой 1 650 мм, – Холодильная камера Карриер Микро Линк2 40ф НС, 67 куб. м, – Конвекционная сушильная камера Т120-25
Зарегистрированные права	Право собственности
Оцениваемые права	Право собственности
Сведения об отчёте	
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная
Дата осмотра объекта оценки	<p>22 августа 2024 г.</p> <p>Данные о состоянии объекта оценки приняты соответствующими типичным условиям эксплуатации для данного вида имущества с учётом результатов осмотра, а также замечаний и пояснений Заказчика</p>
Дата оценки	22 августа 2024 г.
Дата составления отчета	19 сентября 2024 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках процедуры банкротства
Основание для проведения оценки	Договор о проведении оценки №132/24 от 22 августа 2024 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчёте, может применяться исключительно в соответствии с указанным выше предполагаемым использованием результатов оценки.</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>

Сведения об Исполнителе	
Реквизиты	<p>ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24» ОГРН 1237800111823 ИНН 7804704377, КПП 780401001 Юр. адрес : 195197, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Замшина, д. 22, кв. 23 Банковские реквизиты: Р/с 40702 810 8 1000 1502065 Банк – АО «ТИНЬКОФФ БАНК» ИНН банка 7710 140679 БИК банка 044525974 К.с. банка 30101 810 1452 5000 0974 Юр. адрес банка: Москва, 127287, ул. Хуторская 2-я, д. 38А стр. 26</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Настоящим ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	<p>Осмотр и фотографирование объекта оценки произведено представителем Заказчика по запросу и поручению оценщика</p>
Сведения об Оценщике	
Оценщик	Шадрин Игорь Юрьевич
Сведения, подтверждающие получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета ПП №371072 от 18.07.2002
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (СРО «НКСО»), регистрационный №00544 от 21.02.2008
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховой полис СПАО «Ингосстрах» №433-191-177308/23 на сумму в 3 000 000 руб., действующий с 01.01.2024 по 31.12.2024
Сведения о получении квалификационного аттестата в соответствии со ст. 4 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039381-1 от 19.06.2024 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039290-2 от 19.06.2024 по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»</p>
СНИЛС	040-584-040 25
ИНН	780202144975
Место нахождения	195197, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Замшина, д. 22, кв. 23
Адрес электронной почты	20060718@mail.ru

Контактный номер телефона	+7-951-681-3001
Сведения о Заказчике	
Реквизиты	Общество с ограниченной ответственностью «Сахарная компания «Столица» ИНН 7713607489, ОГРН 1077746079124 Адрес: 125315, г. Москва, ул. Часовая, д. 16, стр. 21, этаж 1, ком. 17 В лице конкурсного управляющего Опальченко Татьяны Викторовны ИНН 230555641493, СНИЛС 136-960-205 69, рег. номер 18353
II. Особые условия, допущения и предпосылки, используемые в отчёте	
Особые условия и допущения, принятые Оценщиком	См. раздел 2. Особые допущения и ограничения
Наиболее эффективное использование объекта оценки	По прямому назначению
III. Результаты оценки	
Затратный подход, руб.	<p>Земельный участок с кад. №23:05:1002031:41 площадью 2 722 кв. м Не применялся</p> <p>Нежилое здание с кад. №23:05:1002031:100 общей площадью 549,8 кв. м 6 510 847,42</p> <p>Камера сушильная Т120-50 (3 единицы) Не применялся</p> <p>Комплект конструкций для хранения овощей (100 единиц) Не применялся</p> <p>Облучатель открытого типа «КБА 1-100» 49 583,33</p> <p>Полуавтоматический палетоупаковщик ECOPLAT PLUS FRD с платформой 1 650 мм Не применялся</p> <p>Холодильная камера Карриер Микро Линк2 40ф НС, 67 куб. м Не применялся</p> <p>Конвекционная сушильная камера Т120-25 Не применялся</p>
Доходный подход, руб.	<p>Земельный участок с кад. №23:05:1002031:41 площадью 2 722 кв. м Не применялся</p> <p>Нежилое здание с кад. №23:05:1002031:100 общей площадью 549,8 кв. м 6 736 830,12</p> <p>Камера сушильная Т120-50 (3 единицы) Не применялся</p> <p>Комплект конструкций для хранения овощей (100 единиц) Не применялся</p> <p>Облучатель открытого типа «КБА 1-100» Не применялся</p> <p>Полуавтоматический палетоупаковщик ECOPLAT PLUS FRD с платформой 1 650 мм Не применялся</p> <p>Холодильная камера Карриер Микро Линк2 40ф НС, 67 куб. м Не применялся</p> <p>Конвекционная сушильная камера Т120-25 Не применялся</p>
Сравнительный подход, руб.	<p>Земельный участок с кад. №23:05:1002031:41 площадью 2 722 кв. м 415 703,84</p> <p>Нежилое здание с кад. №23:05:1002031:100 общей площадью 549,8 кв. м 5 897 693,54</p> <p>Камера сушильная Т120-50 (3 единицы) 1 046 499,99</p> <p>Комплект конструкций для хранения овощей (100 единиц) 157 709,00</p> <p>Облучатель открытого типа «КБА 1-100» Не применялся</p> <p>Полуавтоматический палетоупаковщик ECOPLAT PLUS FRD с платформой 1 650 мм 267 356,83</p> <p>Холодильная камера Карриер Микро Линк2 40ф НС, 67 куб. м 350 000,00</p> <p>Конвекционная сушильная камера Т120-25 218 166,67</p>

Итоговая величина стоимости объекта оценки с учётом округления, руб.	Земельный участок с кад. №23:05:1002031:41 площадью 2 722 кв. м	416 000
	Нежилое здание с кад. №23:05:1002031:100 общей площадью 549,8 кв. м	6 312 000
	Камера сушильная Т120-50 (3 единицы).....	1 046 000
	Комплект конструкций для хранения овощей (100 единиц)	158 000
	Облучатель открытого типа «КБА 1-100».....	50 000
	Полуавтоматический палетоупаковщик ECOPLAT PLUS FRD с платформой 1 650 мм.....	267 000
	Холодильная камера Карриер Микро Линк2 40ф НС, 67 куб. м	350 000
	Конвекционная сушильная камера Т120-25.....	218 000
	Итого:.....	8 817 000

2. Сертификат оценки

Подписавшие данный Отчет специалисты настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

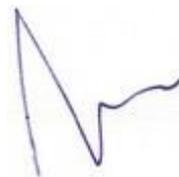
- изложенные в Отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- у нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объектов, являющихся предметом данного Отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика никаким образом не связано с величиной стоимости Объекта оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному Отчету;
- настоящая оценка произведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611); Стандартами и Правилами Ассоциации СРО «НКСО»

Генеральный директор
ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»



Пилипец А. С.

Оценщик

Шадрин И. Ю.

3. Допущения и ограничительные условия

3.1. Основные допущения и ограничения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

– Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к заблуждению и неверным выводам;

– Оценщик не проводил никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров, оцениваемого имущества и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, приведенные в документации, полученной от Заказчика и Собственника, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком и Собственником;

– При проведении оценки Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов. В частности, это касается вредных веществ в почве или в использованных материалах;

– Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;

– От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;

– Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что рассматриваемые объекты будут проданы на рынке по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

3.2. Особые допущения и ограничения

Итоговый результат оценки представлен в виде рыночной стоимости объекта оценки в рублях. Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется.

Оценка проводится на основании только предоставленных Заказчиком документов и открытой рыночной информации. В случае, если приведенная информация или сделанные предположения не соответствуют действительности, рыночная стоимость объекта оценки может быть другой. Ответственность за полноту и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки является актуальной в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которой исходил оценщик на дату составления отчёта.

4. Общие положения

4.1. Сведения об отчёте

Дата осмотра объекта оценки: 22 августа 2024. Данные о состоянии объекта оценки приняты соответствующими типичным условиям эксплуатации для данного вида имущества с учётом результатов осмотра, а также замечаний и пояснений Заказчика

Дата оценки: 22 августа 2024 г.

Дата составления отчета: 19 сентября 2024 г.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчёте, может применяться исключительно в соответствии с указанным выше предполагаемым использованием результатов оценки.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Оценка проводится на основании только предоставленных Заказчиком документов и открытой рыночной информации. В случае, если приведенная информация или сделанные предположения не соответствуют действительности, рыночная стоимость объекта оценки может быть другой. Ответственность за полноту и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки является актуальной в тех условиях и при том объёме предоставленной информации, из которой исходил оценщик на дату составления отчёта

4.2. Основание для выполнения работ

Договор о проведении оценки №132/24 от 22 августа 2024 г. с заданием на оценку:

Приложение №1
к Договору №132/24 от 22 августа 2024 года**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**
(согласно ФСО №IV)

- Объект оценки:** имущество, согласно Перечню (Таблица 1).
- Имущественные права на объект оценки:** право собственности (согласно Таблицы 1)
- Цель оценки:** определить рыночную стоимость объектов оценки
- Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** в рамках процедуры банкротства
- Оценка осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в частности, Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Стандартами оценочной деятельности ФСО №I-VI утвержденные приказом минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200, ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. 14 апреля 2022 г.), ФСО №10, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328 (ред. 14 апреля 2022 г.).
- Форма составления отчета:** в электронном виде и на бумажном носителе
- Дата оценки:** на дату составления отчета
- Срок проведения оценки:** в соответствии с Договором на оценку.
- Осмотр имущества проводит заказчик или его представитель
- Прочие условия:** итоговый результат оценки представить в российских рублях без учета НДС, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться величина рыночной стоимости.
- Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** нет

Перечень имущества:

Таблица 1

№	Наименование объекта	Дата оценки
1	Здание нежилое с кадастровым номером 23:05:1002031:100, расположенное по адресу Выселковский р-н, ст-ца Новобейсугская, ул. Коммунаров, д. 3, общей площадью 549,8 кв. м.	На дату составления отчета
2	Земельный участок с кадастровым номером 23:05:1002031:41, расположенное по адресу Выселковский р-н, ст-ца Новобейсугская, ул. Коммунаров, д. 3, общей площадью 2721,55 кв. м.	На дату составления отчета
3	Камера сушильная Т120-50 – 3 единицы	На дату составления отчета
4	Комплект конструкций для хранения овощей – 100 единиц	На дату составления отчета
5	Облучатель открытого типа «КБА 1-100»	На дату составления отчета
6	Полуавтоматический палетоупаковщик ECOPLAT PLUS FRD с платформой 1650 мм. Серийный номер № 30200499	На дату составления отчета
7	Холодильная камера Карриер Микро Линк2 40ф НС, 67 м/куб №459	На дату составления отчета
8	Конвекционная сушильная камера	На дату составления отчета

ЗАКАЗЧИК**Общество с ограниченной ответственностью
"САХАРНАЯ КОМПАНИЯ "СТОЛИЦА"**

ИНН 7713607489 ОГРН 1077746079124

Адрес - 125315, Г.Москва, УЛ. ЧАСОВАЯ, Д. 16, СТР. 21, ЭТАЖ
1 КОМ.17В лице конкурсного управляющего Опальченко Татьяны
Викторовны ИНН

230555641493

СНИЛС 136-960-205 69 Рег. Номер 18353

ИСПОЛНИТЕЛЬ**Общество с ограниченной ответственностью
«ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24**Юридический адрес: 195197, РОССИЯ, г. Санкт-Петербург
ул. Замшина, д 22, к. 23

ИНН 7804704377 КПП 780401001 ОГРН 1237800111823

р\с 40702 810 8 1000 1502065 банк – АО «ТИНЬКОФФ БА

ИНН банка 7710 140679 БИК банка 044525974

к.с. банка 30101 810 1452 5000 0974

юр. Адрес банка: Москва, 127287, ул. Хуторская 2-я, д. 3

стр. 26

Генеральный директор

Конкурсный управляющий



Опальченко Т.В./

/Пилипец А.С./



4.3. Сведения о Заказчике

Сведения о Заказчике	
Реквизиты	Общество с ограниченной ответственностью «Сахарная компания «Столица» ИНН 7713607489, ОГРН 1077746079124 Адрес: 125315, г. Москва, ул. Часовая, д. 16, стр. 21, этаж 1, ком. 17 В лице конкурсного управляющего Опальченко Татьяны Викторовны ИНН 230555641493, СНИЛС 136-960-205 69, рег. номер 18353

4.4. Сведения об Исполнителе и оценщике

Сведения об Исполнителе	
Реквизиты	ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24» ОГРН 1237800111823 ИНН 7804704377, КПП 780401001 Юр. адрес : 195197, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Замшина, д. 22, кв. 23 Банковские реквизиты: Р\с 40702 810 8 1000 1502065 Банк – АО «ТИНЬКОФФ БАНК» ИНН банка 7710 140679 БИК банка 044525974 К.с. банка 30101 810 1452 5000 0974 Юр. адрес банка: Москва, 127287, ул. Хуторская 2-я, д. 38А стр. 26
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	Осмотр и фотографирование объекта оценки произведено представителем Заказчика по запросу и поручению оценщика
Сведения об Оценщике	
Оценщик	Шадрин Игорь Юрьевич
Сведения, подтверждающие получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета ИП №371072 от 18.07.2002
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (СРО «НКСО»), регистрационный №00544 от 21.02.2008
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховой полис СПАО «Ингосстрах» №433-191-177308/23 на сумму в 3 000 000 руб., действующий с 01.01.2024 по 31.12.2024

Сведения о получении квалификационного аттестата в соответствии со ст. 4 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039381-1 от 19.06.2024 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039290-2 от 19.06.2024 по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»
СНИЛС	040-584-040 25
ИНН	780202144975
Место нахождения	195197, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Замшина, д. 22, кв. 23
Адрес электронной почты	20060718@mail.ru
Контактный номер телефона	+7-951-681-3001

4.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Общие стандарты	Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200)
Специальные стандарты	Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности): Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 Федеральный Стандарт Оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №326
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
ФСО №7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
Стандарты и Правила Ассоциации СРО «НКСО», разработанные на основе Федеральных стандартов оценки с учётом требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	

4.6. Основные термины и определения

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость объекта оценки (далее – 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:

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

4.7. Последовательность определения стоимости

Установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, изучена информация, предоставленная Заказчиком, определены основные характеристики объекта.

Сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость.

Сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.

Проведен анализ рынка, к которому относится объект оценки, его истории, текущей конъюнктуры и тенденций, а также определены аналоги объекта и обоснован их выбор (или отказ от применения данных аналогов).

Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам сделок и предложений по аналогичным объектам.

Применение основных подходов к оценке объекта – для определения стоимости объекта были использованы (или обоснован отказ от использования) три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки объекта в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки.

Обобщение результатов – на данном этапе было проведено обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определены итоговые величины стоимостей объекта оценки.

Составление отчета об оценке – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в настоящем отчете.

4.8. Используемые при проведении оценки данных и источники информации

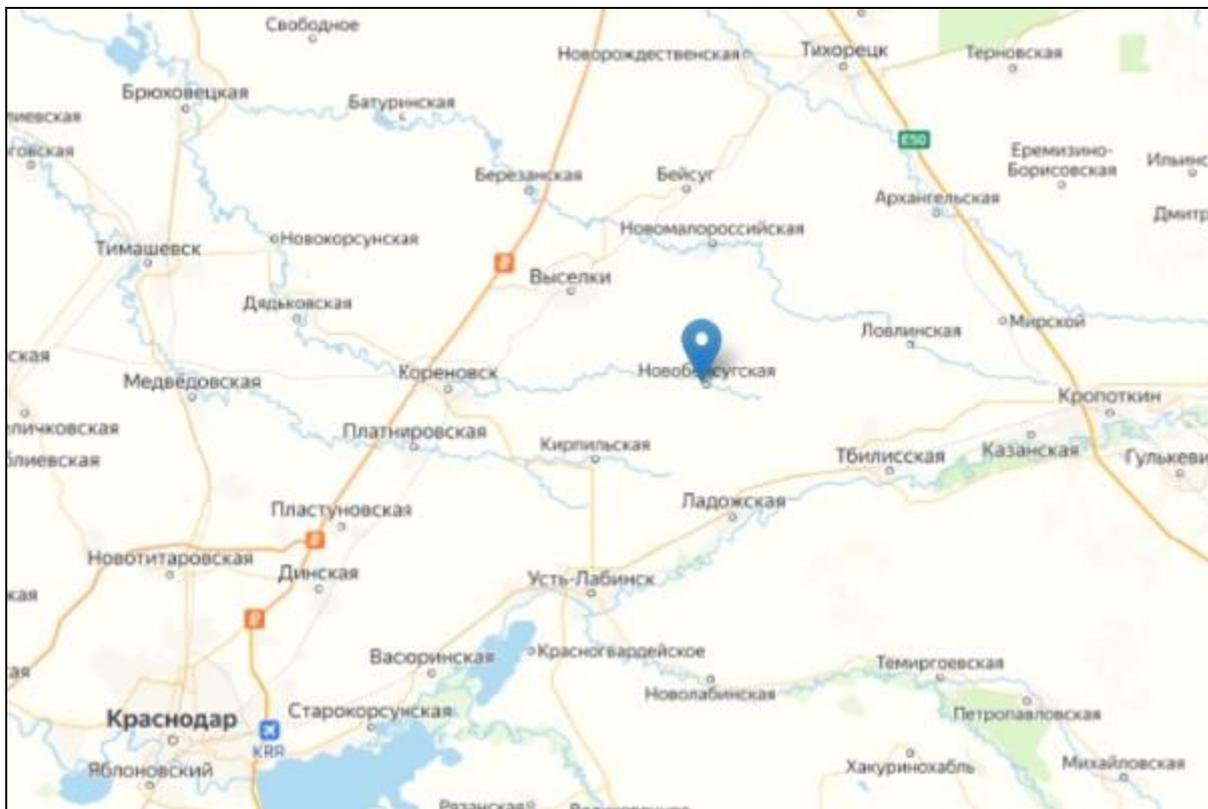
- Договор №132/24 от 22 августа 2024 г. о проведении оценки
- Договора купли-продажи имущества
- Инвентарные карточки учёта объектов основных средств
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01 за Январь 2020 г. – Декабрь 2023 г.
- Выписка из ЕГРН от 06.09.2024 №КУВИ-001/2024-224272775
- Инвентаризационная опись основных средств от 12.03.2024
- Справка №32 от 05.05.2022 о самостоятельном строительстве и вводе в эксплуатацию основных средств

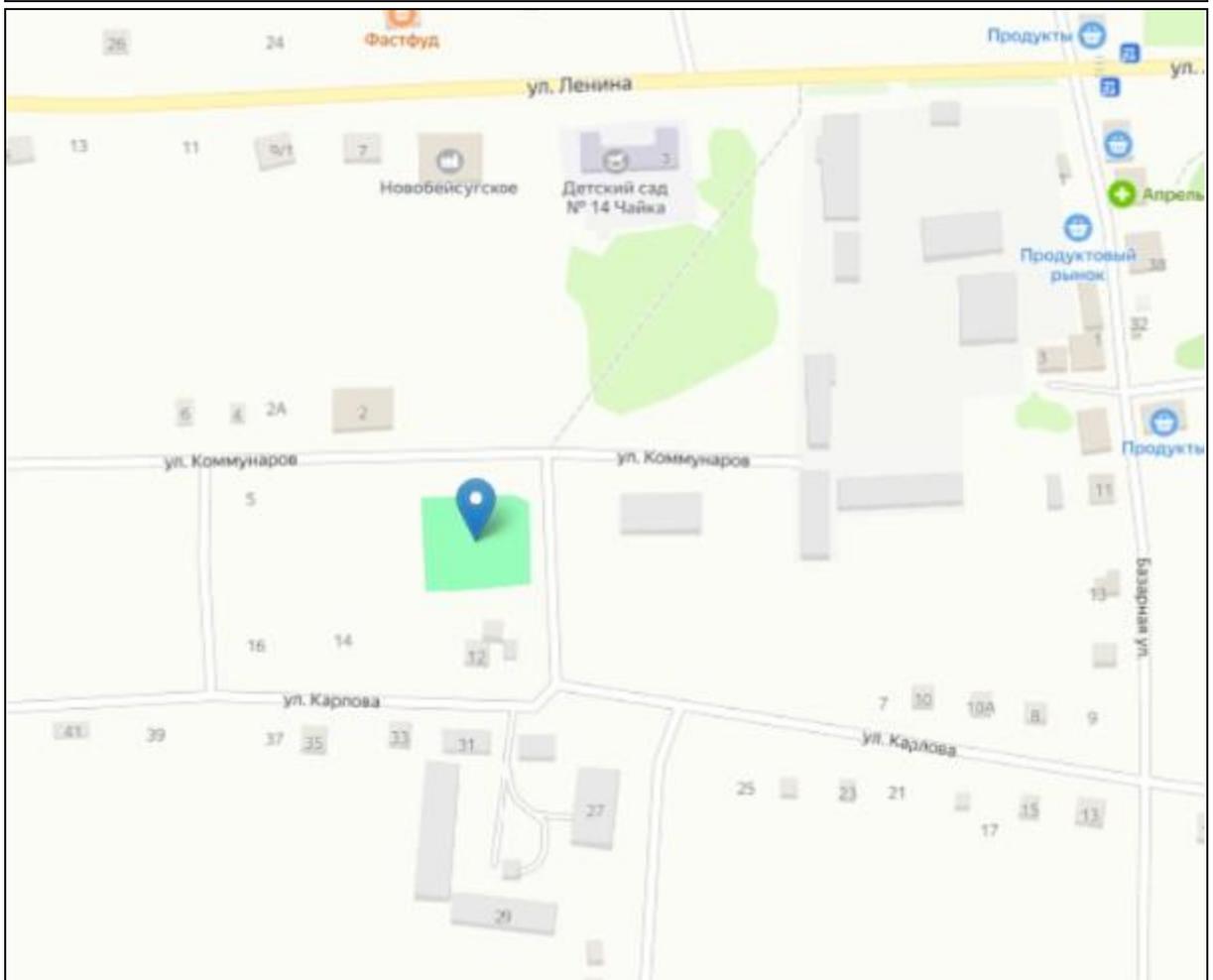
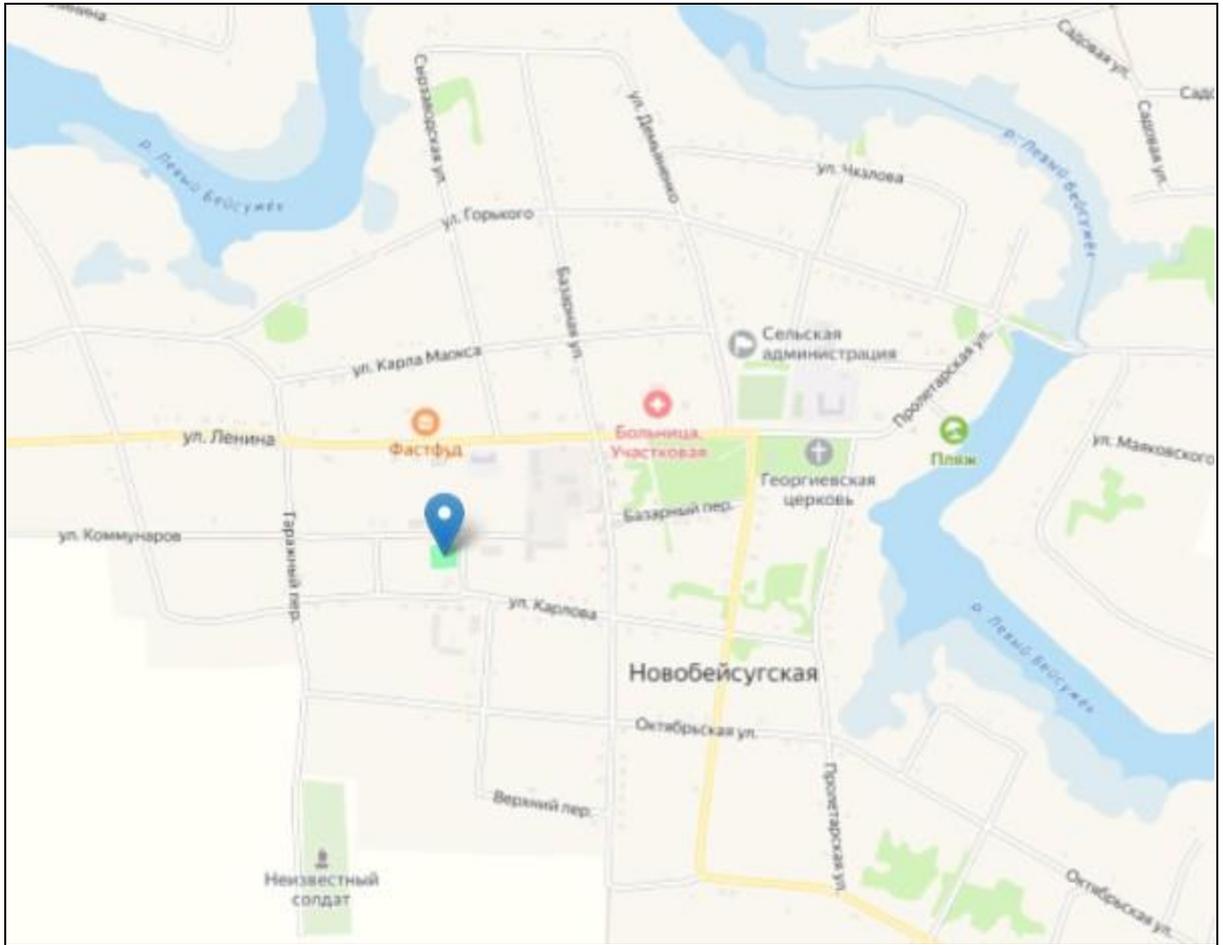
5. Описание объекта оценки

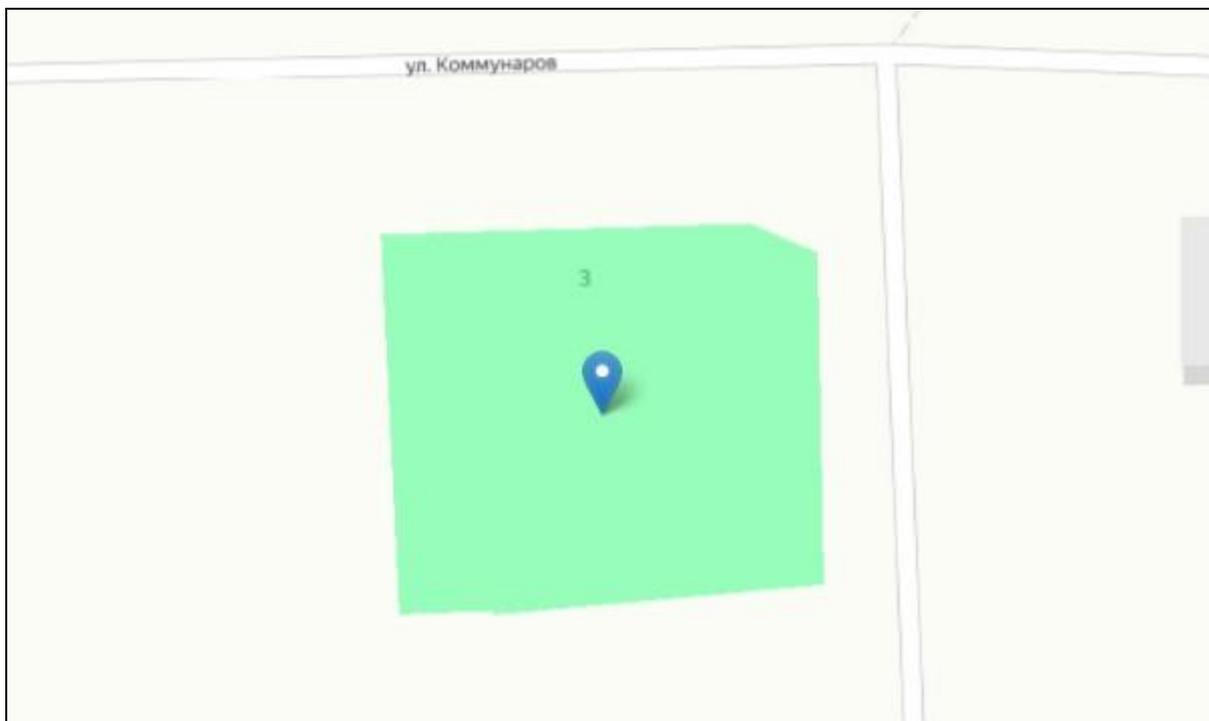
Объектом оценки является имущество:

- Земельный участок с кад. №23:05:1002031:41 площадью 2 722 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Новобейсугская, ул. Коммунаров, 3, –
- Нежилое здание с кад. №23:05:1002031:100 общей площадью 549,8 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Новобейсугская, ул. Коммунаров, д. 3, –
- Камера сушильная Т120-50 (3 единицы),
- Комплект конструкций для хранения овощей (100 единиц),
- Облущатель открытого типа «КБА 1-100»,
- Полуавтоматический палетоупаковщик ECOPLAT PLUS FRD с платформой 1 650 мм,
- Холодильная камера Карриер Микро Линк2 40ф НС, 67 куб. м,
- Конвекционная сушильная камера Т120-25.

Расположение объектов:







Основные характеристики объекта «Земельный участок с кад. №23:05:1002031:41 площадью 2 722 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Новобейсугская, ул. Коммунаров, 3»:



Земельный участок

Дата обновления информации: 12.12.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	23:05:1002031:41
Дата присвоения кадастрового номера	18.07.2005
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Новобейсугская, ул. Коммунаров, 3
Площадь, кв.м	2722
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	47362.80
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	09.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 23:05:1002031:41-23/257/2021-2 от 18.06.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Запрещение регистрации № 23:05:1002031:41-23/268/2022-4 от 30.12.2022
	Запрещение регистрации № 23:05:1002031:41-23/254/2023-5 от 05.06.2023
	Запрещение регистрации № 23:05:1002031:41-23/245/2023-7 от 12.12.2023

Основные характеристики объекта «Нежилое здание с кад. №23:05:1002031:100 общей площадью 549,8 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Новобейсугская, ул. Коммунаров, д. 3»:

 Здание		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 21.10.2023		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	23:05:1002031:100	
Дата присвоения кадастрового номера	08.12.2009	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Краснодарский край, р-н. Выселковский, ст-ца. Новобейсугская, ул. Коммунаров, д. 3	
Площадь, кв.м	549.8	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Количество подземных этажей	0	
Материал наружных стен	Из природного камня	
Год завершения строительства	1962	
Год ввода в эксплуатацию	1962	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	7846198.87	
Дата определения	01.01.2023	
Дата внесения	21.10.2023	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	23:05:1002031:0:18	
Инвентарный номер	17696	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 23:05:1002031:100-23/257/2021-2 от 18.06.2021	

Основные характеристики объектов движимого имущества:

№ п/п	Наименование	Кол-во	Первоначальная балансовая стоимость, руб. за ед.	Дата принятия к бухгалтерскому учету
1	Камера сушильная Т120-50 (3 единицы)	3	420 000,00	15.11.2021
2	Комплект конструкций для хранения овощей (100 единиц)	100	Нет данных	Нет данных
3	Облучатель открытого типа «КБА 1-100»	1	70 833,33	03.12.2021
4	Полуавтоматический палетоупаковщик ЕСОPLAT PLUS FRD с платформой 1 650 мм	1	322 953,66	30.09.2021
5	Холодильная камера Карриер Микро Линк2 40ф НС, 67 куб. м	1	537 500,00	03.08.2021
6	Конвекционная сушильная камера Т120-25	1	260 000,00	25.05.2021

Фотографии объектов (дата осмотра – 22 августа 2024 г.):



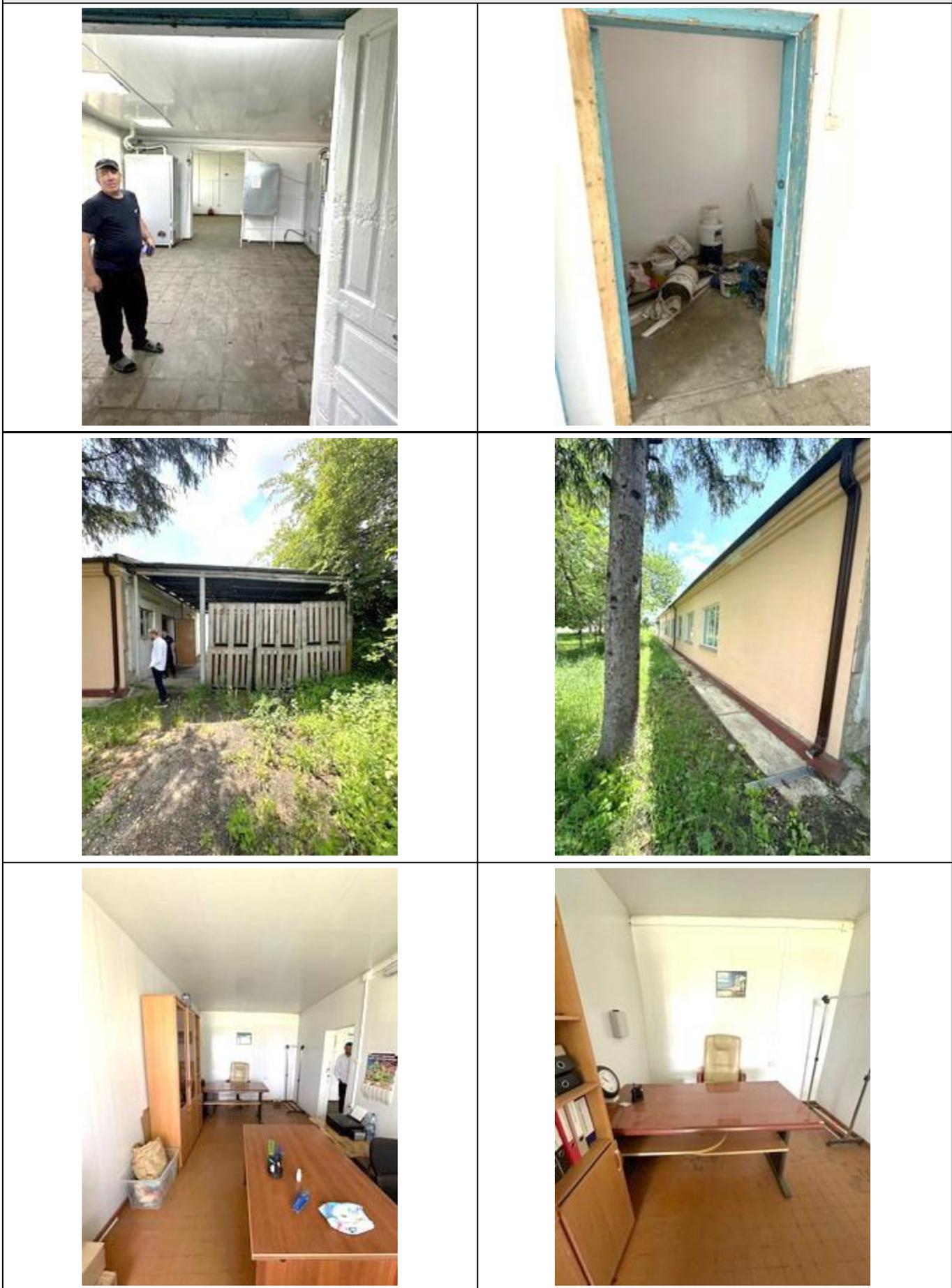
Фотографии объектов (дата осмотра – 22 августа 2024 г.):



Фотографии объектов (дата осмотра – 22 августа 2024 г.):



Фотографии объектов (дата осмотра – 22 августа 2024 г.):



Фотографии объектов (дата осмотра – 22 августа 2024 г.):



Фотографии объектов (дата осмотра – 22 августа 2024 г.):



Фотографии объектов (дата осмотра – 22 августа 2024 г.):



Фотографии объектов (дата осмотра – 22 августа 2024 г.):



При оценке физического состояния улучшений в целом использовалась укрупнённая шкала физического износа, содержащаяся в нормативном документе «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 №404):

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
0 – 20	Отличное	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0 – 11
21 – 40	Хорошее	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12 – 36
41 – 60	Удовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	38 – 90

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
61 – 80	Неудовлетворительное	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93 – 120
100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	–

Оценка физического состояния отдельных конструктивных элементов оцениваемых улучшений выполнена в соответствии с методикой, изложенной в Ведомственном Нормативном документе ВСН 53-86(р) – ведомственные строительные нормы, разработанные Академией коммунального хозяйства им. К. Д. Памфилова Минжилкомхоза РСФСР.

При оценке технического состояния помещений объекта оценки были использованы критерии, установленные в научно-методических документах ГУИОН (Комитет по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга, <http://www.guion.spb.ru/>):

Евростандарт: Объект пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Отличное: Объект пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Нормальное: Объект пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное: Объект пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

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

При оценке состояния объектов использовалась шкала экспертных оценок технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря с присвоением следующих градаций состояний:

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
Отличное	Оборудование установленное и ещё не эксплуатировавшееся, возможны лишь прирабочные отказы	0 ... 10
Очень хорошее	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей, не требующий ремонта или замены каких-либо частей	10 ... 20
Хорошее	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность или объект после капитального ремонта, полностью отремонтированный или реконструированный	20 ... 40
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, возможны некоторые ограничения в выборе режимов работы объекта, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	40 ... 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов; при работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты; есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки	60 ... 80
Неудовлетворительное	Объект работает с частыми отказами, негоден к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации	80 ... 90
Предельное	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь; требуемый ремонт уже экономически нецелесообразен	90 ... 100

6. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении стоимости оцениваемого имущества. Как и стоимость, наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа существующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчёте, определяется как разрешённое законом физически возможное и финансово оправданное использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей.

При определении вариантов наиболее эффективного использования оцениваемого имущества выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства: характер предполагаемого использования не противоречит действующему федеральному и местному законодательству.

Физическая возможность: осуществимость способов использования имущества.

Финансовая целесообразность, выгодность: допустимый с точки зрения закона порядок использования оцениваемого имущества должен обеспечить доход собственнику. Все способы использования, которые отвечают поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные.

Максимальная продуктивность: наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Наиболее эффективное использование определяется как разумное и возможное использование, которое обеспечит самую высокую текущую стоимость оцениваемого имущества по состоянию на дату оценки.

Следует рассматривать наиболее эффективное использование оцениваемого имущества с двух точек зрения:

- участок земли как условно вакантный;
- участок земли с имеющимися на нём улучшениями.

6.1. Объект «Земельный участок с кад. №23:05:1002031:41 площадью 2 722 кв. м» как условно вакантный

Юридическая правомочность

При анализе юридической правомочности использования земельного участка следует учитывать целевое назначение, существующие охранные ограничения и обременения.

Земельный участок относится к категории «Земли населенных пунктов» с разрешённым использованием «Для сельскохозяйственного использования» и соответствующим этому текущим использованием.

Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка «Для сельскохозяйственного использования» является юридически правомочным.

Физическая возможность

Данный критерий определяется физическими характеристиками объекта, такими, как наличие и мощность инженерных сетей, характеристики грунтов и т. п.

Оценщиком не проводилась профессиональная экспертиза состояния грунтов, так как он не является специалистом в этой области. При проведении оценки предполагается, что данная характеристика является достаточной для физического осуществления описанного выше предполагаемого варианта использования земельного участка.

Наличие строений на земельном участке подтверждает данный вывод.

Финансовая целесообразность (выгодность) и Максимальная продуктивность

При анализе данных критериев юридически правомочные и физически возможные варианты использования земельного участка проверяются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую операционные расходы и иные финансовые издержки. Такие способы использования объекта рассматриваются как финансово осуществимые.

При дальнейшем анализе с точки зрения максимальной продуктивности следует учитывать потенциал местоположения земельного участка, характеристику окружающего типа землепользования, а также состояние рынка недвижимости в ближайшем окружении.

Рассматривая земельный участок в рамках данных критериев, Оценщик принял во внимание описанные выше особенности.

Оцениваемый земельный участок как условно вакантный, используемый по варианту разрешённого использования «Для сельскохозяйственного использования», с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности представляет интерес для частных потенциальных инвесторов возможностью использования его по прямому назначению или его продажи под такое использование.

Таким образом, после анализа Юридической правомочности, Физической возможности, Финансовой целесообразности (выгодности) и Максимальной продуктивности вариантов использования оцениваемого земельного участка как условно вакантного, сделано заключение, что наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого участка следует считать разрешённый вид использования «Для сельскохозяйственного использования» для использования в соответствии с этим видом или продажи участка с целью получения прибыли.

6.2. Объект «Земельный участок с кад. №23:05:1002031:41 площадью 2 722 кв. м» с имеющимися улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования Земельного участка с имеющимися улучшениями заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования, а именно:

- Снос оцениваемых улучшений;
- Использование оцениваемых улучшений в текущем состоянии;
- Реконструкция оцениваемых улучшений с возможным перепрофилированием.

Объективный анализ наиболее эффективного использования Земельного участка с имеющимися улучшениями невозможен без проведения тщательного специального обследования возведенных конструкций и грунтового основания под ними с выявлением накопленных дефектов.

Снос оцениваемых улучшений:

По результатам осмотра, консультаций с Заказчиком и принимая во внимание год завершения строительства улучшений – 1962 – было сделано заключение об «удовлетворительном» состоянии основных несущих конструкций (фундаменты, стены и перекрытия) и короткоживущих элементов (кровля, полы, проёмы, отделка) имеющихся улучшений.

Таким образом, снос имеющихся улучшений является финансово нецелесообразным и неоправданным.

Использование имеющихся улучшений в текущем состоянии:

Принимая во внимание приведённые выше выводы, следует сделать вывод о том, что использование улучшений в текущем состоянии возможно.

Реконструкция имеющихся улучшений с возможным перепрофилированием:

При рассмотрении третьего варианта дальнейшего использования земельного участка с имеющимися улучшениями – реконструкция строений с возможным перепрофилированием, – следует учитывать состояние улучшений.

Ввиду того, что рассматриваемые улучшения удовлетворяют предъявляемым к ним требованиям по своим конструкционным решениям и предлагаемому набору инженерной инфраструктуры, а наилучшим вариантом использования улучшений в их текущем состоянии было бы их использование по прямому назначению, реконструкция строений с возможным перепрофилированием финансово нецелесообразна.

Таким образом, в результате анализа вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями сделано заключение о том, что наиболее эффективным вариантом использования участка следует считать разрешённый вид «Для сельскохозяйственного использования», а самих улучшений – их использование по прямому назначению (производство, склад).

7. Анализ рынка объекта оценки

7.1. Экономика России: июль 2024 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 года рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне (показатель пересмотрен за счёт уточнения ретроспективы данных по промышленности за 2023-2024 годы).

В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г.

2. Индекс промышленного производства в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом +4,8% г/г.

Уточнены данные за 2023 год и I полугодие 2024 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. №470).

3. Обрабатывающая промышленность в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г.

3.1. Основным драйвером роста продолжает оставаться машиностроительный комплекс – он обеспечил более 36% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.).

Темпы роста комплекса в июле ускорились до +14,9% г/г после +12,5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост +74,8% после +59,7% в июне.

Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в производстве компьютеров – рост выпуска +39,5% г/г после +23,7% г/г месяцем ранее и производстве электрооборудования (+7,6% г/г после +2,4% г/г). В автопроизводстве в июле сохранились двузначные темпы роста (+18,4% г/г после +18,7% г/г в июне).

По итогам 7 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20,9% г/г.

3.2. Темпы роста металлургического комплекса в июле ускорились до +8,2% г/г после +7,8% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +12,6% после +26,1% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +9,9% г/г.

3.3. Рост химической промышленности в июле ускорился ДО +4,3% г/г после +2,4% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.) – увеличение выпуска во всех подотраслях. Рост в производстве химических веществ и продуктов (+1,6% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее), в производстве лекарственных средств (+20,5% г/г после +16,0% г/г), а также в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+1,7% г/г после -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +14,4% после +12,3% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +5,3% г/г.

3.4. Прирост выпуска деревообрабатывающего комплекса в июле составил +4,3% г/г после +6,2% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности ускорение до +12,6% в июле после +8,4% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса +7,2% г/г.

3.5. В пищевой промышленности в июле темпы роста составили +0,9% г/г после +2,9% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). При этом производство напитков значительно ускорилось (+14,7% г/г после +3,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +10,4% после +9,0% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +5,2% г/г.

4. В добывающем секторе в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – -2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г.

5. Высокая инвестиционная активность сохраняется – по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на +8,3% г/г после +14,5% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику. По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности +22,7% после +15,6% кварталом ранее, а с учётом сезонности инвестиции выросли на +1,1% кв/кв SA.

Инвестиции крупных и средних организаций продолжают показывать двузначные темпы роста -во 2 квартале +11,5% г/г после +14,6% г/г кварталом ранее. Рост к уровню двухлетней давности +26,1% после +13,7%.

По итогам I полугодия 2024 года рост инвестиций составил +10,9% г/г.

5.1. По видам основных фондов (по полному кругу организаций).

Наибольший вклад в рост продолжают давать инвестиции в машины и оборудование при годовых темпах +13,2% г/г (вклад +4,5 п.п., или 54% от роста) во 2 квартале после +28,2% г/г ранее. К уровню двухлетней давности +25,1% после +22,4% кварталом ранее. Ускорились годовые темпы, несмотря на базу, инвестиции в объекты интеллектуальной собственности – +29,1% г/г во 2 квартале после +28,0% г/г ранее (к уровню двухлетней давности +51,8% после +31,0%). Существенно выросли темпы инвестиций в жилые здания и помещения – до +17,2% г/г после +8,1% г/г кварталом ранее.

5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации).

Преобладание частной инвестиционной инициативы во 2 квартале 2024 года усилилось. Так, рост частных инвестиций ускорился до +17,4% г/г после +15,3% г/г кварталом ранее, несмотря на рост базы прошлого года (к уровню двухлетней давности +32,2% после +12,0%). Остаётся высоким рост инвестиций за счёт собственных средств организаций -во 2 квартале +10,6% г/г после +18,0% г/г (к уровню двухлетней давности +30,7%> после +13,3%>).

5.3. По отраслям экономики (крупные и средние организации по «чистым» видам экономической деятельности).

Активный рост продолжился в обрабатывающей промышленности -во 2 квартале +23,3% г/г после 27,3% г/г кварталом ранее. Основной рост за счёт вложений в машиностроительном (+53,3%, г/г после +53,0% г/г) и химическом комплексах (+35,5%, г/г после +45,2% г/г).

Ускорение роста инвестиций во 2 квартале 2024 года наблюдалось в добывающей промышленности. Так, темпы роста выросли до +21,9% г/г после +16,8% г/г, несмотря на скачок базы в прошлом году (к уровню двухлетней давности +37,1% после +6,5%).

Помимо промышленного сектора наиболее высокая инвестиционная активность во 2 квартале 2024 года отмечалась в туризме (+47,2% г/г после +72,6% г/г кварталом ранее), строительстве (+30,4%, г/г после +29,4%, г/г), торговле (+29,3%, г/г после +29,4%, г/г).

6. Рост объёма строительных работ в июле 2024 года в годовом выражении составил +0,5% г/г после +1,2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост +9,1% после +10,7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +3,3% г/г.

7. Рост объёмов оптовой торговли в июле ускорился до +6,0% г/г после +1,8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на +31,7% после +20,5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +9,6% г/г.

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (в июне -0,3%, г/г). К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее, составил +0,5%. В целом за 7 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +2,0% г/г.

9. В июле 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,5% г/г после -0,8% г/г в июне (данные за 2024 год были незначительно скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности зафиксирован рост на +0,8% после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,3% г/г.

10. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности – +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,2% г/г.

Оборот розничной торговли в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на +8,4% г/г.

Платные услуги населению в июле приросли на +3,1% г/г после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +11,7% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года прирост составил +3,8% г/г.

Рост оборота общественного питания в июле составил +6,5% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,6% после +23,1%, а с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на +5,5% г/г.

11. Инфляция в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 года инфляция год к году составила 9,01% г/г (на 19 августа 9,04% г/г). С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на 5,19%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по промышленности в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее.

12. Уровень безработицы второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%.

Рост заработной платы в июне (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +6,2% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,4% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ								
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023
Экономическая активность								
ВВП	4,4	3,4	4,0	3,0	4,5	4,5	5,4	3,6
Сельское хозяйство	2,0	5,2	0,7	-0,3	1,0	1,4	1,2	-0,3
Строительство	3,3	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9
Оптовая торговля	9,6	6,0	8,3	1,8	11,1	12,6	12,6	8,9
Суммарный оборот	7,2	5,4	6,5	5,7	6,6	7,3	8,5	8,0
Розничная торговля	8,4	6,1	7,3	6,3	7,5	8,2	10,4	8,0
Платные услуги населению	3,8	3,1	4,1	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9
Общественное питание	5,5	6,5	5,4	6,7	4,0	5,7	5,3	13,9
Грузооборот транспорта	0,3	1,5	-0,6	-0,8	0,7	-1,8	0,9	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,1	-3,2	-1,6	-2,2	-0,2	-2,5	-4,5	2,0
Инвестиции в основной капитал	10,9 ¹	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8
Промышленное производство ²	4,8	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1
Добыча полезных ископаемых ²	-0,5	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3
Обрабатывающие производства ²	8,6	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6
Инфляция								
Индекс потребительских цен	8,1	9,1 / 9,0 ³	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4
Индекс цен производителей								
Промышленность	17,1	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	37,3	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	13,6	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения								
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4 ⁴	-	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2
Номинальная заработная плата								
рублей	83 582 ⁴	-	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 ⁴	-	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4 ⁴	-	7,7	-	-	-	7,1	5,6
Реальные располагаемые денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1 ⁴	-	9,6	-	-	-	6,4 ⁴	5,8
Численность рабочей силы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5
млн чел.	75,9	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,2	76,3	76,2	76,2	76,1	-
Численность занятых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4
млн чел.	73,9	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-
Численность безработных								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,0	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7
млн чел.	2,0	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4
млн чел. (SA)	2,0	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-
Уровень занятости								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,5	61,3	61,3	61,1	-
Уровень безработицы								
в % к рабочей силе	2,6	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2
SA	2,6	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-
<i>Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России</i>								
¹ Январь–июнь 2024 г.								
² Уточнены данные за 2023 г. и I полугодие 2024 г.								
³ В июле / по состоянию на 26 августа 2024 г.								
⁴ В январе–июне 2024 г.								

https://www.economy.gov.ru/material/file/0dcd669f0d9f79034f51cba34bd4b2fb/2024_08_28_Справка_о_текущей_ситуации_июль.pdf

7.2. Социально-экономическое положение Краснодарского края: январь-июль 2024 года

Показатели	январь-июль 2024 года		январь-июль 2023 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
Экономический рост				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	103,2 ¹⁾		104,5 ¹⁾	
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	98,3	X	110,0
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	299,8	104,9	258,0	99,3
Объем строительных работ, млрд. руб.	284,9	119,5	210,7	107,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	3 739	91,9	4 070	91,9
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	2 163,2	116,7	2 084,0	122,3
в том числе по организациям оптовой торговли, млрд. рублей	1 883,3	119,7	1 768,4	117,3
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	1 571,2	102,6	1 416,8	118,2
Оборот общественного питания, млрд. руб.	76,0	100,4	67,4	119,7
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	593,2	103,2	519,0	100,9
Инфляция				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	108,4	X	105,4
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	105,6	X	104,8
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	106,9	X	102,4
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	103,7	X	105,0
Уровень жизни населения				
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата (оценка), руб.	64 595	120,4	53 168	114,6
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	111,1	X	108,7
Задолженность по заработной плате, млн. рублей	0,0	-	2,8	19,5
Уровень зарегистрированной безработицы, в % к численности рабочей силы	0,3	X	0,4	X

¹⁾ оценка министерства экономики Краснодарского края

https://neweconomy.krasnodar.ru/upload/iblock/d09/ik012nt6iyatm4emb5mc90zknkictapx/ITOGI_07_2024_KK.docx

7.3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков

Для оценки участка использовались методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждённые распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 года №568-р.

В нём определены Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков:

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и, в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Указанная методика определяет следующие методы оценки стоимости Земельных участков:

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

– наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

– соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

– определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;

– определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

– расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

– расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием крупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К крупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

– наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

– наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

– соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

– определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;

– определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

– расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение

земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

<https://rulaws.ru/acts/Rasporyazhenie-Minimuschestva-RF-ot-06.03.2002-N-568-r/>

7.4. Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельного участка и объектов строительства на нём

В соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» земельные участки сгруппированы в 14 видов разрешенного использования:

1. Сельскохозяйственное использование. Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 – 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

2. Жилая застройка. Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 – 2.3, 2.5 – 2.7.1.

3. Общественное использование объектов капитального строительства. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 – 3.10.2

4. Предпринимательство. Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 – 4.10.

5. Отдых (рекреация). Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 – 5.5.

6. Производственная деятельность. Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

7. Транспорт. Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 – 7.5.

8. Обеспечение обороны и безопасности. Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности.

9. Деятельность по особой охране и изучению природы. Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи).

10. Использование лесов. Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1 – 10.4.

11. Водные объекты. Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты.

12. Земельные участки (территории) общего пользования. Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2.

13. Земельные участки общего назначения. Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования.

14. Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе. Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

Для определения степени влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельного участка и объектов капитального строительства ГУП ГУИОН был проведен экспертный опрос, в котором приняли участие представители следующих организаций: ООО «ЦЭОС», ООО «АРИН», GVA Sawyer, ЗАО «Агентство Бекар», ООО «АФК-аудит», «Deloitte & Touche», ООО «ЕВРОАКТИВ».

В ходе опроса устанавливались степени влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельных участков, сгруппированных кодов:

Группа 1: Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки; коды 2.5 «Среднеэтажная жилая застройка» и 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»;

Группа 2: Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки; коды 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства» и 2.1.1 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»;

Группа 3: Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок; коды 2.7.1 «Хранение автотранспорта», 2.7.2 «Размещение гаражей для собственных нужд» и 4.9.2 «Стоянка транспортных средств»;

Группа 4: Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества; коды 1.5 «Для сельскохозяйственного использования», 2.2 «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», 13.1 «Ведение огородничества» и 13.2 «Ведение садоводства»;

Группа 5: Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; коды 3.3 «Бытовое обслуживание», 4.2 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))», 4.3 «Рынки», 4.4 «Магазины», 4.6 «Общественное питание»

Группа 6: Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц; код 4.7 «Гостиничное обслуживание»

Группа 7: Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения; коды 4.1 «Деловое управление» и 4.5 «Банковская и страховая деятельность»

Группа 8: Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения; коды 5.0 «Отдых (рекреация)» и 9.0 «Деятельность по особой охране и изучению природы»

Группа 9: Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; коды 3.0 «Общественное использование объектов капитального», 6.0 «Производственная деятельность»

Группа 10: Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии; коды 3.5 «Образование и просвещение», 3.9 «Обеспечение научной деятельности», 3.4 «Здравоохранение», 3.2 «Социальное обслуживание», 5.1 «Спорт», 9.3 «Историко-культурная деятельность», 3.6 «Культурное развитие», 3.7 «Религиозное использование».

Результаты экспертного опроса представлены ниже:

Фактор стоимости	Вид разрешённого использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Площадь, кв. м	5%	5%	6%	5%	7%	5%	5%	6%	8%	5%
Факторы имеющейся инженерной инфраструктуры										
Наличие водоснабжения зданий	2%	2%	1%	4%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
Наличие канализации зданий	2%	2%	1%	0%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
Наличие теплоснабжения зданий	2%	1%	1%	0%	2%	2%	2%	1%	3%	3%
Наличие газоснабжения зданий	2%	3%	0%	3%	1%	2%	0%	1%	4%	1%
Наличие электроснабжения зданий	2%	4%	3%	6%	3%	2%	3%	3%	4%	3%
Итого по группе	10%	12%	6%	13%	10%	10%	9%	9%	19%	13%

Фактор стоимости	Вид разрешённого использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Факторы транспортной доступности										
Наличие и качество въезда на участки к зданиям	1%	2%	5%	2%	2%	2%	1%	2%	8%	2%
Удобство подъезда к земельному участку и зданиям на общественном транспорте	5%	4%	3%	6%	8%	5%	9%	4%	7%	9%
Удобство подъезда к земельному участку и зданиям на автомобильном транспорте	4%	5%	8%	7%	8%	3%	9%	4%	11%	8%
Наличие подъезда железнодорожным транспортом («железнодорожного ввода на территорию участка»)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11%	0%
Влияние основных магистралей	4%	6%	7%	4%	12%	6%	8%	4%	9%	5%
Наличие в окружении участка и зданий специально организованных мест для парковки автомобильного транспорта	3%	0%	0%	0%	5%	2%	7%	3%	4%	4%
Итого по группе	17%	17%	23%	19%	35%	18%	34%	17%	50%	28%
Факторы экологической составляющей										
Отсутствие загрязнения почв на участке	3%	6%	1%	10%	0%	2%	2%	10%	0%	3%
Отсутствие загрязнения атмосферного воздуха в районе окружения зданий	4%	6%	0%	10%	0%	3%	3%	16%	0%	5%
Близость земельного участка и зданий к водным объектам	3%	7%	0%	10%	0%	3%	1%	6%	0%	2%
Озелененность района окружения зданий и наличия мест рекреации	5%	5%	0%	9%	1%	3%	1%	9%	0%	2%
Итого по группе	15%	24%	1%	39%	1%	11%	7%	41%	0%	12%
Факторы местоположения										
Близость земельного участка и зданий к центру города	7%	5%	10%	3%	11%	18%	12%	1%	3%	6%
Влияние локальных центров (метро, ж/д, другие)	18%	11%	6%	9%	15%	8%	14%	5%	7%	13%
Плотность населения, проживающего в районе окружения земельного участка и зданий	1%	1%	41%	0%	11%	0%	3%	1%	3%	6%
Итого по группе	26%	17%	57%	12%	37%	26%	29%	7%	13%	25%

Фактор стоимости	Вид разрешённого использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Факторы окружения										
Оснащенность района окружения земельного участка и зданий объектами социальной инфраструктуры (наличие детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и т. п.)	7%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
Оснащенность района окружения земельного участка и зданий объектами торгово-бытового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т. п.)	7%	6%	0%	4%	3%	5%	3%	3%	0%	1%
Отсутствие в районе окружения земельного участка и зданий малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища)	3%	6%	0%	6%	1%	1%	1%	10%	1%	4%
Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения зданий	3%	3%	0%	0%	1%	16%	4%	1%	0%	4%
Итого по группе	20%	20%	0%	10%	5%	22%	8%	14%	1%	11%
Прочие факторы										
Рельеф участка (отсутствие неровностей)	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	3%	1%
Отсутствие угрозы загорания участка при наводнениях	0%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
Отсутствие ограничений зданий по предельной высоте застройки (разрешённая высота застройки)	4%	2%	2%	0%	2%	5%	5%	2%	2%	2%
Отсутствие обременений зданий, установленных законодательством об охранных зонах	2%	1%	2%	0%	2%	2%	2%	2%	3%	2%
Итого по группе	7%	5%	7%	2%	5%	8%	8%	6%	9%	6%
Проверка, %	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

7.5. Модель определения арендной платы за объекты нежилого фонда ГУИОН (извлечение)

Среди основных коэффициентов при расчёте величины арендной платы за объекты нежилого фонда (встроенных помещений) применяются коэффициенты, зависящие от этажа расположения объекта, состояния объекта, типа входа в объект, наличия элементов благоустройства.

Таблицы определения коэффициентов приведены ниже.

Определение коэффициента этажа

Занимаемые этажи	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (с лифтом)	0,83	0,92	0,90
2-ой этаж (без лифта)	0,78	0,88	0,78
Выше 2-го (с лифтом)	0,71	0,85	0,82
Выше 2-го (без лифта)	0,63	0,76	0,69
Подвал с заглублением до 1,50 м включительно	0,68	0,68	0,76
Подвал с заглублением более 1,50 м	0,59	0,59	0,72
Цокольный этаж с заглублением до 0,50 м	0,87	0,87	0,92
Цокольный этаж с заглублением более 0,50 м	0,72	0,71	0,84

Определение коэффициента состояния

Состояние	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
«Евростандарт»	1,10	1,13	1,06
Отличное	1,05	1,07	1,04
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,90	0,89	0,88
Неудовлетворительное	0,79	0,79	0,76

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов:

А. «Евростандарт» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охраным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Б. Отличное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

В. Нормальное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Г. Удовлетворительное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического

ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

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

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется коэффициент состояния «Неудовлетворительное».

Определение коэффициента входа

Тип входа	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,90	0,93	0,92
Отдельный со двора	0,75	0,87	0,90
Общий со двора	0,69	0,81	0,84
Через проходную	0,60	0,75	0,76

Определение коэффициента благоустройства

Элементы благоустройства	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Отсутствие электроснабжения $K_{э.т}$	0,86	0,85	0,85
Отсутствие водоснабжения $K_{в.д}$	0,88	0,83	0,92
Отсутствие отопления $K_{от}$	0,82	0,78	0,91
Отсутствие канализации $K_{хн}$	0,88	0,81	0,92

При наличии элемента благоустройства соответствующий коэффициент принимается равным 1.

Коэффициент благоустройства (отсутствия благоустройства) определяется как произведение перечисленных в таблице коэффициентов электроснабжения, водоснабжения, отопления и канализации.

Считается, что элемент благоустройства есть, если существует техническая возможность подключения (установки) этого элемента благоустройства.

Водоснабжение в помещении отсутствует, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенных соответствующими удобствами и находящихся в здании, в котором расположено помещение.

Канализация в помещении отсутствует, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенных соответствующими удобствами и находящихся в здании, в котором расположено помещение.

7.6. Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений) ГУИОН (извлечение)

Среди основных коэффициентов при расчёте величины стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений) применяются коэффициенты, зависящие от этажа расположения объекта, состояния объекта, типа входа в объект, наличия элементов благоустройства.

Таблицы определения коэффициентов приведены ниже.

Определение коэффициента этажа

Занимаемые этажи	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (с лифтом)	0,84	0,95	0,94
2-ой этаж (без лифта)	0,82	0,90	0,74
Выше 2-го (с лифтом)	0,74	0,90	0,85
Выше 2-го (без лифта)	0,68	0,79	0,67
Подвал с заглублением до 1,50 м включительно	0,70	0,63	0,72
Подвал с заглублением более 1,50 м	0,63	0,59	0,70
Цокольный этаж с заглублением до 0,50 м	0,89	0,87	0,92
Цокольный этаж с заглублением более 0,50 м	0,78	0,69	0,83

Определение коэффициента состояния

Состояние	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
«Евростандарт»	1,14	1,16	1,11
Отличное	1,08	1,09	1,07
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,90	0,89	0,90
Неудовлетворительное	0,80	0,81	0,79

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов:

А. «Евростандарт» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Б. Отличное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

В. Нормальное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Г. Удовлетворительное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и

стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

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

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется коэффициент состояния «Неудовлетворительное».

Определение коэффициента входа

Тип входа	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,85	0,89	0,89
Отдельный со двора	0,75	0,86	0,90
Общий со двора	0,67	0,78	0,80
Через проходную	0,57	0,69	0,74

Определение коэффициента благоустройства

Элементы благоустройства	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Отсутствие электроснабжения $K_{эл}$	0,84	0,83	0,82
Отсутствие водоснабжения $K_{вод}$	0,85	0,82	0,88
Отсутствие отопления $K_{от}$	0,83	0,80	0,89
Отсутствие канализации $K_{кн}$	0,85	0,82	0,88

При наличии элемента благоустройства соответствующий коэффициент принимается равным 1.

Коэффициент благоустройства (отсутствия благоустройства) определяется как произведение перечисленных в таблице коэффициентов электроснабжения, водоснабжения, отопления и канализации.

Считается, что элемент благоустройства есть, если существует техническая возможность подключения (установки) этого элемента благоустройства.

Водоснабжение в помещении отсутствует, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенных соответствующими удобствами и находящихся в здании, в котором расположено помещение.

Канализация в помещении отсутствует, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенных соответствующими удобствами и находящихся в здании, в котором расположено помещение.

<http://guion.spb.ru/>

7.7. Корректировки ценообразующих параметров

Корректировки ценообразующих параметров определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам 2-го квартала 2024 г. на сайте Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>).

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

– А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

– Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

– В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Скидки на торг для земельных участков

Объекты недвижимости	По регионам ³		
	А группа	Б группа	В группа
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,94	0,93	0,92
Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,96	0,95	0,94
Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,95	0,94	0,93
ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,91	0,88
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,91	0,88	0,84
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,85	0,79	0,74
Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,92	0,89	0,86

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые помещения и здания	0,78	0,93	0,87
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,66	0,85	0,77
Складские помещения и здания	0,84	0,96	0,91
Производственные помещения и здания	0,72	0,92	0,83

Коридорный коэффициент-Коэффициент арендопригодной площади

Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Здания, построенные до 1992 года						
Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	1,12	0,87	0,93	0,89
Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	1,21	0,78	0,87	0,83
Складские здания и блоки	1,03	1,10	1,07	0,90	0,97	0,93
Производственные здания и блоки	1,04	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
Здания, построенные после 1991 года						
Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,10	1,17	1,14	0,84	0,91	0,88
Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,10	1,21	1,16	0,82	0,90	0,86
Складские здания и блоки	1,01	1,10	1,06	0,89	0,99	0,94
Производственные здания и блоки	1,04	1,13	1,09	0,87	0,96	0,92

Коэффициенты капитализации

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,14
Складские помещения и здания	0,10	0,11	0,13
Производственные помещения и здания	0,14	0,16	0,20

Скидки на торг коммерция

Объекты недвижимости	По регионам ²		
	А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,97	0,95	0,94
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,96	0,94	0,93
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,96	0,94	0,93
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,90	0,88
Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,86	0,80	0,75
Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,89	0,85	0,81
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,92	0,89	0,86
Б. При аренде объектов			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,97	0,96	0,95
Офисных и других общественных помещений и зданий	0,96	0,94	0,93
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,97	0,95	0,94
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,92	0,90

Операционные расходы

Объекты	Среднее значение
Торговые помещения и здания	0,21
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21
Складские помещения и здания	0,20
Производственные помещения и здания	0,19

8. Расчёт стоимости объекта оценки

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.

...

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

...

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

...

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей...

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчёте необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

В отчёте были рассмотрены все три подхода к оценке стоимости. Описание каждого подхода, отказ от использования, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в соответствующих разделах Отчёта.

8.1. Расчёт стоимости объекта «Земельный участок с кад. №23:05:1002031:41 площадью 2 722 кв. м»

Для расчёта стоимости земельных участков использовались методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждённые распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 года №568-р.

Выбор метода расчёта стоимости Земельного участка

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования:

– Метод капитализации земельной ренты: применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка;

– Метод остатка: применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход;

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

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения:

– Метод сравнения продаж: применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и незастроенных земельных участков. При наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым;

– Метод выделения: применяется для оценки застроенных земельных участков. Дает хороший результат, когда доля улучшений в общей стоимости невелика;

– Метод распределения: применяется для оценки застроенных земельных участков. Метод не дает точного значения рыночной стоимости; может применяться для оценки в условиях недостаточной информации о продажах свободных участков земли.

В связи с достаточным количеством предложений на продажу земельных участков, аналогичных по назначению исследуемому земельному участку, стоимость последнего может быть рассчитана с помощью Метода сравнения продаж, являющегося основным методом Сравнительного подхода.

При отборе объектов-аналогов с целью расчёта стоимости оцениваемого объекта оценщиком были проанализированы публикуемые в прессе данные по предложениям продажи аналогичных объектов, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки объекта. Были проанализированы следующие источники информации: <https://www.cian.ru>, <https://www.avito.ru> и др.

В результате поисков в сети Интернет были выделены следующие объекты, наиболее схожие с оцениваемым по месту расположения, категории земельных участков, разрешенному использованию, назначению и транспортной доступности на дату оценки (22 августа 2024):

Объекты-аналоги

Аналог 1: <https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/290669636/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main heading is "Продается Участок, 18,02 сот." (For sale, plot, 18.02 sazhens). The location is "Краснодарский край, Выселковский район, Новобейсугское с/пос, Новобейсугская станция, ул. Профиляная". The price is listed as 400,000 RUB. The listing includes a large photo of a green field, a contact number +7 918 141-46-71, and a real estate agent named Юлия Власова. There are also details about the plot area (18.02 sazhens) and its status (LPH).

Продается Участок, 18,02 сот.

Краснодарский край, Выселковский район, Новобейсугское с/пос, Новобейсугская станция, ул. Профиляная. [На карте](#)

400 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 388 000

Цена за сотку _____ 22 198 ₽/сот.

+7 918 141-46-71

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
✉ Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

🔔 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТОР
Юлия Власова
🟢 Суперагент
★ 3.0 · 2

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 7 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 17,7%

Площадь участка **18,02 сот.** Статус участка **ЛПХ**

Пустой земельный участок о.л. 18,02 соток, расположенный в ст. Новобейсугская по ул. Профиляная.

Все коммуникации пролегают вдоль улицы. Участок не огорожен. Размер участка 32,3*64,9 м. Ширина фасада, примерно, 32,3 м. Улица застроена и заселена.

Инфраструктура района развита, в шаговой доступности магазины различных групп товаров, школа, детский сад, поликлиника, почта, библиотека, детская площадка, церковь, сельская администрация, словом сказать, есть все для комфортной жизни. До

[Свернуть](#)

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) [Понятно](#)

ITODV

Объекты-аналоги

Аналог 2: <https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/300425510/>

Обновлено: 25 авг, 12:23 • 6 просмотров, 0 за сегодня

[Только на Циан](#)

Продается Участок, 36 сот.

Краснодарский край, Выселковский район, Ирклиевское с/пос, Ирклиевская станция На карте

Пожаловаться

750 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 727 500

Цена за сотку 20 833 ₽/сот.

+7 918 635-76-69

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 119605766

циан.ипотека
Один запрос в 7 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 17,7%

Площадь участка: 36 сот.
Статус участка: Садоводство

Продам участок с домом и постройками.
Станция Ирклиевская, по федеральной трассе, Краснодар – Ростов-на-Дону.
- подведен газ.
- электричество.
- вода.
- 28 соток, есть домик и постройки. Состояние ветхое, но использовать для проживания можно, есть зарегистрированный адрес, можно прописаться.
От Краснодара 109км, 1ч25мин в пути. Рассмотрю обмен на автомобиль, гараж, машиноместо, штукатурную станцию, бетононасос для полусухой стяжки.

Свернуть

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) Понятно

Отзыв о сайте **тору**

Объекты-аналоги

Аналог 3: <https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/302366151/>

циан

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан

Недвижимость в Краснодаре > Продажа > Продажа земельных участков в Краснодарском крае > Выселковский район > Новобейrugское

Обновлено: 24 июл, 10:54 80 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

Продается Участок, 38 сот.

Краснодарский край, Выселковский район, Новобейrugское с/пос. Новобейrugская станция, ул. Горького На карте

Покалываться

Нет фото

Площадь участка: 38 сот. Статус участка: Садоводство

Ровный участок, удобное расположение, близко к дороге.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаете? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Собственник ID 13649776 Проверено Росреестром

циан.ипотека
Один запрос в 7 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 17,7%

Об участке

Площадь: 38 сот.

Категория земель: Земли населённых пунктов

Канализация: Нет

Коммуникации и удобства

Статус участка: Садоводство

Мы используем cookie-файлы. [Соглашение об использовании](#) Понятно

Объекты-аналоги

Аналог 4: <https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/304223260/>

Обновлено: 3 сек, 17:19 46 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

Продается Участок, 40 сот.

Краснодарский край, Выселковский район, Новобейсугское с/пос, Новобейсугская станция, ул. Горького На карте

Пожаловаться

5 фото

Площадь участка: 40 сот. Статус участка: ЛПХ

Прямоугольный участок, угловой, не далеко остановка автобуса. На участке есть деревья разных размеров, можно строить дом и вести домашнее хозяйство, пчелы, куры, коровы, козы, птицу, можно поставить объект склад переработку и другое. Торг. Обмен на авто, другое. Срочно.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаете? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) Понятно

550 000 руб. Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 533 500

Цена за сотку 13 750 руб./сот.

+7 988 605-25-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 57014224

Документы проверены

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 7 банках

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 17,7%

Объекты-аналоги

Аналог 5: <https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/305175940/>

улица Заречная
Обновлено: 5 сек, 19:25 · 37 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

Продается Участок, 40 сот.

Краснодарский край, Выселковский район, Новомалоросийское с/пос, Новогражданская станица, ул. Заречная, 10 [На карте](#)

700 000 ₪

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 679 000

Цена за сотку 17 500 ₪/сот.

+7 967 653-53-79

- Специалист работает с 9:00 по 19:00.
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Краснодар
Документы проверены

РИЕЛТОР
Юлия Ивановна Сайфутдинова

циан.ипотека
Один запрос в 7 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 17,7%

Площадь участка: 40 сот.
Статус участка: ЛПХ

Мечтаете о своем уютном доме в живописном месте? предлагаем вам участок 40 соток. Станица Новогражданская. Участок с выходом к реке, правильной формы, назначение ЛПХ. Подходит по Сельскую ипотеку. Электричество рядом, дороги, грунтовые, поселок газифицирован. Это живописное место, чистый воздух, развитая инфраструктура. Школы, детские сады, Ледовый дворец супермаркеты и много много всего - все в шаговой доступности.
Не упустите свой шанс приобрести 40 соток земли, за такую привлекательную цену. Поможем открыть ипотеку, покажем в удобное для вас время. За приобретение

Свернуть

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) **Понятно**

Отзыв о сайте **гору**

Сводная таблица объектов-аналогов:

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	Краснодарский край, Выселковский район, Новобейсугское с/пос, Новобейсугская станица, ул. Профильная	Краснодарский край, Выселковский район, Ирклиевское с/пос, Ирклиевская станица	Краснодарский край, Выселковский район, Новобейсугское с/пос, Новобейсугская станица, ул. Горького	Краснодарский край, Выселковский район, Новобейсугское с/пос, Новобейсугская станица, ул. Горького	Краснодарский край, Выселковский район, Новомалоросийское с/пос, Новогражданская станица, ул. Заречная, 10
Стоимость, руб.	400 000	750 000	500 000	550 000	700 000
Площадь, кв. м	1 802	2 800	3 800	4 000	4 000

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Уд. стоимость, руб. за 1 кв. м	221,98	267,86	131,58	137,50	175,00
Использование	С/х	С/х	С/х	С/х	С/х
Развитость элементов инженерной инфраструктуры	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Транспортная доступность	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Экологическая характеристика	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Местоположение	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Окружение	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Прочие факторы (рельеф, разработанность, ограничения и пр.)	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.

Корректировка ставки по последовательным элементам сравнения

Поправка на закрытие сделки

Ставки сделок купли-продажи по реальным, фактически заключённым, договорам купли-продажи, как правило, отличаются от величин, указанных в предложениях. При заключении сделки купли-продажи объекта недвижимости в процессе торгов происходит, как правило, некоторое снижение заявленной начальной ставки.

В процессе проведения торгов (согласования цены сделки) между покупателем и продавцом цена реальной сделки отличается от цены предложения в меньшую сторону на величину уторговывания (снижения заявленной начальной ставки на величину скидки на «закрытие сделки»). Это связано, во-первых, с психологическими причинами (обычно завышенное представление продавца о стоимости (ценности для покупателя) своего имущества, с одной стороны, и стремление к занижению стоимости со стороны покупателя, для которого практически любой предлагаемый вариант не представляется идеальным с другой стороны. Во-вторых, на снижение цены сделки влияют потенциальные затраты на рекламу, продвижение и содержание своего объекта (для продавца каждый день «простоя» объекта на рынке означает рост убытков). В-третьих, наличие развитого рынка аналогичных по назначению объектов и конкуренция стимулируют продавца к скорейшему заключению сделки даже с некоторыми потерями в выгоде, особенно по низколиквидным объектам.

В связи с тем, что достоверная информация о величине и условиях фактических заключённых сделок с переходом права собственности на предлагаемые к покупке площади является закрытой для внешних пользователей, мы имеем возможность использовать в процессе установления величины ставки, по которой оцениваемый объект будет продан, только цены предложения к продаже на выбранные объекты.

При определении поправок на торг оценщик использовал результаты исследований, опубликованные на сайте ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>) и приведённые в разделе «Корректировки ценообразующих параметров».

Корректировка на торг для оцениваемого объекта принята в размере 14%.

Поправка на условия сделки

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка может произойти по цене ниже или выше рыночной, если

покупателю необходимо срочно купить или продавцу продать собственность, если на арендодателя оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Поскольку все предложения купли-продажи получены из открытых источников информации и потенциальным клиентом продавца может выступить практически любое заинтересованное лицо, в расчётах мы предполагаем, что сделки по объектам проводятся в рыночных условиях.

Поправка на дату предложения

Ввиду того, что обнаруженные аналоги присутствовали в листингах агентств недвижимости на дату составления отчёта, данная корректировка будет применена позже.

Поправка на передаваемые права

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых наборов прав по использованию объекта и его аналогов. Во всех приведенных аналогах к приобретению предлагается право собственности на объекты недвижимости. В связи с этим осуществления корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Итоги корректировки ставки по последовательным элементам сравнения сведены в таблицу:

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость, руб.	400 000,00	750 000,00	500 000,00	550 000,00	700 000,00
Площадь участка, кв. м	1 802	2 800	3 800	4 000	4 000
Удельная стоимость (значение), руб./кв. м	221,98	267,86	131,58	137,50	175,00
Сделка / Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-14,00	-14,00	-14,00	-14,00	-14,00
Скорректированное значение, руб./кв. м	190,90	230,36	113,16	118,25	150,50
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированное значение, руб./кв. м	190,90	230,36	113,16	118,25	150,50
Дата сделки / предложения	Август 2024				
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированное значение, руб./кв. м	190,90	230,36	113,16	118,25	150,50
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированное значение, руб./кв. м	190,90	230,36	113,16	118,25	150,50

Корректировка по независимым элементам сравнения

В настоящей работе при расчетах используется метод качественного анализа. Он позволяет ранжировать всю выборку аналогов, включая и рассматриваемый объект, по

основным ценообразующим признакам, к которым относятся ликвидность, доступность, конкурентоспособность, состояние объектов и др.

Оцениваемый объект нужно рассматривать как объект рыночного оборота в сегменте аналогичной недвижимости (параллельное внесение корректировок).

В процессе расчётов проводились корректировки по следующим характеристикам:

- Отличие по площади;
- Развитость элементов инженерной инфраструктуры;
- Транспортная доступность;
- Экологическая характеристика;
- Местоположение;
- Окружение;
- Прочие факторы.

Для определения степени влияния каждой из характеристик на стоимость объекта использовались результаты экспертного опроса (см. раздел «Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельного участка и объектов строительства на нём»).

Отличие по площади:

Корректировка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Площадь аналогов отличается от площади исследуемого объекта; требуется введение корректировки.

Корректировка рассчитывалась по формуле:

$$K_{пл} = \left(\left(\frac{P_{оо}}{P_{оа}} \right)^T - 1 \right) \times 100\%$$

$K_{пл}$ – корректировка на площадь объекта, %;

$P_{оо}$ – площадь объекта оценки, кв. м;

$P_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;

T – коэффициент торможения цены, %.

appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=2118

Коэффициент торможения цены показывает, на сколько процентов изменится стоимость единицы измерения при изменении общей площади объекта на 1%. Данный коэффициент рассчитывался на основе техники парных продаж. Согласно методу парных продаж, сравниваются цены по двум объектам. Выбранные объекты не должны иметь существенных отличий по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и производится анализ. В данном случае это общая площадь.

Коэффициент торможения рассчитывается по формуле:

$$T = \frac{\ln\left(\frac{Ц_{ба}}{Ц_{ма}}\right)}{\ln\left(\frac{П_{ба}}{П_{ма}}\right)}$$

T – коэффициент торможения цены;

$Ц_{ба}$ – цена 1 кв. м объекта-аналога с большей площадью, руб.;

$Ц_{ма}$ – цена 1 кв. м объекта-аналога с меньшей площадью, руб.;

$П_{ба}$ – площадь объекта-аналога большей площади, кв. м;

Пма – площадь объекта-аналога меньшей площади, кв. м.

appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=2118

Сводный результат расчета коэффициентов торможения приведён ниже:

	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Аналог 1	0,4263	-0,7009	-0,6007	-0,2982
Аналог 2		-2,3277	-1,8696	-1,1935
Аналог 3			0,8580	5,5596
Аналог 4				–

Отрицательные величины в ячейках таблицы свидетельствуют о готовности продавцов снижать стоимость 1 кв. м объекта при росте его площади.

Положительные величины в ячейках таблицы свидетельствуют о желании продавцов увеличивать стоимость 1 кв. м объекта при росте его площади.

Нулевые величины в ячейках таблицы свидетельствуют о неготовности продавцов снижать или увеличивать стоимость 1 кв. м объекта при росте или уменьшении его площади.

Знак «–» в ячейках таблицы свидетельствует о субъективных нерыночных ожиданиях продавцов – о разных стоимостях двух одинаковых по площади объектов при прочих равных условиях.

В таблице положительных значений (3 шт.) меньше отрицательных (6 шт.).

Большинство величин – отрицательные, что свидетельствует о готовности продавцов снижать стоимость 1 кв. м объекта при росте его площади, причём чем меньше значение в ячейке таблице, тем большую готовность снижать цену с ростом площади объектов демонстрируют продавцы.

В качестве базового коэффициента торможения выбрано значение «Максимум отрицательных», равное величине «-0,2982», как наиболее «сглаженный» вариант, отражающий реалистичные ожидания продавцов.

Развитость элементов инженерной инфраструктуры:

Оценивалось наличие и состояние у объекта исследования и объектов-аналогов таких характеристик, как «Наличие электроснабжения», «Наличие водоснабжения», «Наличие теплоснабжения», «Наличие канализации»: суммарная величина корректировки составила 13%.

Степень влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
В % от максимума	0%	33,3%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	4,3%	8,7%	13,0%

В случае совпадения или незначительности различий обобщённого параметра «Развитость элементов инженерной инфраструктуры» (с точки зрения наличия электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) для объекта исследования и объектов-аналогов корректировка данного параметра отсутствует (= 0).

Транспортная доступность:

Оценивалось наличие и состояние у объекта исследования и объектов-аналогов таких характеристик, как «Удобство подъезда к объекту на общественном транспорте», «Удобство подъезда к объекту на автомобильном транспорте», «Близость основных магистралей» и т. п.: суммарная величина корректировки составила 19%.

Степень влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
В % от максимума	0%	33,3%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	6,3%	12,7%	19,0%

В случае совпадения или незначительности различий обобщённого параметра «Транспортная доступность» (с точки зрения доступности станций метро, маршрутов общественного транспорта и др.) для объекта исследования и объектов-аналогов корректировка данного параметра отсутствует (= 0).

Экологическая характеристика:

Оценивалось наличие и состояние у объекта исследования и объектов-аналогов таких характеристик, как «Отсутствие загрязнения почв вблизи объекта», «Отсутствие загрязнения атмосферного воздуха вблизи объекта» и т. п.: суммарная величина корректировки составила 39%.

Степень влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
Балльная оценка	0	1	2	3
В % от максимума	0%	33,3%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	13,0%	26,0%	39,0%

В случае совпадения или незначительности различий обобщённого параметра «Экологическая характеристика» (отсутствие загрязнений почв и воздуха, близость к водным объектам, озеленённость и др.) для объекта исследования и объекта-аналога корректировка данного параметра отсутствует (= 0).

Местоположение:

Оценивалось наличие и состояние у объекта исследования и объектов-аналогов таких характеристик, как «Близость объекта к центру города», «Влияние локальных центров (станций метро, крупных магистралей и пр.)», «Интенсивность человекопотоков и транспортных потоков вблизи объекта» и т. п.: суммарная величина корректировки составила 12%.

Степень влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
В % от максимума	0%	33,3%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	4,0%	8,0%	12,0%

В случае совпадения или незначительности различий обобщённого параметра «Местоположение» (с точки зрения близости к центру населённого пункта или иным локальным центрам, интенсивности человекопотоков и транспортных потоков и др.) для объекта исследования и объектов-аналогов корректировка данного параметра отсутствует (= 0).

Окружение:

Оценивалось наличие и состояние у объекта исследования и объектов-аналогов таких характеристик, как «Оснащенность района расположения объекта объектами социальной

инфраструктуры, торгово-бытового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т. п.)), «Отсутствие в районе окружения земельного участка малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища)», «Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения» и т. п.: суммарная величина корректировки составила 10%.

Степень влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
В % от максимума	0%	33,3%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	3,3%	6,7%	10,0%

В случае совпадения или незначительности различий обобщённого параметра «Окружение» (с точки зрения оснащённости объектами социальной инфраструктуры, торгово-бытового обслуживания, отсутствия малопривлекательных объектов и др.) для объекта исследования и объектов-аналогов корректировка данного параметра отсутствует (= 0).

Прочие:

Оценивалось наличие и состояние у объекта исследования и объектов-аналогов таких характеристик, как «Отсутствие угрозы затопления объекта при наводнениях», «Отсутствие обременений, установленных законами об охранных зонах и памятниках архитектуры» и т. п.: суммарная величина корректировки составила 2%.

Степень влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
В % от максимума	0%	33,3%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	0,7%	1,3%	2,0%

В случае совпадения или незначительности различий обобщённого параметра «Прочие» (с точки зрения отсутствия угрозы затопления объекта, законодательных обременений и др.) для объекта исследования и объектов-аналогов корректировка данного параметра отсутствует (= 0).

Итоги корректировки ставки по независимым элементам сравнения сведены в таблицу:

	Объект Оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Исходное значение, руб./кв. м	–	221,98	267,86	131,58	137,50	175,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м	–	190,90	230,36	113,16	118,25	150,50
Отличие по площади	2 722,00	1 802,00	2 800,00	3 800,00	4 000,00	4 000,00
Корректировка, %	–	-11,57	0,85	10,46	12,16	12,16
Инженерная инфраструктура	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Транспортная доступность	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.

	Объект Оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Экология	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Местоположение	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Окружение	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Прочие	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.
Корректировка, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

При расчёте стоимости оцениваемого объекта для полученных стоимостных ставок объектов-аналогов определяется весовой коэффициент в результате пересчета абсолютной суммарной корректировки. Объекту-аналогу, имеющему наименьшее значение абсолютной суммарной корректировки, соответствует наибольший весовой коэффициент, поскольку такой объект имеет параметры, наиболее близкие к оцениваемому объекту. Соответственно, аналог, имеющий наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, получает наименьший весовой коэффициент. Данный расчёт позволяет нивелировать разброс стоимостей объектов-аналогов:

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Исходное значение, руб./кв. м (Из)	221,98	267,86	131,58	137,50	175,00
Значение, скорректированное по последовательным элементам сравнения, руб./кв. м (Зп)	190,90	230,36	113,16	118,25	150,50
Суммарная коррекция цен по независимым элементам сравнения, % (Кп)	-11,57	0,85	10,46	12,16	12,16
Значение, скорректированное по независимым элементам сравнения, руб./кв. м (СЗ = Зп × (1 + Кп))	168,81	232,32	125,00	132,63	168,80
Общая валовая коррекция (абсолютное значение), руб./кв. м (Ок = Из – СЗ)	53,17	35,54	6,58	4,87	6,20
Общая валовая коррекция в % от исходной удельной стоимости (Кв = Ок / Из × 100%)	23,9526	13,2681	5,0008	3,5418	3,5429

Чем больше величина общей валовой коррекции (в % от исходной удельной стоимости), тем большим корректировкам подвергалась исходная (запрашиваемая продавцом) удельная стоимость этого объекта-аналога, тем меньше она отражает реалии рынка и, следовательно, тем меньшим должен быть «вклад» этого объекта-аналога в итоговую стоимость оцениваемого объекта. Этой тенденции соответствует понятие «обратной величины» в математике: чем больше число (5, 10, 100, ...), тем меньше его обратная величина (1/5, 1/10, 1/100).

Числам, приведённым в таблице в строке «Общая валовая коррекция в % от исходной удельной стоимости (Кв = Ок / Из × 100%)», соответствуют их обратные значения: {0,0417, 0,0754, 0,2, 0,2823, 0,2823}.

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая валовая коррекция в % от исходной удельной стоимости (Кв)	23,9526	13,2681	5,0008	3,5418	3,5429
Обратные значения, (Оз = 1 / Кв)	0,0417	0,0754	0,2000	0,2823	0,2823

Эти обратные значения нормализуются для определения их весовых коэффициентов (K_i): {0,0473, 0,0855, 0,2268, 0,3202, 0,3202}.

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Обратные значения, ($O_z = 1 / K_v$)	0,0417	0,0754	0,2000	0,2823	0,2823
Нормализованные обратные значения, ($H_o = O_z / \sum O_z$)	0,0473	0,0855	0,2268	0,3202	0,3202

Итоговое значение (I) является суммой произведений скорректированных значений $C3_i = \{168,81; 232,32; 125,00; 132,63; 168,80\}$ на соответствующие нормализованные обратные значения $H_{oi} = \{0,0473; 0,0855; 0,2268; 0,3202; 0,3202\}$:

$$I = \sum (C3_i + K_i)$$

Таким образом, удельная величина, по которой оцениваемый объект может стать предметом сделки купли/продажи, составит:

$$168,81 \times 0,0473 + 232,32 \times 0,0855 + 125,00 \times 0,2268 + 132,63 \times 0,3202 + 168,80 \times 0,3202 = 152,72 \text{ руб./кв. м,}$$

а его рыночная стоимость:

$$152,72 \times 2\,722,00 = 415\,703,84 \text{ руб.}$$

Для проверки адекватности полученного результата были рассчитаны: среднее квадратичное отклонение, доверительный интервал, погрешность вычислений, коэффициент вариации.

Среднее квадратичное отклонение представляет собой обобщающую характеристику размеров вариации признака в совокупности. Оно равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений отдельных значений признака от средней арифметической. Стандартное (или среднее квадратичное) отклонение показывает, насколько в среднем отклоняются конкретные варианты от их среднего значения. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «СТАНДОТКЛОН», использующей массив откорректированных стоимостных значений.

Доверительный интервал – интервальная оценка для средней распределения. Процедура получения интервальной оценки для средней распределения обеспечивает включение в интервал наилучшей оценки среднего. В то же время, интервал вокруг этой наилучшей оценки строится таким образом, чтобы с определенной вероятностью истинное значение средней находилось внутри этого интервала. Доверительный интервал – это интервал значений случайной погрешности, внутри которого с заданной вероятностью находится искомое значение погрешности результата измерений. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «ДОВЕРИТ», использующей величину вероятности (95% для нормального распределения плотности вероятности), размер выборки и рассчитанную величину стандартного отклонения.

Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%.

Погрешность – разность $X - A$, где A – данное число, которое рассматривается как приближенное значение некоторой величины, точное значение которой равно X . Разность $X - A$ называется также абсолютной погрешностью. Отношение $X - A$ к A называется относительной погрешностью числа A . Рассчитывается как отношение доверительного интервала к среднеарифметическому значению откорректированных стоимостных показателей. Допустимым является значение до 15%.

Оценщиком были произведены расчёты перечисленных величин:

Показатель	Значение
Среднее арифметическое по откорректированным показателям стоимости объектов-аналогов	165,51
Стандартное отклонение	42,45

Показатель	Значение
Коэффициент вариации, %	25,65
Доверительный интервал (вероятность 95%)	1,19
Относительная погрешность, %	0,72

Относительная погрешность вычислений, равная 0,72%, и Коэффициент вариации, равный 25,65%, свидетельствуют о допустимой точности полученного значения.

8.2. Расчёт стоимости объекта «Нежилое здание с кад. №23:05:1002031:100 общей площадью 549,8 кв. м»

8.2.1. Затратный подход

Расчёт восстановительной стоимости предполагает определение либо стоимости восстановления, либо стоимости замещения оцениваемого объекта.

Стоимость восстановления – расходы в текущих ценах на строительство точного объекта-аналога оцениваемому объекту с использованием точно таких же материалов, стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, которые воплощают в себе все недостатки, несоответствия и моральный износ, что и у объекта оценки.

Стоимость замещения (затраты на полное замещение) – расходы в текущих ценах на строительство объекта, имеющего эквивалентную оцениваемому полезность, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

С теоретической точки зрения более обосновано определение стоимости замещения, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна именно точная копия оцениваемых зданий со всеми их функциональными недостатками или излишествами. Однако, на практике более широкое распространение получило определение стоимости восстановления, поскольку при замещении создается объект, отличающийся от оцениваемого. При этом затруднительно оценить разницу в полезности между существующим объектом и предложенным к постройке новым. Кроме того, в расчётах, через стоимость замещения при оценке накопленного оцениваемым объектом физического износа могут возникнуть проблемы, которые ставят под сомнение корректность всей оценки Затратным подходом.

Поэтому, в рамках настоящего Отчёта об оценке, для целей определения остаточной стоимости построенных улучшений нами рассчитывается их стоимость восстановления.

Анализ использования разновидностей определения затрат на возведение оцениваемого объекта, в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени принятой у нас в стране терминологии соответствует следующая классификация методов:

- индексный метод
- ресурсный метод
- метод разбивки по компонентам
- метод сравнительной единицы
- комбинированный метод

Индексный метод предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчёта (дефляторов) от цен 1969 г., 1984 г. или 1991 г. к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчёта для различных типов объектов, так и коэффициенты пересчёта, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов. Как показывает проведенный анализ, различие в величине общей восстановительной стоимости, вычисленной с помощью интегрального и дифференцированных коэффициентов, незначительно.

Ресурсный метод оценки основан на определении объёмов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчёте стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов обычно определяется в процентах от стоимости основных строительных материалов по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика. Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночным ценам, чем индексный. Однако, для применения ресурсного метода оценки стоимости недвижимости требуется большее количество исходных данных, как в натуральных, так и текущих стоимостных показателях.

Метод разбивки по компонентам заключается в расчленении всего объёма строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т. д. Метод разбивки по компонентам целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного вклада, найти общую стоимость строительно-монтажных работ.

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа или 1 куб.м. объёма, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона или имеющейся нормативной базе.

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

Для данного объекта недвижимости расчёт рыночной стоимости (цены) в рамках Затратного подхода состоял в определении стоимости здания, совпадающего с оцениваемым по физическим и внешним параметрам – общая площадь, строительный объём, группа капитальности и т. д., – а также функциональному назначению.

В связи с тем, что Исполнитель не обладает специальными знаниями по составлению различного вида смет строительства, расчёт стоимости нового строительства, аналогичного оцениваемому объекту, производился методом сравнительной единицы, как наиболее полно и точно, по нашему мнению, учитывающий особенности нового строительства (помимо составления смет на объект).

С учётом года постройки объекта – 1962 – в процессе оценки восстановительная стоимость оцениваемого объекта определялась при помощи Сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС).

Данные сборники предназначены для переоценки зданий и сооружений всех отраслей народного хозяйства по состоянию на 1 января 1972 г. «Сборники укрупненных показателей для переоценки зданий и сооружений» и разработаны отраслевыми проектными институтами министерств и ведомств СССР и утверждены соответствующими министерствами и ведомствами СССР.

Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 года. Процесс определения сметной стоимости строительства по состоянию на дату оценки основан на корректировке цен 1969 г. посредством утвержденных Госстроем коэффициентов пересчета.

Хорошая формализованность, детализация и большая статистическая база способствуют широкому распространению данного метода расчётов: ссылки на таблицы УПВС присутствуют и в современных технических паспортах зданий, строений, сооружений.

В соответствии с Постановлением Государственного Комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 г. №94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек» были утверждены индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним по отношению к 1969 г. Данные индексы были определены на основе новых сметных норм на СМР, новых оптовых цен на промышленную продукцию, тарифов на электроэнергию, норм и тарифных ставок по оплате труда, новых норм накладных расходов и плановых накоплений.

По разделу «Российская Федерация. Сельское строительство. Кирпичное/Панельное», применяемому для объектов недвижимости, данный индекс для условий базисного района составил 1,20; территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающий особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, республикам бывшего СССР для региона «Краснодарский край» = 1,04.

Коэффициент пересчёта от цен 1984 г. к ценам по состоянию на дату оценки определен на основании информации, представленной в Приложении к письму РЦЦС по СПб от 09.08.2024 №2024-08и.

Для установления удельной стоимости строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, нами было исследовано 50 сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости.

Аналогом оцениваемому зданию является объект из Сборника №18 Укрупненных показателей восстановительной стоимости, таблица 24.

С учётом строительного объёма объекта и территориального пояса восстановительная стоимость 1 куб. м объекта-аналога в ценах 1969 г. составляет 17,6 руб.

Расчёт Восстановительной стоимости объекта оценки представлен ниже в табличном виде:

Параметр	Значение
Объём оцениваемого объекта, куб. м	1 649,40
Номер сборника УПВС и таблицы в сборнике	18-1-24в
Восстановительная стоимость 1 куб. м оцениваемого объекта в ценах 1969 г., руб.	17,60
Восстановительная стоимость оцениваемого объекта в ценах 1969 г., руб.	29 029,44
Коэффициент перехода от цен 1969 г. к ценам 1984 г.	1,20
Территориальный поправочный коэффициент	1,04
Индекс удорожания стоимости строительства на дату оценки к ценам 1984 г.	424,58
Плановая сметная стоимость в ценах на дату оценки, руб.	15 381 998,90

В восстановительную стоимость укрупненных показателей включены:

- прямые затраты;
- накладные расходы;
- плановые накопления;
- общеплощадные расходы по отводу и освоению строительного участка;
- стоимость проектно-изыскательских работ;
- затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда;
- убытки от ликвидации временных зданий и сооружений;
- расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта;

– расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др.

В сметную стоимость строительства, определяемую при помощи сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости не включён налог на добавленную стоимость (= 18% на основании статьи 164 главы 21 части второй Налогового кодекса Российской Федерации) и прибыль предпринимателя (застройщика).

Прибыль предпринимателя (застройщика) определялась нами как доход, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала в течение периода времени строительства объекта оценки и рассчитывалась нами как разница между сметной стоимостью строительства и аккумулированной сметной стоимостью строительства за период строительства. Прибыль предпринимателя зависит от:

- ставки дохода на инвестированный капитал (ставка аккумулирования);
- объёма и динамики вложения денежных средств по этапам строительства;
- продолжительности строительства.

Расчёт ставки аккумулирования

Существует несколько традиционных методов построения ставки отдачи на инвестиции:

- метод кумулятивного построения;
- метод модели цены капитальных вложений;
- метод рыночного анализа (экспертный метод).
- метод рыночной экстракции (выделения).

Метод кумулятивного построения – наиболее известный метод, предлагаемый Джеком Фридманом и Николасом Ордюзем «метод кумулятивного построения», предлагаемый Джозефом К. Эккертом «метод наращивания», упоминаемый Л. Дином Уилсоном «метод суммирования», и рассматриваемый Е.И. Тарасевичем «метод построения». Это способ последовательного наращивания первой составляющей ставки отдачи на капитал, при котором в качестве базовой берётся безрисковая ставка процента, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такие как риск управления проектом, риск строительства, риск конкуренции, риск неликвидности и прочие риски.

Математическое выражение метода кумулятивного построения:

$$R = R_b + \sum(d \times R_i),$$

R_b – безрисковая ставка (включает страновой риск);

$d \times R_i$ – i -тая поправка.

Метод модели цены капитальных вложений – это и применяемая модель оценки капитальных активов (Capital Asset Pricing Model), опубликованная в бюллетене «Российский оценщик», и используемая многими оценщиками «модель цены капитальных вложений», и упоминаемый Е. Тарасевичем «метод сравнения альтернативных инвестиций». Все эти методы основаны на сравнении рынка недвижимости с финансовым рынком. В основе всех перечисленных выше моделей лежит теория о том, что инвесторы требуют большего дохода на капиталовложения с большим риском. В соответствии с моделью, доход на некоторый актив или ценную бумагу равен доходу на безрисковое вложение плюс премия за риск.

Инвестируя свой капитал в недвижимость, инвестор рискует не получить прибыль, и в силу этого он вправе ожидать в качестве компенсации соответствующую премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую он мог бы получить, вложив свой капитал в менее рискованное дело (например, положив деньги в надёжный банк).

Метод модели цены капитальных вложений основан на идее, что инвестору необходим дополнительный доход, превышающий возможный доход от полностью застрахованных от риска ценных бумаг. Дополнительный доход является компенсацией инвестору за вложения в рискованные активы.

Математическое выражение уравнения определения ставки данным методом:

$$R = R\beta + \beta \times (R\tau - R\beta)$$

R – необходимая норма дохода на собственный капитал;

β – коэффициент бета (степень риска);

$R\beta$ – безрисковая ставка дохода;

$R\tau$ – норма дохода по общему рыночному портфелю вложений в ценные бумаги.

Данный метод основан на использовании метода экспертных оценок значительного количества факторов, каждый из которых в отдельности понятен каждому из участвующих экспертов. Процедура определения коэффициента бета основана на экспертном анализе группы основных ценообразующих факторов, определяющих уровень и качество специфических рисков вложения финансовых средств в актив.

– Определение нормы аккумулирования методами рыночного анализа:

Эти методы основаны на публикуемых или доступных оценщику данных о норме прибыли конкретных инвесторов. К ним относятся рассматриваемый Е. Тарасевичем «метод мониторинга», методы исследования ожидаемых инвесторами сроков окупаемости конкретных проектов и другие экспертные методы.

Обоснованность применения этих методов, конечно, существенно выше, чем у перечисленных выше, однако субъективность, низкая степень достоверности исходных данных и отсутствие возможностей учета большого числа факторов, оказывающих влияние на формирование реальных значений позволяют использовать данные методы только в качестве поверочных.

– Определение нормы аккумулирования методами экстракции:

Данные методы, основаны на выделении нормы прибыли вложений в недвижимость из анализа достоверной информации по совершенным на рынке сделкам. К этим методам относят рассматриваемый Е. Тарасевичем «метод выделения», и предлагаемый доктором экономических наук С. Грибовским «метод конечной отдачи».

Данный метод является самыми надежным и доказательным из перечисленных выше методов, поскольку отражают процессы, непосредственно происходящие на рынке недвижимости, но для их использования необходима достоверная информация о реальных сделках по объектам, сопоставимым с оцениваемым. Отличия приведенных выше двух методов в том, что метод выделения рассматривает цену продажи и реальные ожидания инвестора с учётом привлечения кредита, а метод конечной отдачи цены продаж и прогнозируемый из анализа рынка и особенностей конкретного объекта поток денежных средств.

Поскольку получение достоверной информации о реальных ожиданиях инвестора по большему количеству реальных сделок невозможно, метод выделения сложно реализовать на практике. Учёт при определении ожидаемой инвестором нормы прибыли условий финансирования проекта, также для российских условий нетипично, поскольку в нашей стране ипотечное кредитование неразвито, а в условиях возможного банковского кризиса использование ссудного капитала становится ещё менее вероятным. Следовательно, использование кредита не может рассматриваться в качестве типичных условий финансирования и учитываться при определении требуемой инвестором нормы прибыли.

Метод конечной отдачи основан на эквивалентности конечной отдачи и нормы дисконтирования. Суть метода состоит в анализе и статистической обработке норм конечной отдачи по объектам, сопоставимым с оцениваемым, цены продаж которых известны. Для этого необходимо смоделировать для каждого объекта–аналога в течение определённого (прогнозного) периода времени с учётом сценария наилучшего и наиболее эффективного его использования поток расходов и доходов, рассчитать конечную отдачу, и полученные результаты обработать любым приемлемым в данном случае статистическим способом или экспертным способом, например, методом взвешенного среднего, предварительно с помощью экспертов назначив вес каждой из полученных оценок ставок аккумулирования.

Принимая во внимание, что для использования методов рыночного анализа и метода экстракции необходимо наличие значительного количества исходной достоверной информации, которая является практически полностью закрытой для внешних пользователей, в нашем распоряжении отсутствуют необходимые для расчёта данные. В связи с вышеизложенным, применение данных методов не возможно.

Метод модели цены капитальных вложений в основном используется для определения уровня рисков при расчёте различных инвестиционных проектов (бизнеса) и не позволяет учесть специфические риски, существующие при строительстве объектов недвижимости. Следовательно, единственно возможным методом определения величины ставки дисконтирования в рамках настоящего Отчёта является метод кумулятивного построения.

Расчёт методом кумулятивного построения

В качестве возможных безрисковых ставок в практике оценки принято рассматривать следующие инструменты:

– Депозиты Сбербанка РФ и других надежных банков (высшей категории надежности):

Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено. Это связано с небольшим сроком на который принимаются депозиты (один-два года) и с большим риском вложения в данный финансовый инструмент, чем в государственные ценные бумаги. Тем не менее, ставки по депозитам применяются в качестве безрисковых при построении денежных потоков в рублевом выражении и при варьировании ставки дисконтирования от одного прогнозного года к другому.

– Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран):

Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

– Государственные облигации РФ:

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами. Наиболее разумными финансовыми инструментами при использовании их в качестве условно безрисковых активов являются валютные облигации РФ. Сроки их размещения более длительные, объём рынка данных ценных бумаг значительно выше, чем соответствующего рынка рублевых облигаций, уровень риска по ним ниже. Валютные облигации РФ представлены на рынке двумя видами: внутренними (Облигации Внутреннего Валютного Займа) и внешними (еврооблигации).

Для определения безрисковой ставки использовалась информация о доходности государственных облигаций, размещённая на сайте Банка России (<http://www.cbr.ru/>) и составившая 17,55%:

на 22.08.2024							
Срок до погашения, лет	0.25	0.50	0.75	1.00	2.00	3.00	5.00
Доходность, % годовых	17.06	17.32	17.47	17.55	17.40	17.00	16.25

В качестве поправок к безрисковой ставке при определении уровня рисков нового строительства мы учитывали следующие виды рисков:

– **Риски согласований (задержек начала строительства)** обусловлены необходимостью определения схемы финансирования (использование банковского кредита, привлечение пайщиков, соинвесторов и т. п.), разработки проектной документации строительства с учётом требований и условий местности, градостроительных ограничений, подключения к имеющимся инженерным сетям, прохождения всех этапов процедуры согласования, поиска генподрядчика и утверждения смет, графиков работ и финансирования и

т. д. Реализация данного вида рисков ведёт к увеличению сроков до момента начала процесса строительства, омертвлению капитала, отсрочкам начала получения прибыли. С учётом места расположения оцениваемого объекта, объёма строительных работ, развитости рынка организаций, предоставляющих услуги по строительству при расчёте величины прибыли предпринимателя данный риск был оценён на уровне «среднего», 3%;

– **Риски проектирования** включают в себя риски непрофессионализма при проведении изыскательских работ, разработке проекта объекта недвижимости, сметной документации, непрофессиональных выводов и заключений консультантов и т. д. Реализация данного вида рисков ведёт к накоплению конструктивных недостатков объекта недвижимости, росту функционального износа, эксплуатационных расходов, снижению потока прибыли. Принимая во внимание освоенность данного вида деятельности, достаточное количество предложений со стороны специализированных компаний на данном сегменте рынка, объём строительных работ, размер данных рисков был оценён нами на уровне «среднего», 3%;

– **Риски Заказчика** включают в себя риски срыва сроков по вине Заказчика строительных работ (собственника здания/земельного участка) и связан как с различными финансовыми (вплоть до банкротства) затруднениями, так и изменениями стратегии развития проекта, сменой собственника компании-заказчика и т. д. Реализация данного вида рисков ведёт к задержкам и срыву сроков строительства, удорожанию стоимости строительства, увеличению сроков до начала эксплуатации объекта недвижимости, омертвлению капитала, отсрочкам начала получения прибыли. Учитывая объём объекта оценки с одной стороны и высокую вероятность данного вида событий с другой, размер данного вида рисков оценили на уровне «выше среднего», 4%;

– **Риски Застройщика** (девелопера) включают в себя риски срыва сроков по вине застройщика (девелопера), субподрядчиков, поставщиков строительных материалов и техники, некачественного исполнения работ по строительству и т. д. Реализация данного вида рисков ведёт к снижению качества готового объекта недвижимости, удорожанию стоимости строительства, росту эксплуатационных расходов, увеличению сроков до момента начала эксплуатации, омертвлению капитала, отсрочкам начала получения прибыли. Учитывая объём объекта оценки с одной стороны и традиционную нестабильность данного сектора строительства с другой, размер данного вида рисков оценили на уровне «выше среднего», 4%;

– **Прочие риски** включают в себя риски изменения нормативно-правовой среды, строительных и эксплуатационных норм и правил (изменение норм расчётных нагрузок на несущие конструкции, условий пожарной безопасности, санитарных норм и пр.) как на стадии проектирования, так и в процессе строительства. Реализация данного вида рисков ведёт к повышению вероятности отказа в регистрации объекта недвижимости, удорожанию стоимости строительства, росту эксплуатационных расходов, увеличению сроков до момента начала эксплуатации, омертвлению капитала, отсрочкам начала получения прибыли. Учитывая объём объекта оценки с одной стороны и относительную нестабильность нормативно-правовой документации с другой, размер данного вида рисков оценили на уровне «ниже среднего», 2%.

Таким образом, величина ставки аккумулирования, применяемая при расчёте величины прибыли предпринимателя (застройщика) методом кумулятивного построения, определена на уровне:

$$16,97\% + 3\% + 3\% + 4\% + 4\% + 2\% = 32,97\%$$

На основании вышеизложенного, с учётом динамики инвестирования средств в строительство аккумулированная величина составляет:

Безрисковая ставка, % в год		16,97			
Ставка дисконтирования при строительстве, % в год		32,97			
Эффективная ставка в квартал, %		$(1 + 32,97\%)^{0,25} \times 100\% = 5,4078$			
Квартал	4	3	2	1	Итого
Коэффициент приведения затрат	0,965	0,8987	0,8369	0,7793	

Смета, %	50,00	50,00	0,00	0,00	100,00
Смета, руб.	7 421 814,47	6 911 901,21	0,00	0,00	14 333 715,68
Прибыль предпринимателя	548 004,52	510 354,05	0,00	0,00	1 058 358,57

Восстановительная стоимость с учётом прибыли предпринимателя составила:

$$14\,333\,715,68 + 1\,058\,358,57 = 15\,392\,074,25 \text{ руб.}$$

Расчёт величины совокупного накопленного оцениваемым объектом износа

В данном Отчёте для определения накопленных зданием износов был использован метод разбивки по компонентам. В качестве расчетной базы применялись данные о стоимости нового строительства, выполненные с разбивкой по конструктивным элементам. Удельные веса конструктивных элементов оцениваемых объектов были определены на основании данных Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости.

Распределение стоимости нового строительства оцениваемого объекта по конструктивным элементам в соответствии с данными вышеупомянутого сборника с учётом прибыли предпринимателя, налога на добавленную стоимость и наличия конструктивных элементов представлено ниже в табличном виде:

Конструктивный элемент	Удельный вес элемента, %	Стоимость элемента, руб.
Фундаменты	13	2 000 969,64
Стены, каркас и перегородки	35	5 387 225,99
Перекрытие и покрытие	15	2 308 811,14
Кровля	7	1 077 445,20
Полы	7	1 077 445,20
Проемы	8	1 231 365,94
Отделочные работы	4	615 682,97
Технические системы	3	461 762,23
Прочие работы	8	1 231 365,94
Итого:	100	15 392 074,25

Совокупный износ оцениваемого объекта представляет собой разницу между стоимостью восстановления улучшений и их текущей стоимостью, и может быть подразделен на физический износ, функциональный износ и внешний износ.

Расчёт величины физического износа

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и объекта недвижимости в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека (ВСН 53-86(р)). Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Расчёт величины физического износа оцениваемого объекта в настоящем Отчёте выполнен в соответствии с методикой, изложенной в Ведомственном Нормативном документе ВСН 53-86(р).

Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р.) разработаны Академией коммунального хозяйства им. К. Д. Памфилова Минжилкомхоза РСФСР. Данные Правила предназначены для оценки физического износа зданий, необходимой при технической инвентаризации, планировании и проектировании капитального ремонта жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности.

Величина физического износа существующих конструктивных элементов оцениваемого объекта определялась на основании визуального обследования соответствующего элемента объекта оценки и информации, содержащейся в таблицах приложений ВСН 53-86(р.).

Результат определения величины физического износа оцениваемого объекта представлен ниже в табличном виде:

Конструктивный элемент	Стоим. нового элемента, руб.	Износ, %	Износ, руб. (1×2)	Остаточная стоим. элемента, руб. (1–3)
	1	2	3	4
Фундаменты	2 000 969,64	50	1 000 484,82	1 000 484,82
Стены, каркас и перегородки	5 387 225,99	60	3 232 335,59	2 154 890,40
Перекрытие и покрытие	2 308 811,14	60	1 385 286,68	923 524,46
Кровля	1 077 445,20	60	646 467,12	430 978,08
Полы	1 077 445,20	50	538 722,60	538 722,60
Проемы	1 231 365,94	60	738 819,56	492 546,38
Отделочные работы	615 682,97	60	369 409,78	246 273,19
Технические системы	461 762,23	50	230 881,12	230 881,11
Прочие работы	1 231 365,94	60	738 819,56	492 546,38
Итого:	15 392 074,25		8 881 226,83	6 510 847,42

Расчёт величины функционального износа

В процессе сбора информации относительно оцениваемого объекта нами установлено, что он удовлетворяет всем требованиям потенциальных покупателей. В процессе анализа информации относительно оцениваемого объекта нами не было выявлено дополнительных факторов, влияющих на его стоимость и привлекательность для инвестирования средств со стороны потенциальных покупателей. Следовательно, функциональный износ у оцениваемого объекта отсутствует и для целей расчёта остаточной стоимости существующих улучшений его величину принимаем = 0.

Расчёт величины внешнего износа

В процессе сбора информации относительно оцениваемого объекта нами не выявлены внешние по отношению к нему факторы, влияющие на его стоимость.

Исходя из вышеизложенного, Внешний износ оцениваемого объекта для целей расчёта остаточной стоимости существующих улучшений принимаем = 0.

Таким образом, в результате произведённых вычислений остаточная стоимость оцениваемого объекта в рамках Затратного подхода по состоянию на дату оценки составляет:

Параметр	Значение
Восстановительная стоимость, руб.	15 392 074,25
Физический износ, руб.	8 881 226,83
Функциональный износ, руб.	0,00
Внешний износ, руб.	0,00
Остаточная стоимость построенных улучшений без учёта НДС, руб.	6 510 847,42

8.2.2. Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

В основе Доходного подхода лежит принцип предвидения, согласно которому стоимость оцениваемого объекта определяется текущей стоимостью доходов или других выгод, получение которых ожидается в будущем от владения оцениваемой собственностью. Иными словами, благоразумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, которую он планирует получить от владения правом собственности на него. Стоимость оцениваемого объекта Доходным подходом может быть определена как его способность приносить доход в будущем, и определяется приведением ожидаемых доходов и расходов (денежного потока) по ставке капитализации или ставке дохода на капитал (ставке дисконтирования) в оценку стоимости на настоящее время.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объект инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В Доходном подходе различают следующие основные методы:

Метод прямой капитализации

Прямая капитализация – метод оценки недвижимости, согласно которому прогноз (фактическая величина) стабильного денежного потока за один временной период конвертируется в оценку стоимости через капитализацию этого потока.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков

Дисконтирование денежных потоков – метод оценки недвижимости, который предполагает прогнозирование доходов или денежных потоков на каждый интервал планирования в течение периода владения, включая прогноз дохода от перепродажи и их дисконтирование (приведение к стоимости на дату оценки) по ставке дисконтирования. Ставка дисконтирования – ставка дохода на капитал, которую требует средний инвестор на рынке, если бы он приобретал оцениваемый объект. Ниже приводится формула определения стоимости объекта недвижимости данным методом:

$$C = \sum (ЧОД_i / (1 + R)^i),$$

C – стоимость объекта недвижимости, рассчитанная в рамках Доходного подхода;

i – 1, 2, ..., № – интервал планирования (годы);

ЧОД_i – прогноз дохода (денежного потока) в период i;

R – ставка дисконтирования.

В результате анализа вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями сделано заключение о том, что наиболее эффективным вариантом использования участка следует считать разрешённый вид «Для сельскохозяйственного использования», а самих улучшений – их использование по прямому назначению (производство, склад).

Объект недвижимости по состоянию на дату оценки находится в состоянии, пригодном для эксплуатации в соответствии с выводами раздела «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки» и для восстановления своих эксплуатационных потенциалов не требует дополнительных затрат. В связи с этим поток доходов (чистый операционный доход), генерируемый объектом, является стабильным. Данное обстоятельство делает возможным расчёт стоимости оцениваемого объекта в рамках Доходного подхода Методом прямой капитализации в случае обнаружения сведений о потоках доходов и расходов, связанных с эксплуатацией объекта.

Поиск аналогов производился для объекта со следующими характеристиками: Здание общей площадью 549,8 кв. м производственно-складского назначения в состоянии «Удовлетворительное», расположенное по адресу: Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Новобейсугская, ул. Коммунаров, д. 3.

Основным критерием отбора объектов являлось их расположение в регионе «Краснодарский край» поблизости от оцениваемого объекта.

Аналогами признавались здания (помещения) назначений «Склад», «Производство», «Свободное назначение»:

Объекты-аналоги

Аналог 1: <https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/302446342/>

Обновлено: 23 июл, 14:11 • 65 просмотров, 0 за сегодня

Сдается Склад, 116 м²

В складе «на ул. Железнодорожная, 265»

Краснодарский край, Динская станция, ул. Железнодорожная, 265 [На карте](#)

29 000 руб./мес.

[Только на ЦИАН](#)
Следить за изменением цены

Цена за метр _____ 3 000 руб в год
Налог _____ НДС не включен
Комиссии _____ нет
Коммунальные платежи _____ не включены
Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 989 810-20-56
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 84762567

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Охват трафика

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) [Понятно](#)

Объекты-аналоги

Аналог 2: <https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/306835916/>

Обновлено: сегодня, 15:11 • 4 просмотра, 0 за сегодня

Сдается Склад, 100 – 380 м²

Краснодарский край, Динская станция, ул. Краснодарская, 9Б [На карте](#)

Нет фото

Площадь: 100 – 380 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 Р [Посмотреть пример отчёта](#)

Доступно 2 площади

100 м ² 1 этаж	25 000 Р/мес. 3 000 Р/м ² в год
380 м ² 1 этаж	95 000 Р/мес. 3 000 Р/м ² в год

25 000 – 95 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 92 100

Цена за метр _____ от 3 000 Р в год

Налог _____ УСН

Комиссии _____ нет

Коммунальные платежи _____ не включены

Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 962 885-85-01

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ КОМПЕНТ

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Внимание, арендатор! С Вами работают куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) [Понятно](#)

[Отзыв о сайте](#)

Объекты-аналоги

Аналог 3: <https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/305588053/>

Обновлено: 5 авг, 14:44 • 9 просмотров, 0 за сегодня

Сдается Склад, 410,7 м²

Краснодарский край, Кореновск, ул. Фрунзе, 183 [На карте](#)

7 фото

83 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 80 500

Цена за метр 2 426 ₽ в год
Налог НДС включен: 13 833 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 988 622-27-79
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 96339629

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) [Понятно](#)

Отзыв о сайте за 450 ₽ 500 ₽

Объекты-аналоги

Аналог 4: <https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/306835797/>

Обновлено: вчера, 09:40 • 4 просмотра, 0 за сегодня

Сдается Склад, 200 – 1 000 м² в складе «на ул. Комсомольская, 44Е»

Краснодарский край, Динской район, Первоуреченское с/пос, Первоуреченское село, ул. Комсомольская, 44Е На карте

Пожаловаться

Нет фото

Площадь: 200 - 1 000 м² Этаж: 1 из 1 Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 Р. 500 Р. [Посмотреть пример отчёта](#)

Доступно 4 площади

200 м ² 1 этаж	42 000 Р/мес. 2 520 Р/м ² в год
200 м ² 1 этаж	42 000 Р/мес.

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) [Понятно](#)

Отзыв о сайте

Объекты-аналоги

Аналог 5: <https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/306934946/>

Обновлено: сегодня, 14:12 • 1 просмотр, 0 за сегодня

Сдается Склад, 650 м²

Краснодарский край, Динская станция, ул. Красная, 154А. На карте

135 850 руб./мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 131 700

Цена за метр _____ 2 508 руб в год
Налог _____ НДС включен: 22 100 руб
Комиссии _____ нет
Коммунальные платежи _____ не включены
Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 918 630-51-83
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АТОЛЛПРОМ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АтоллПром

Отчёт о привлекательности помещения и локаций

Купить

Площадь: 650 м² | Этаж: 1 из 1 | Выс. потолка: 6,0 м.

Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) **Понятно**

Отзыв о сайте

Сводная таблица характеристик объектов-аналогов (стоимостные параметры приведены к единому виду – без учёта НДС):

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	Краснодарский край, Динская станция, ул. Железнодорожная, 265	Краснодарский край, Динская станция, ул. Краснодарская, 9Б	Краснодарский край, Кореновск, ул. Фрунзе, 183	Краснодарский край, Динской район, Первореченское с/пос, Первореченское село, ул. Комсомольская, 44Е	Краснодарский край, Динская станция, ул. Красная, 154А
Площадь, кв. м	116,00	380,00	410,70	500,00	650,00

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Аренда, тыс. руб. в мес. с учётом НДС	29,000	95,000	69,167	105,000	113,208
Аренда, руб. за 1 кв. м мес. с учётом НДС	250,00	250,00	168,41	210,00	174,17
Назначение	Склад	Склад	Склад	Склад	Склад
Развитие инфраструктуры	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Хор.
Доступность	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Хор.	Удовл.
Экология	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Местоположение	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Окружение	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Прочие	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.
Состояние объекта	Хор.	Хор.	Удовл.	Хор.	Хор.
Этаж	1	1	1	1	1
Вход	Отд. / Ул.				

Имеющиеся в нашем распоряжении аналоги не могут быть признаны полностью соответствующими рассматриваемому, следовательно, корректировка по методу сопоставления парных продаж (внесение корректировок по принципу сопоставления цен сделок с объектами, полностью аналогичными, за исключением одного параметра) затруднена.

Корректировка цен по последовательным элементам сравнения:

Корректировка на торг:

Стоимостные ставки по реальным, фактически заключённым договорам аренды, как правило, отличаются от величин, указанных в предложениях. При аренде объекта недвижимости в процессе торгов происходит некоторое снижение заявленной ставки.

В процессе проведения торгов (согласования цены сделки) между арендодателем и арендатором цена реальной сделки отличается от цены предложения в меньшую сторону на величину уторговывания (снижения заявленной стоимостной ставки на величину скидки на «закрытие сделки»). Это связано во-первых, с психологическими причинами (обычно завышенное представление арендодателя о ценности своего имущества для арендатора, с одной стороны, и стремление к занижению стоимости со стороны арендатора, для которого практически любой предлагаемый вариант не представляется идеальным с другой стороны). Во-вторых, на снижение цены сделки влияют потенциальные затраты на рекламу, продвижение и содержание своего объекта (для арендодателя каждый день «простоя» объекта на рынке означает рост убытков). В-третьих, наличие развитого рынка аналогичных по назначению объектов и конкуренция стимулируют арендодателя к скорейшему заключению сделки даже с некоторыми потерями в выгоде, особенно по низколиквидным объектам.

В связи с тем, что достоверная информация о величине и условиях фактических заключённых сделок с переходом соответствующего права является закрытой для внешних пользователей, мы имеем возможность использовать в процессе установления величины стоимости, по которой объект может быть сдан в аренду, только цены предложения на выбранные объекты.

При определении величины уторговывания оценщик использовал сведения сайта <http://www.statrliet.ru/> (см. раздел «Корректировки ценообразующих параметров»).

На основании представленных данных величина скидки на торг для оцениваемого объекта принята равной 6%.

Корректировка на условия сделки:

Отражает нетипичные для рынка отношения между арендодателем и арендатором. Сделка может произойти по цене ниже или выше рыночной, если арендодателю необходимо срочно сдать в аренду собственность или арендатору необходимо срочно арендовать, если на арендодателя или на арендатора оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Поскольку все предложения получены из открытых источников информации и потенциальным клиентом арендодателя может выступить любое заинтересованное лицо, предполагается, что сделка проводится в рыночных условиях.

Корректировка на дату предложения / сделки:

Ввиду того, что обнаруженные аналоги присутствовали в листингах агентств недвижимости на дату оценки, данная корректировка отсутствует.

Корректировка на передаваемые права:

Данная поправка отражает различия в наборе прав собственности на объект исследования и аналоги.

Во всех приведенных аналогах, так же, как и для объекта оценки, к приобретению предлагается право аренды на объект. В связи с этим осуществления корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Исходное значение, руб. в мес.	29 000,00	95 000,00	69 166,67	105 000,00	113 208,33
Площадь, кв. м	116,00	380,00	410,70	500,00	650,00
Исходное значение, руб./кв. м в мес.	250,00	250,00	168,41	210,00	174,17
Поправка на торг	Предл	Предл	Предл	Предл	Предл
Корректировка, %	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Скорректированное значение, руб./кв. м в мес.	235,00	235,00	158,31	197,40	163,72
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированное значение, руб./кв. м в мес.	235,00	235,00	158,31	197,40	163,72
Дата исследования	Август 2024				
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированное значение, руб./кв. м в мес.	235,00	235,00	158,31	197,40	163,72
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированное значение, руб./кв. м в мес.	235,00	235,00	158,31	197,40	163,72

Корректировка цен по независимым элементам сравнения:

В настоящей работе при расчетах используется метод качественного анализа. Он позволяет ранжировать всю выборку аналогов, включая и рассматриваемый объект, по основным ценообразующим признакам, к которым относятся ликвидность, доступность, конкурентоспособность, состояние объектов и др.

Оцениваемый объект нужно рассматривать как объект рыночного оборота в сегменте аналогичной недвижимости (параллельное внесение корректировок).

В процессе расчётов проводились корректировки по следующим характеристикам:

Отличие по площади:

Корректировка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Площадь аналогов отличается от площади исследуемого объекта; требуется введение корректировки.

Корректировка рассчитывалась по формуле (appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=2118):

$$K_{пл} = \left(\left(\frac{Поо}{Поа} \right)^T - 1 \right) \times 100\%$$

Кпл – корректировка на площадь объекта, %;

Поо – площадь объекта оценки, кв. м;

Поа – площадь объекта-аналога, кв. м;

T – коэффициент торможения цены, %.

Коэффициент торможения цены показывает, на сколько процентов изменится стоимость единицы измерения при изменении общей площади объекта на 1%. Данный коэффициент рассчитывался на основе техники парных продаж. Согласно методу парных продаж, сравниваются цены по двум объектам. Выбранные объекты не должны иметь существенных отличий по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и производится анализ. В данном случае это общая площадь.

Коэффициент торможения рассчитывается по формуле (appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=2118):

$$T = \frac{\ln\left(\frac{Цба}{Цма}\right)}{\ln\left(\frac{Пба}{Пма}\right)}$$

T – коэффициент торможения цены;

Цба – цена 1 кв. м объекта-аналога с большей площадью, руб.;

Цма – цена 1 кв. м объекта-аналога с меньшей площадью, руб.;

Пба – площадь объекта-аналога большей площади, кв. м;

Пма – площадь объекта-аналога меньшей площади, кв. м.

Так, например, коэффициент торможения по паре «Аналог 1» – «Аналог 2» рассчитывается следующим образом:

$$\ln(250,00 / 250,00) / \ln(116 / 380) = 0 \dots$$

Расчет коэффициентов торможения методом парных продаж:

	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Аналог 1	0,0000	-0,3125	-0,1193	-0,2097
Аналог 2		-5,0850	-0,6353	-0,6733
Аналог 3			1,1218	0,0733
Аналог 4				-0,7130

Отрицательные величины в ячейках таблицы свидетельствуют о готовности продавцов снижать стоимость 1 кв. м объекта при росте его площади.

Положительные величины в ячейках таблицы свидетельствуют о желании продавцов увеличивать стоимость 1 кв. м объекта при росте его площади.

Нулевые величины в ячейках таблицы свидетельствуют о неготовности продавцов снижать или увеличивать стоимость 1 кв. м объекта при росте или уменьшении его площади.

Знак «-» в ячейках таблицы свидетельствует о субъективных нерыночных ожиданиях продавцов – о разных стоимостях двух одинаковых по площади объектов при прочих равных условиях.

В таблице 2 положительных значения и 7 отрицательных.

Большинство величин – отрицательные, что свидетельствует о готовности продавцов снижать стоимость 1 кв. м объекта при росте его площади, причём чем меньше значение в ячейке таблице, тем большую готовность снижать цену с ростом площади объектов демонстрируют продавцы.

В качестве базового коэффициента торможения выбран результат пары «Аналог 1» – «Аналог 4», составивший величину «-0,1193», как наиболее «сглаженный» вариант, отражающий реалистичные ожидания продавцов.

Развитость элементов инженерной инфраструктуры:

Оценивалось наличие и состояние у объекта исследования и объектов-аналогов таких характеристик, как «Наличие электроснабжения», «Наличие водоснабжения», «Наличие теплоснабжения», «Наличие канализации».

В соответствии с критериями, установленными в научно-методическом документе «Модель определения арендной платы за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки», среднее значение скидки на отсутствие элемента инженерных коммуникаций составляет 10%.

В случае совпадения или незначительности различий обобщённого параметра «Развитость элементов инженерной инфраструктуры» (с точки зрения наличия электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) для объекта исследования и объектов-аналогов корректировка данного параметра отсутствует (= 0).

Транспортная доступность:

Оценивалось наличие и состояние у объекта исследования и объектов-аналогов таких характеристик, как «Удобство подъезда к объекту на общественном транспорте», «Удобство подъезда к объекту на автомобильном транспорте», «Близость основных магистралей» и т. п.: суммарная величина корректировки составила 19%.

Степень влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
В % от максимума	0%	33,3%	66,7%	100%

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
Степень влияния на цену	0%	6,3%	12,7%	19,0%

В случае совпадения или незначительности различий обобщённого параметра «Транспортная доступность» (с точки зрения доступности станций метро, маршрутов общественного транспорта и др.) для объекта исследования и объектов-аналогов корректировка данного параметра отсутствует (= 0).

Экологическая характеристика:

Оценивалось наличие и состояние у объекта исследования и объектов-аналогов таких характеристик, как «Отсутствие загрязнения почв вблизи объекта», «Отсутствие загрязнения атмосферного воздуха вблизи объекта» и т. п.: суммарная величина корректировки составила 39%.

Степень влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
Балльная оценка	0	1	2	3
В % от максимума	0%	33,3%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	13,0%	26,0%	39,0%

В случае совпадения или незначительности различий обобщённого параметра «Экологическая характеристика» (отсутствие загрязнений почв и воздуха, близость к водным объектам, озеленённость и др.) для объекта исследования и объекта-аналога корректировка данного параметра отсутствует (= 0).

Местоположение:

Оценивалось наличие и состояние у объекта исследования и объектов-аналогов таких характеристик, как «Близость объекта к центру города», «Влияние локальных центров (станций метро, крупных магистралей и пр.)», «Интенсивность человекопотоков и транспортных потоков вблизи объекта» и т. п.: суммарная величина корректировки составила 12%.

Степень влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
В % от максимума	0%	33,3%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	4,0%	8,0%	12,0%

В случае совпадения или незначительности различий обобщённого параметра «Местоположение» (с точки зрения близости к центру населённого пункта или иным локальным центрам, интенсивности человекопотоков и транспортных потоков и др.) для объекта исследования и объектов-аналогов корректировка данного параметра отсутствует (= 0).

Окружение:

Оценивалось наличие и состояние у объекта исследования и объектов-аналогов таких характеристик, как «Оснащенность района расположения объекта объектами социальной инфраструктуры, торгово-бытового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т. п.)», «Отсутствие в районе окружения земельного участка малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия,

кладбища)), «Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения» и т. п.: суммарная величина корректировки составила 10%.

Степень влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
В % от максимума	0%	33,3%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	3,3%	6,7%	10,0%

В случае совпадения или незначительности различий обобщённого параметра «Окружение» (с точки зрения оснащённости объектами социальной инфраструктуры, торгового обслуживания, отсутствия малопривлекательных объектов и др.) для объекта исследования и объектов-аналогов корректировка данного параметра отсутствует (= 0).

Прочие:

Оценивалось наличие и состояние у объекта исследования и объектов-аналогов таких характеристик, как «Отсутствие угрозы затопления объекта при наводнениях», «Отсутствие обременений, установленных законами об охранных зонах и памятниках архитектуры» и т. п.: суммарная величина корректировки составила 2%.

Степень влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
В % от максимума	0%	33,3%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	0,7%	1,3%	2,0%

В случае совпадения или незначительности различий обобщённого параметра «Прочие» (с точки зрения отсутствия угрозы затопления объекта, законодательных обременений и др.) для объекта исследования и объектов-аналогов корректировка данного параметра отсутствует (= 0).

Состояние объекта:

В соответствии с критериями, установленными в научно-методическом документе «Модель определения арендной платы за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки», значения стоимостных коэффициентов на характеристику состояния {«Евро», «Отличное», «Нормальное (Хорошее)», «Удовлетворительное», «Неудовлетворительное»} составили {1,06; 1,04; 1; 0,88; 0,76}. Именно эти величины были использованы в расчётах.

Этаж расположения объекта оценки и объектов-аналогов:

В соответствии с критериями, установленными в научно-методическом документе «Модель определения арендной платы за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки», значения стоимостных коэффициентов на характеристику «Этаж расположения» {«1-й этаж», «2-й этаж», «Выше 2-го этажа», «Подвал», «Цокольный этаж»} составили { 1,000; 0,840; 0,755; 0,740; 0,880 }. Именно эти величины были использованы в расчётах.

Характеристика входа:

В соответствии с критериями, установленными в научно-методическом документе «Модель определения арендной платы за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки», значения стоимостных коэффициентов характеристик входа {«Отдельный с улицы», «Общий с улицы», «Отдельный со двора», «Общий со двора», «Через проходную»} составили {1; 0,92; 0,9; 0,84; 0,76}. Именно эти величины были использованы в расчётах.

Ниже представлен расчет величины арендной ставки, по которой площади оцениваемого объекта могут быть сданы в аренду:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Различие по площади	549,8	116,0	380,0	410,7	500,0	650,0
Корректировка, %		-16,94	-4,31	-3,42	-1,13	2,02
Инженерная инфраструктура	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Хор.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	-10,00
Транспортная доступность	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Хор.	Удовл.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	-6,33	0,00
Экология	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Местоположение	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Окружение	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Прочие	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Состояние ОН	Удовл.	Хор.	Хор.	Удовл.	Хор.	Хор.
Корректировка, %		-12,00	-12,00	0,00	-12,00	-12,00
Этаж	1,00	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Характеристика входа	Отд. / Ул.	Отд. / Ул.	Отд. / Ул.	Отд. / Ул.	Отд. / Ул.	Отд. / Ул.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

При расчёте удельной арендной ставки оцениваемого объекта для полученных стоимостных значений объектов-аналогов определяется весовой коэффициент в результате пересчета абсолютной суммарной корректировки. Объекту-аналогу, имеющему наименьшее значение абсолютной суммарной корректировки, соответствует наибольший весовой коэффициент, поскольку такой объект имеет параметры, наиболее близкие к оцениваемому объекту. Соответственно, аналог, имеющий наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, получает наименьший весовой коэффициент. Данный расчёт позволяет нивелировать разброс стоимостей объектов-аналогов:

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Исходная удельная стоимость, руб./кв. м	250,00	250,00	168,41	210,00	174,17

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Удельная стоимость, скорректированная по последовательным элементам сравнения, руб./кв. м	235,00	235,00	158,31	197,40	163,72
Абсолютная суммарная коррекция удельных стоимостей по независимым элементам сравнения, %	-28,94	-16,31	-3,42	-19,46	-19,98
Удельная стоимость, скорректированная по независимым элементам сравнения (СЗi), руб./кв. м	166,99	196,67	152,90	158,99	131,01
Общая валовая коррекция (абсолютное значение) от исходной удельной стоимости, руб./кв. м	83,01	53,33	15,51	51,01	43,16
Общая валовая коррекция в % от исходной удельной стоимости	33,20	21,33	9,21	24,29	24,78

Чем больше величина общей валовой коррекции (в % от исходной удельной стоимости), тем большим корректировкам подвергалась исходная (запрашиваемая продавцом) удельная стоимость этого объекта-аналога, тем меньше она отражает реалии рынка и, следовательно, тем меньшим должен быть «вклад» этого объекта-аналога в итоговую стоимость оцениваемого объекта. Этой тенденции соответствует понятие «обратной величины» в математике: чем больше число (5, 10, 100, ...), тем меньше его обратная величина (1/5, 1/10, 1/100).

Числам, приведённым в таблице в строке «Общая валовая коррекция в % от исходной удельной стоимости», соответствуют их обратные значения: {0,0301, 0,0469, 0,1086, 0,0412, 0,0404}.

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая валовая коррекция в % от исходной удельной стоимости (Кв)	33,20	21,33	9,21	24,29	24,78
Обратные значения, (Оз = 1 / Кв)	0,0301	0,0469	0,1086	0,0412	0,0404

Эти обратные значения нормализуются для определения их весовых коэффициентов (Кi): {0,1126, 0,1755, 0,4064, 0,1542, 0,1512}.

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Обратные значения, (Оз = 1 / Кв)	0,0301	0,0469	0,1086	0,0412	0,0404
Нормализованные обратные значения, (Но = Оз / ∑Оз)	0,1126	0,1755	0,4064	0,1542	0,1512

Итоговое значение (И) является суммой произведений скорректированных значений СЗi = {166,99; 196,67; 152,90; 158,99; 131,01} на соответствующие весовые коэффициенты Ki = {0,1126; 0,1755; 0,4064; 0,1542; 0,1512}:

$$И = \sum (СЗi \times Ki)$$

Удельная арендная ставка составила:

$$166,99 \times 0,1126 + 196,67 \times 0,1755 + 152,90 \times 0,4064 + 158,99 \times 0,1542 + 131,01 \times 0,1512 = 159,78 \text{ руб./кв. м в мес.}$$

Потенциальный валовой доход оцениваемого объекта равен произведению арендной ставки на арендопригодную площадь оцениваемого объекта.

Коэффициент арендопригодной площади:

Коэффициент рассчитывается как отношение арендопригодной площади доходной недвижимости к общей площади:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.}$$

В данном случае он принят равным 1,0.

Потери из-за незаполняемости:

Потери будущего собственника при получении дохода от эксплуатации объекта недвижимости возникают в связи со сменой арендатора, необходимостью осуществления на части арендопригодных площадей косметического ремонта, временного незаполнения арендаторами всех пригодных площадей и т. п.

В данном случае Коэффициент заполняемости принят равным 1,0.

Потери из-за неплатежей:

Данный вид потерь связан с недобросовестностью внесения арендатором арендной платы: наличием просрочек, задержек, неполноты оплаты и т. п.

Учитывая сложившуюся на рынке недвижимости практику (см. раздел «Корректировки ценообразующих параметров»), а также месторасположение объекта недвижимости и его площадь, мы считаем, что коэффициент, учитывающий потери от вакансий и неплатежей при эксплуатации объекта, будет составлять величину 0,91.

Действительный валовой доход:

Действительный валовой доход оцениваемого объекта равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неплатежей.

Операционные расходы:

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией оцениваемого объекта, такие как, налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение, налоговые (арендные) платежи за землю и др. К операционным расходам не относится амортизация и расходы по обслуживанию долга.

При определении поправок на характеристику «Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью» оценщик использовал результаты исследований на сайте <https://statrielt.ru/> (см. раздел «Корректировки ценообразующих параметров»).

На основании представленных данных величина операционных расходов при управлении коммерческой недвижимостью для оцениваемого объекта принята равной 20,0% (см. раздел «Корректировки ценообразующих параметров»).

Расчёт величины Чистого операционного дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости	
Показатель	Значение
Площадь объекта, кв. м	549,80
Коэффициент арендопригодной площади	1,000
Арендопригодная площадь объекта, кв. м	549,800
Ставка аренды объекта, руб./кв. м/мес.	159,78
Аренда объекта, руб. в год	1 054 164,53
Коэффициент заполняемости	0,91
Действительный валовой доход объекта, руб.	959 289,72
Операционные расходы, % от действительного валового дохода	20
Операционные расходы, руб.	$959\,289,72 \times 20\% = 191\,857,94$
Чистый операционный доход объекта, руб.	$959\,289,72 - 191\,857,94 = 767\,431,78$

Как указано выше, оцениваемый объект недвижимости по состоянию на дату оценки находится в состоянии, пригодном для эксплуатации в соответствие с выводами раздела «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки» и для восстановления своих эксплуатационных потенциалов не требует дополнительных затрат. В связи с этим поток доходов (чистый операционный доход), генерируемый объектом, является стабильным. Данное

обстоятельство делает возможным расчёт стоимости оцениваемого объекта в рамках Доходного подхода Методом прямой капитализации.

Прямая капитализация – метод оценки недвижимости, согласно которому прогноз (фактическая величина) стабильного денежного потока за один временной период конвертируется в оценку стоимости через капитализацию этого потока.

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если сумма капитала, вложенного в недвижимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, нет необходимости в расчете нормы возврата.

При определении величины Коэффициента капитализации оценщик использовал сведения сайта <http://www.statrliet.ru/> (см. раздел «Корректировки ценообразующих параметров»).

На основании представленных данных величина Коэффициента капитализации для оцениваемого объекта принята равной 11%.

Учёт необходимости подготовки арендуемых площадей к требованиям арендатора производился с использованием схемы «арендных каникул».

Ниже представлен расчёт рыночной стоимости оцениваемого объекта Доходным подходом:

Параметр	Значение
Чистый операционный доход, руб.	767 431,78
Коэффициент капитализации	0,11
Расчётная стоимость, руб.	6 976 652,55
Длительность арендных каникул, мес.	3
Действительный валовой доход, руб. в год	959 289,72
Потери арендной платы за время арендных каникул, руб.	239 822,43
Стоимость объекта оценки в рамках Доходного подхода, руб.	6 736 830,12

8.2.3. Сравнительный подход

В основе Сравнительного подхода к оценке лежит принцип спроса и предложения, согласно которому цена устанавливается в результате взаимодействия между спросом и предложением. Предложение – это количество товаров, имеющих в наличии по определённой цене, спрос – количество товаров, требуемых по определённой цене. Другими словами, благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, которая была недавно уплачена за аналогичный оцениваемому объект. Процедура оценки основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или включены в реестр на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Несмотря на то, что Сравнительный подход в оценке, на первый взгляд, выглядит достаточно простым и прямолинейным, его применение на практике связано с множеством трудностей и условностей. В первую очередь наличие таких трудностей обусловлено тем, что в природе не существует даже двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости. Местоположение, физические характеристики и техническое состояние, обременения и условия финансирования, время продажи – вот лишь немногие из тех позиций, по которым, как

правило, объекты имеют различия. Причём, некоторые отличия могут изменять свой вклад в соответствии с изменением текущей рыночной ситуации.

Основой применения Сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки формируется под влиянием цен сделок с аналогичными объектами. В цены объектов-аналогов вносятся поправки, отражающие существенные различия между объектом оценки и объектами-аналогами.

В процессе расчётов в рамках Сравнительного подхода к оценке цена реализации (скорректированная цена предложения) объектов, аналогичных объекту оценки, корректируется по параметрам, по которым выделенные объекты-аналоги отличаются от оцениваемого. Для повышения достоверности проводимых корректировок необходим подбор наиболее похожих на оцениваемый объектов недвижимости.

Ещё одной трудностью применения Сравнительного подхода к оценке является необходимость принимать в расчёт сделки, соответствующие определению стоимости, то есть те, на которые не повлияли нерыночные факторы. При продажах доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи практически недоступна внешним пользователям, поэтому в таких случаях (при возможном наличии нерыночных условий) использование Сравнительного подхода может быть некорректно. Именно поэтому оценку коммерческой недвижимости Сравнительным подходом следует выполнять крайне осторожно.

С другой стороны, при наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах объектов, подобных оцениваемому, Сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В рамках данного подхода предпринимаются следующие шаги:

– изучение рынка предложений на продажу тех объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по текущему техническому состоянию, зарегистрированному праву на объект недвижимости, условию финансирования сделки, условию продажи (рыночная или иная), площади объекта, месторасположению, транспортной доступности;

– сбор и проверка достоверности информации о запрашиваемых ценах и ценах продаж, об условиях оплаты сделки, о порядке и форме расчётов за реализованный объект, о наличии дополнительных условий заключения сделки;

– анализ, сравнение и корректировка цен каждого объекта-аналога по основным ценообразующим факторам (текущему техническому состоянию, зарегистрированному праву на объект недвижимости, условию финансирования сделки, условию продажи (рыночная или иная), площади объекта, месторасположению, транспортной доступности и т. п.).

Поиск аналогов производился для объекта со следующими характеристиками: Здание общей площадью 549,8 кв. м производственно-складского назначения в состоянии «Удовлетворительное», расположенное по адресу: Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Новобейсугская, ул. Коммунаров, д. 3.

Основным критерием отбора объектов являлось их расположение в регионе «Краснодарский край» поблизости от оцениваемого объекта.

Объекты-аналоги

Аналог 1: <https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/294381170/>

Краснознаменная улица
Обновлено: 27 авг, 15:45 · 39 просмотров, 0 за сегодня

Продается Свободное назначение, 387 М²

Краснодарский край, Динской район, Старомышастовская станция, Краснознаменная ул., 45 [На карте](#)

📷 📄 📑 📧 ⚠️ Пожаловаться

📷 24 фото

📷 📷 📷 📷 📷 📷 📷 📷 📷 📷

📏 Площадь: 387 м² 📍 Этаж: 1 из 1 🔑 Помещение: Свободно

4 800 000 Р [Следить за изменением цены](#) [Предложить свою цену](#)

Например, 4 656 000 [>](#)

Цена за метр: 12 404 Р
Налог: НДС не включен

+7 918 411-05-58
☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Наталья Савченко
📄 Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локация [Купить](#)

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт:

- 👤 Охват населения
- 👤 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 📊 Арендные ставки рядом
- 📍 Точки притяжения

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) [Понятно](#)

[Отзыв о сайте](#)

Объекты-аналоги

Аналог 2: <https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/294427794/>

Становская улица
Обновлено: 4 сек, 20:32 60 просмотров, 0 за сегодня

Продается Производство, 481 м²

Краснодарский край, Красноармейский район, Староникеместлебовская станция, Стахановская ул, 5 На карте

6 800 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 6 596 000

Цена за метр 14 138 Р
Налог УСН

+7 918 443-55-12
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТОР
Наталья Карпинокая
Суперэлит

Отчет о привлекательности помещения и локации

Площадь 481 м² Этаж 1 из 1 Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) Понятно

Отзыв о сайте

Объекты-аналоги

Аналог 3: <https://stavropol.cian.ru/sale/commercial/305601356/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a production facility located at Промышленная ул., 124Б in Stavropol'skiy kray, Izobilnyy. The main title is "Продается Производство, 801,3 м²". The price is listed as 10 200 000 ₽. The listing includes a large photo of the facility, a contact number +7 988 763-74-81, and a button to write to the seller. The seller's ID is 120061133. The listing also shows the area (801,3 м²), floor (1 из 1), and room status (Свободно). A cookie consent banner is visible at the bottom of the page.

Промышленная улица
Обновлено: 4 сен, 19:31 10 просмотров, 0 за сегодня

Продается Производство, 801,3 м²

Ставропольский край, Изобильный, Промышленная ул., 124Б [На карте](#)

10 200 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 9 894 000

Цена за метр 12 730 ₽
Налог НДС включен: 1 700 000 ₽

+7 988 763-74-81

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 120061133

Площадь: 801,3 м² Этаж: 1 из 1 Помещение: Свободно

Собственник:

Сведения об объекте продажи:

- производственный корпус площадью 801,30 кв.м., расположенное по адресу: Ставропольский край, Изобильный ул. Промышленная, д. 124Б

Узнать больше

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) [Понятно](#)

Объекты-аналоги

Аналог 4: <https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/306278166/>

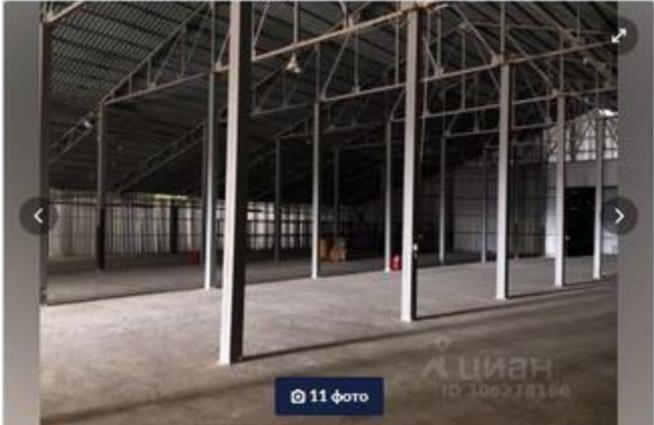
The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a warehouse for sale. The main title is "Продается Склад, 1 800 м²". The location is "Краснодарский край, Динской район, Новотитаровское с/пос, Примамки село". The price is listed as 20 000 000 Р. The listing includes a large photo of the warehouse interior, a contact number +7 988 312-25-54, and a button to "Написать" (Write). Below the main photo are several smaller thumbnail images. The listing also includes technical details: "Площадь 1 800 м²", "Этаж 1 из 1", "Выс. потолка 6.0 м.", and "Помещение Свободно". At the bottom, there is a section for a "PDF-отчёт" (PDF report) about the attractiveness of the object, with a list of factors like "Охват населения", "Пешеходный трафик", "Автомобильный трафик", "Средний бюджет семьи по району", "Арендные ставки рядом", and "Точки притяжения". A dark blue banner at the bottom of the page states "Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) Понятно".

Обновлено: 21 авг, 18:32 • 4 просмотра, 0 за сегодня

Продается Склад, 1 800 м²

Краснодарский край, Динской район, Новотитаровское с/пос, Примамки село [На карте](#)

Пожаловаться



11 фото

20 000 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 19 400 000

Цена за метр 11 112 Р
Налог УСН

+7 988 312-25-54

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
Елена Лапшина
Суперрегент

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Площадь 1 800 м² | Этаж 1 из 1 | Выс. потолка 6.0 м.

Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) [Понятно](#)

[Отзыв о сайте](#)

Объекты-аналоги

Аналог 5: <https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/305171379/>

Продается Производство (А)

Краснодарский край, Динской район, Нововеличковское с/пос, Нововеличковская станция, ул. Городская, 2. На карте

65 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр 13 000 Р

Налог УСН

+7 965 465-17-16

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Мореон Инвест

ФИЛИАЛ Валентин Агентство Мореон

Отчет о привлекательности помещения и локация

Площадь 5 000 м²

Этаж 1 из 1

Выс. потолка 5.0 м

Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

Охват населения

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Арендные ставки рядом

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) [Понятно](#)

Сводная таблица объектов-аналогов (стоимостные параметры приведены к единому виду – без учёта НДС):

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	Краснодарский край, Динской район, Старомышастовская станция, Краснознаменная ул., 45	Краснодарский край, Красноармейский район, Старонижестеблиевская станция, Стахановская ул., 5	Ставропольский край, Изобильный, Промышленная ул., 124Б	Краснодарский край, Динской район, Новотитаровское с/пос, Примаки село	Краснодарский край, Динской район, Нововеличковское с/пос, Нововеличковская станция, ул. Городская, 2
Стоимость, тыс. руб. с учётом НДС	4 800,000	6 800,000	8 500,000	20 000,000	65 000,000

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв. м	387,00	481,00	801,30	1 800,00	5 000,00
Стоимость, руб. за 1 кв. м с учётом НДС	12 403,10	14 137,21	10 607,76	11 111,11	13 000,00
Описание	ПСН	Производство	Производство	Склад	Производство
Развитие инфраструктуры	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Доступность	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Экология	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Местоположение	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Окружение	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Прочие	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.
Состояние объекта	Хор.	Удовл.	Удовл.	Хор.	Удовл.
Этаж	1	1	1	1	1
Вход	Отд. / Ул.	Отд. / Ул.	Отд. / Ул.	Отд. / Двор	Отд. / Ул.

Корректировка ставки по последовательным элементам сравнения:

Поправка на закрытие сделки:

Ставки сделок купли-продажи по реальным, фактически заключённым, договорам купли-продажи, как правило, отличаются от величин, указанных в предложениях. При заключении сделки купли-продажи объекта недвижимости в процессе торгов происходит, как правило, некоторое снижение заявленной начальной ставки.

В процессе проведения торгов (согласования цены сделки) между покупателем и продавцом цена реальной сделки отличается от цены предложения в меньшую сторону на величину уторговывания (снижения заявленной начальной ставки на величину скидки на «закрытие сделки»). Это связано, во-первых, с психологическими причинами (обычно завышенное представление продавца о стоимости (ценности для покупателя) своего имущества, с одной стороны, и стремление к занижению стоимости со стороны покупателя, для которого практически любой предлагаемый вариант не представляется идеальным с другой стороны. Во-вторых, на снижение цены сделки влияют потенциальные затраты на рекламу, продвижение и содержание своего объекта (для продавца каждый день «простоя» объекта на рынке означает рост убытков). В-третьих, наличие развитого рынка аналогичных по назначению объектов и конкуренция стимулируют продавца к скорейшему заключению сделки даже с некоторыми потерями в выгоде, особенно по низколиквидным объектам.

В связи с тем, что достоверная информация о величине и условиях фактических заключённых сделок с переходом права собственности на предлагаемые к покупке площади является закрытой для внешних пользователей, мы имеем возможность использовать в процессе установления величины ставки, по которой оцениваемый объект будет продан, только цены предложения к продаже на выбранные объекты.

При определении поправок на торг оценщик использовал результаты исследований, опубликованные на сайте ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>) и приведённые в разделе «Анализ рынка объекта оценки и ценообразующих факторов».

Корректировка на торг для оцениваемого объекта принята на уровне 7%.

Поправка на условия сделки:

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка может произойти по цене ниже или выше рыночной, если

покупателю необходимо срочно купить или продавцу продать собственность, если на арендодателя оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Поскольку все предложения купли-продажи получены из открытых источников информации и потенциальным клиентом продавца может выступить практически любое заинтересованное лицо, в расчётах мы предполагаем, что сделки по объектам проводятся в рыночных условиях.

Поправка на дату предложения:

Ввиду того, что обнаруженные аналоги присутствовали в листингах агентств недвижимости на дату оценки, данная корректировка отсутствует.

Поправка на передаваемые права:

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых наборов прав по использованию объекта и его аналогов. Во всех приведенных аналогах к приобретению предлагается право собственности на объекты недвижимости. В связи с этим осуществления корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Итоги корректировки ставки по последовательным элементам сравнения:

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость, руб.	4 800 000,00	6 800 000,00	8 500 000,00	20 000 000,00	65 000 000,00
Площадь объекта, кв. м	387,00	481,00	801,30	1 800,00	5 000,00
Удельная стоимость (значение), руб./кв. м	12 403,10	14 137,21	10 607,76	11 111,11	13 000,00
Сделка / Предложение	Предл	Предл	Предл	Предл	Предл
Корректировка, %	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00
Скорректированное значение, руб./кв. м	11 534,88	13 147,61	9 865,22	10 333,33	12 090,00
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированное значение, руб./кв. м	11 534,88	13 147,61	9 865,22	10 333,33	12 090,00
Дата сделки / предложения	Август 2024	Август 2024	Август 2024	Август 2024	Август 2024
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированное значение, руб./кв. м	11 534,88	13 147,61	9 865,22	10 333,33	12 090,00
Вид права	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированное значение, руб./кв. м	11 534,88	13 147,61	9 865,22	10 333,33	12 090,00

Корректировка по независимым элементам сравнения:

В настоящей работе при расчетах используется метод качественного анализа. Он позволяет ранжировать всю выборку аналогов, включая и рассматриваемый объект, по

основным ценообразующим признакам, к которым относятся ликвидность, доступность, конкурентоспособность, состояние объектов и др.

Оцениваемый объект нужно рассматривать как объект рыночного оборота в сегменте аналогичной недвижимости (параллельное внесение корректировок).

В процессе расчётов проводились корректировки по следующим характеристикам:

- Отличие по площади;
- Развитость элементов инженерной инфраструктуры;
- Транспортная доступность;
- Экологическая характеристика;
- Местоположение;
- Окружение;
- Прочие факторы;
- Состояние объекта.

Для определения степени влияния каждой из характеристик на стоимость объекта использовались результаты экспертного опроса (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки и ценообразующих факторов»).

Отличие по площади:

Корректировка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Площадь аналогов отличается от площади исследуемого объекта; требуется введение корректировки.

Корректировка рассчитывалась по формуле (appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=2118):

$$K_{пл} = \left(\left(\frac{Поо}{Поа} \right)^T - 1 \right) \times 100\%$$

$K_{пл}$ – корректировка на площадь объекта, %;

$Поо$ – площадь объекта оценки, кв. м;

$Поа$ – площадь объекта-аналога, кв. м;

T – коэффициент торможения цены, %.

Коэффициент торможения цены показывает, на сколько процентов изменится стоимость единицы измерения при изменении общей площади объекта на 1%. Данный коэффициент рассчитывался на основе техники парных продаж. Согласно методу парных продаж, сравниваются цены по двум объектам. Выбранные объекты не должны иметь существенных отличий по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и производится анализ. В данном случае это общая площадь.

Коэффициент торможения рассчитывается по формуле (appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=2118):

$$T = \frac{\ln\left(\frac{Цба}{Цма}\right)}{\ln\left(\frac{Пба}{Пма}\right)}$$

T – коэффициент торможения цены;

$Цба$ – цена 1 кв. м объекта-аналога с большей площадью, руб.;

Цма – цена 1 кв. м объекта-аналога с меньшей площадью, руб.;

Пба – площадь объекта-аналога большей площади, кв. м;

Пма – площадь объекта-аналога меньшей площади, кв. м.

Так, например, коэффициент торможения по паре «Аналог 1» – «Аналог 2» рассчитывается следующим образом:

$$\text{Ln}(12\,403,10 / 14\,137,21) / \text{Ln}(387,00 / 481,00) = 0,6018$$

Сводный результат расчета коэффициентов торможения:

	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Аналог 1	0,6018	-0,2148	-0,0716	0,0184
Аналог 2		-0,5628	-0,1825	-0,0358
Аналог 3			0,0573	0,1111
Аналог 4				0,1537

Отрицательные величины в ячейках таблицы свидетельствуют о готовности продавцов снижать стоимость 1 кв. м объекта при росте его площади.

Положительные величины в ячейках таблицы свидетельствуют о желании продавцов увеличивать стоимость 1 кв. м объекта при росте его площади.

Нулевые величины в ячейках таблицы свидетельствуют о неготовности продавцов снижать или увеличивать стоимость 1 кв. м объекта при росте или уменьшении его площади.

Знак «-» в ячейках таблицы свидетельствует о субъективных нерыночных ожиданиях продавцов – о разных стоимостях двух одинаковых по площади объектов при прочих равных условиях.

В таблице 5 положительных значений и 5 отрицательных.

Равное количество отрицательных и положительных величин свидетельствует о наличии разнонаправленных тенденций на рынке, зависящих исключительно от субъективных предпочтений продавцов: продать подешевле, но поскорее, или не торопясь, но подороже.

В качестве базового коэффициента торможения выбрано среднее значение рассчитанных коэффициентов, составившее величину «-0,0125».

Развитость элементов инженерной инфраструктуры:

В соответствии с критериями, установленными в научно-методическом документе «Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки», среднее значение скидки на отсутствие элемента инженерных коммуникаций составляет 13,3%.

В случае совпадения или незначительности различий обобщённого параметра «Развитость элементов инженерной инфраструктуры» (с точки зрения наличия электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) для объекта исследования и объектов-аналогов корректировка данного параметра отсутствует (= 0).

Транспортная доступность:

Оценивалось наличие и состояние у объекта исследования и объектов-аналогов таких характеристик, как «Удобство подъезда к объекту на общественном транспорте», «Удобство подъезда к объекту на автомобильном транспорте», «Близость основных магистралей» и т. п.: суммарная величина корректировки составила 19%.

Степень влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
В % от максимума	0%	33,3%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	6,3%	12,7%	19,0%

В случае совпадения или незначительности различий обобщённого параметра «Транспортная доступность» (с точки зрения доступности станций метро, маршрутов общественного транспорта и др.) для объекта исследования и объектов-аналогов корректировка данного параметра отсутствует (= 0).

Экологическая характеристика:

Оценивалось наличие и состояние у объекта исследования и объектов-аналогов таких характеристик, как «Отсутствие загрязнения почв вблизи объекта», «Отсутствие загрязнения атмосферного воздуха вблизи объекта» и т. п.: суммарная величина корректировки составила 39%.

Степень влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
Балльная оценка	0	1	2	3
В % от максимума	0%	33,3%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	13,0%	26,0%	39,0%

В случае совпадения или незначительности различий обобщённого параметра «Экологическая характеристика» (отсутствие загрязнений почв и воздуха, близость к водным объектам, озеленённость и др.) для объекта исследования и объекта-аналога корректировка данного параметра отсутствует (= 0).

Местоположение:

Оценивалось наличие и состояние у объекта исследования и объектов-аналогов таких характеристик, как «Близость объекта к центру города», «Влияние локальных центров (станций метро, крупных магистралей и пр.)», «Интенсивность человекопотоков и транспортных потоков вблизи объекта» и т. п.: суммарная величина корректировки составила 12%.

Степень влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
В % от максимума	0%	33,3%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	4,0%	8,0%	12,0%

В случае совпадения или незначительности различий обобщённого параметра «Местоположение» (с точки зрения близости к центру населённого пункта или иным локальным центрам, интенсивности человекопотоков и транспортных потоков и др.) для объекта исследования и объектов-аналогов корректировка данного параметра отсутствует (= 0).

Окружение:

Оценивалось наличие и состояние у объекта исследования и объектов-аналогов таких характеристик, как «Оснащенность района расположения объекта объектами социальной

инфраструктуры, торгово-бытового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т. п.), «Отсутствие в районе окружения земельного участка малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища)», «Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения» и т. п.: суммарная величина корректировки составила 10%.

Степень влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
В % от максимума	0%	33,3%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	3,3%	6,7%	10,0%

В случае совпадения или незначительности различий обобщённого параметра «Окружение» (с точки зрения оснащённости объектами социальной инфраструктуры, торгово-бытового обслуживания, отсутствия малопривлекательных объектов и др.) для объекта исследования и объектов-аналогов корректировка данного параметра отсутствует (= 0).

Прочие:

Оценивалось наличие и состояние у объекта исследования и объектов-аналогов таких характеристик, как «Отсутствие угрозы затопления объекта при наводнениях», «Отсутствие обременений, установленных законами об охранных зонах и памятниках архитектуры» и т. п.: суммарная величина корректировки составила 2%.

Степень влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
В % от максимума	0%	33,3%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	0,7%	1,3%	2,0%

В случае совпадения или незначительности различий обобщённого параметра «Прочие» (с точки зрения отсутствия угрозы затопления объекта, законодательных обременений и др.) для объекта исследования и объектов-аналогов корректировка данного параметра отсутствует (= 0).

Состояние объекта:

В соответствии с критериями, установленными в научно-методическом документе В соответствии с критериями, установленными в научно-методическом документе «Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки», значения стоимостных коэффициентов на характеристику состояния {«Евро», «Отличное», «Нормальное (Хорошее)», «Удовлетворительное», «Неудовлетворительное»} составили {1,11; 1,07; 1; 0,9; 0,79}. Именно эти значения были использованы в расчётах.

Этаж расположения объекта оценки и объектов-аналогов:

В соответствии с критериями, установленными в научно-методическом документе «Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки», значения стоимостных коэффициентов на характеристику «Этаж расположения» {«1-й этаж», «2-й этаж», «Выше 2-го этажа», «Подвал», «Цокольный этаж»} составили { 1,000; 0,840; 0,760; 0,710; 0,875 }. Именно эти величины были использованы в расчётах.

Характеристика входа:

В соответствии с критериями, установленными в научно-методическом документе «Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки», значения стоимостных коэффициентов на характеристику входа {«Отдельный с улицы», «Общий с улицы», «Отдельный со двора», «Общий со двора», «Через проходную»} составили {1; 0,89; 0,9; 0,8; 0,74}. Именно эти значения были использованы в расчётах.

Ниже представлен расчет величины удельной стоимости, по которой площади оцениваемого объекта могут быть объектами купли-продажи:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Различие по площади	549,8	387,0	481,0	801,3	1 800,0	5 000,0
Корректировка, %		-0,44	-0,17	0,47	1,49	2,80
Инженерная инфраструктура	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Транспортная доступность	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Экология	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Местоположение	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Окружение	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Прочие	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Состояние ОН	Удовл.	Хор.	Удовл.	Удовл.	Хор.	Удовл.
Корректировка, %		-10,00	0,00	0,00	-10,00	0,00
Этаж	1,00	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Характеристика входа	Отд. / Ул.	Отд. / Ул.	Отд. / Ул.	Отд. / Ул.	Отд. / Двор	Отд. / Ул.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

При расчёте удельной арендной ставки оцениваемого объекта для полученных стоимостных значений объектов-аналогов определяется весовой коэффициент в результате пересчета абсолютной суммарной корректировки. Объекту-аналогу, имеющему наименьшее значение абсолютной суммарной корректировки, соответствует наибольший весовой коэффициент, поскольку такой объект имеет параметры, наиболее близкие к оцениваемому объекту. Соответственно, аналог, имеющий наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, получает наименьший весовой коэффициент. Данный расчёт позволяет нивелировать разброс стоимостей объектов-аналогов:

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Исходная удельная стоимость, руб./кв. м	12 403,10	14 137,21	10 607,76	11 111,11	13 000,00

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Удельная стоимость, скорректированная по последовательным элементам сравнения, руб./кв. м	11 534,88	13 147,61	9 865,22	10 333,33	12 090,00
Абсолютная суммарная коррекция удельных стоимостей по независимым элементам сравнения, %	-10,44	-0,17	0,47	-8,51	2,80
Удельная стоимость, скорректированная по независимым элементам сравнения (СЗi), руб./кв. м	10 330,64	13 125,26	9 911,59	9 453,96	12 428,52
Общая валовая коррекция (абсолютное значение) от исходной удельной стоимости, руб./кв. м	2 072,46	1 011,95	696,17	1 657,15	571,48
Общая валовая коррекция в % от исходной удельной стоимости	16,71	7,16	6,56	14,91	4,40

Чем больше величина общей валовой коррекции (в % от исходной удельной стоимости), тем большим корректировкам подвергалась исходная (запрашиваемая продавцом) удельная стоимость этого объекта-аналога, тем меньше она отражает реалии рынка и, следовательно, тем меньшим должен быть «вклад» этого объекта-аналога в итоговую стоимость оцениваемого объекта. Этой тенденции соответствует понятие «обратной величины» в математике: чем больше число (5, 10, 100, ...), тем меньше его обратная величина (1/5, 1/10, 1/100).

Числам, приведённым в таблице в строке «Общая валовая коррекция в % от исходной удельной стоимости», соответствуют их обратные значения: {0,0598, 0,1397, 0,1524, 0,067, 0,2275}.

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая валовая коррекция в % от исходной удельной стоимости (Кв)	16,71	7,16	6,56	14,91	4,40
Обратные значения, (Оз = 1 / Кв)	0,0598	0,1397	0,1524	0,0670	0,2275

Эти обратные значения нормализуются для определения их весовых коэффициентов (Кi): {0,0925, 0,2161, 0,2358, 0,1037, 0,3519}.

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Обратные значения, (Оз = 1 / Кв)	0,0598	0,1397	0,1524	0,0670	0,2275
Нормализованные обратные значения, (Но = Оз / ΣОз)	0,0925	0,2161	0,2358	0,1037	0,3519

Итоговое значение (И) является суммой произведений скорректированных значений СЗi = {10 330,64; 13 125,26; 9 911,59; 9 453,96; 12 428,52} на соответствующие весовые коэффициенты Ki = {0,0925; 0,2161; 0,2358; 0,1037; 0,3519}:

$$И = \sum (СЗi + Ki)$$

Таким образом, удельная величина, по которой оцениваемый объект может стать предметом сделки купли/продажи, составит:

$$10\,330,64 \times 0,0925 + 13\,125,26 \times 0,2161 + 9\,911,59 \times 0,2358 + 9\,453,96 \times 0,1037 + 12\,428,52 \times 0,3519 = 11\,483,08 \text{ руб./кв. м,}$$

а его рыночная стоимость:

$$11\,483,08 \times 549,80 = 6\,313\,397,38 \text{ руб.}$$

Для проверки адекватности полученного результата были рассчитаны: среднее квадратичное отклонение, доверительный интервал, погрешность вычислений, коэффициент вариации.

Среднее квадратичное отклонение представляет собой обобщающую характеристику размеров вариации признака в совокупности. Оно равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений отдельных значений признака от средней арифметической. Стандартное (или среднее квадратичное) отклонение показывает, насколько в среднем отклоняются конкретные варианты от их среднего значения. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «СТАНДОТКЛОН», использующей массив откорректированных стоимостных значений.

Доверительный интервал – интервальная оценка для средней распределения. Процедура получения интервальной оценки для средней распределения обеспечивает включение в интервал наилучшей оценки среднего. В то же время, интервал вокруг этой наилучшей оценки строится таким образом, чтобы с определенной вероятностью истинное значение средней находилось внутри этого интервала. Доверительный интервал – это интервал значений случайной погрешности, внутри которого с заданной вероятностью находится искомое значение погрешности результата измерений. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «ДОВЕРИТ», использующей величину вероятности (95% для нормального распределения плотности вероятности), размер выборки и рассчитанную величину стандартного отклонения.

Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%.

Погрешность – разность $X - A$, где A – данное число, которое рассматривается как приближенное значение некоторой величины, точное значение которой равно X . Разность $X - A$ называется также абсолютной погрешностью. Отношение $X - A$ к A называется относительной погрешностью числа A . Рассчитывается как отношение доверительного интервала к среднеарифметическому значению откорректированных стоимостных показателей. Допустимым является значение до 15%.

Оценщиком были произведены расчёты перечисленных величин:

Показатель	Значение
Среднее арифметическое по откорректированным показателям стоимости объектов-аналогов	11 049,99
Стандартное отклонение	1 625,41
Коэффициент вариации, %	14,71
Доверительный интервал (вероятность 95%)	45,58
Относительная погрешность, %	0,41

Относительная погрешность вычислений, равная 0,41%, и Коэффициент вариации, равный 14,71%, свидетельствуют о допустимой точности полученного значения.

Ввиду того, что объекты-аналоги предлагаются на продажу с известным земельным участком, относящимся к объектам строительства; с учётом того факта, что стоимость всего оцениваемого земельного участка, на котором располагаются оцениваемый объект строительства, уже рассчитана ранее; во избежание двойного счёта при суммировании стоимостей участка и объекта строительства, из стоимости только что рассчитанного объекта должна быть вычтена стоимость земельного участка, относящегося к зданию:

$$6\ 313\ 397,38 - 415\ 703,84 = 5\ 897\ 693,54 \text{ руб.}$$

8.2.4. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является согласование результатов, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью данного согласования является определение наиболее вероятной

стоимости права собственности на объект оценки по состоянию на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведённых расчётов.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Способность соответствующего подхода к оценке учитывать текущую конъюнктуру рынка недвижимости;
- Наличие, полнота и достоверность исходной информации для расчёта стоимости объекта оценки в рамках соответствующего подхода к оценке;
- Способность соответствующего подхода к оценке учитывать особенности и специфику объекта оценки;
- Способность соответствующего подхода к оценке учитывать намерения и цели типичного продавца (арендодателя) и покупателя (арендатора), а также прочие реалии спроса-предложения.

Затратный подход к оценке

Затратный подход наиболее логично применим к оценке развивающихся объектов рынка. При анализе стоимости объектов недвижимости подход применяется, поскольку он менее других подвержен субъективным влияниям и даёт объективные сведения о величине восстановительной стоимости и износов. Однако, Затратный подход практически не учитывает основные ценообразующие факторы стоимости объектов недвижимости, такие, как доходность и стоимость аналогов.

Доходный подход к оценке

Этот подход, как правило, применяется при оценке объектов, приносящих доход. Наиболее сложной проблемой при его применении является выявление потока чистого операционного дохода от объекта, выявление соответствующих ставки дисконта и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу.

Сравнительный подход к оценке

Наиболее точно отражает рыночную ситуацию в том случае, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом и проведения статистической обработки данных. Единицы сравнения, извлечённые из данных о сопоставимых продажах, могут быть применены к оцениваемому объекту для определения его расчётной стоимости. Единственным существенным недостатком этого подхода является факт отсутствия двух полностью идентичных объектов. Они могут совпадать по некоторым характеристикам, но, в конечном итоге, Исполнитель всегда привносит в анализ определённую долю субъективности, что снижает достоверность результатов.

Способность каждого из использованных подходов учитывать соответствующий критерий оценивалась по качественной шкале «отлично» – «очень хорошо» – «хорошо» – «удовлетворительно» – «неудовлетворительно» с числовыми оценками 5, 4, 3, 2 и 1 соответственно:

– «Отлично», 5: подход полностью учитывает параметры соответствующего критерия; незначительные изменения параметров или исходных значений соответствующего критерия влекут за собой значительные изменения рыночной стоимости, отражаемые данным подходом; корреляция параметров соответствующего критерия с результатами расчётов в рамках данного подхода очень высока; результаты расчётов в рамках данного подхода «совершенно эластичны» по данному критерию;

– «Очень хорошо», 4: подход очень хорошо учитывает параметры соответствующего критерия; изменения параметров или исходных значений соответствующего критерия влекут за собой соответствующие изменения рыночной стоимости, отражаемые данным подходом; корреляция параметров соответствующего критерия с результатами расчётов в рамках данного подхода высока; результаты расчётов в рамках данного подхода «сильно эластичны» по данному критерию;

– «Хорошо», 3: подход хорошо учитывает параметры соответствующего критерия; существенные изменения параметров или исходных значений соответствующего критерия влекут за собой значимые изменения рыночной стоимости, отражаемые данным подходом; корреляция параметров соответствующего критерия с результатами расчётов в рамках данного подхода заметна; результаты расчётов в рамках данного подхода «эластичны» по данному критерию;

– «Удовлетворительно», 2: подход слабо учитывает параметры соответствующего критерия; изменения параметров или исходных значений соответствующего критерия мало влияют на изменения рыночной стоимости, отражаемые данным подходом; корреляция параметров соответствующего критерия с результатами расчётов в рамках данного подхода слаба; результаты расчётов в рамках данного подхода «слабо эластичны» по данному критерию;

– «Неудовлетворительно», 1: подход не учитывает параметры соответствующего критерия; изменения параметров или исходных значений соответствующего критерия не влекут за собой изменения рыночной стоимости, отражаемые данным подходом; корреляция параметров соответствующего критерия с результатами расчётов в рамках данного подхода отсутствует; результаты расчётов в рамках данного подхода «неэластичны» по данному критерию.

Согласование результатов расчёта стоимости объекта «Нежилое здание с кад. №23:05:1002031:100 общей площадью 549,8 кв. м» приведено в таблицах:

Используемый подход	Баллы	Удельный вес подхода
Учёт влияния рыночной ситуации		
Затратный подход	2	2/11
Доходный подход	4	4/11
Сравнительный подход	5	5/11
Итого:	11	1,00
Наличие необходимой информации		
Затратный подход	1	1/5
Доходный подход	2	2/5
Сравнительный подход	2	2/5
Итого:	5	1,00
Учёт специфики объекта		
Затратный подход	3	3/12
Доходный подход	4	4/12
Сравнительный подход	5	5/12
Итого:	12	1,00
Учёт цели оценки		
Затратный подход	1	1/9
Доходный подход	3	3/9
Сравнительный подход	5	5/9
Итого:	9	1,00

Наименование фактора	Вес фактора	Затратный	Доходный	Сравнительный
Учёт влияния рыночной ситуации	35%	2/11	4/11	5/11
Наличие необходимой информации	15%	1/5	2/5	2/5

Наименование фактора	Вес фактора	Затратный	Доходный	Сравнительный
Учёт специфики объекта	30%	3/12	4/12	5/12
Учёт цели оценки	20%	1/9	3/9	5/9
Весовой коэффициент подхода, %	100%	19,09	35,39	45,52

Расчёт согласованной стоимости объекта «Нежилое здание с кад. №23:05:1002031:100 общей площадью 549,8 кв. м» с учётом итогов Затратного, Доходного и Сравнительного подходов представлен ниже:

$$6\,510\,847,42 \times 19,09\% + 6\,736\,830,12 \times 35,39\% + 5\,897\,693,54 \times 45,52\% = 6\,311\,715,05 \text{ руб.}$$

В соответствии с ФСО №7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчёте об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

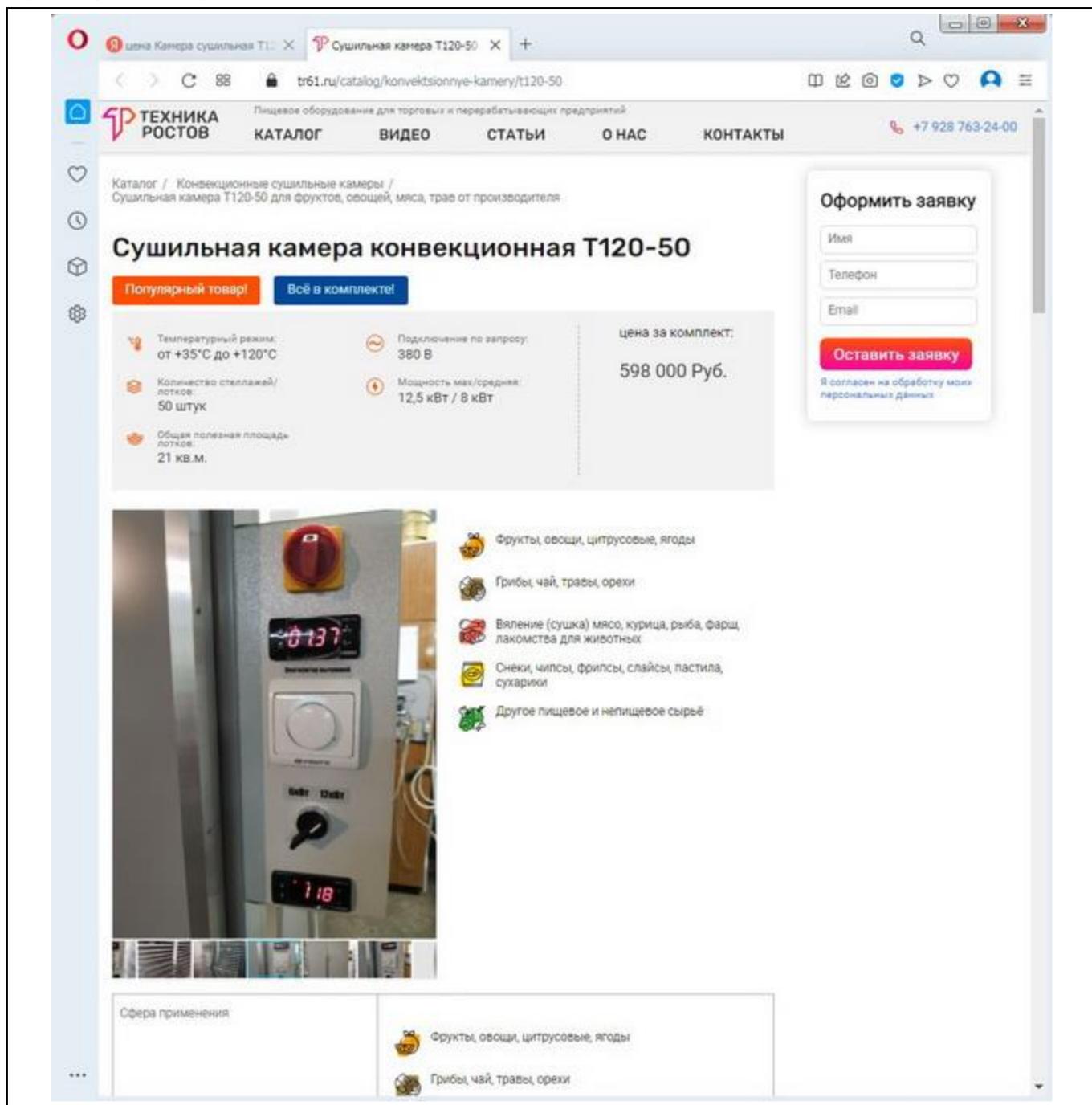
Ввиду указания в задании на оценку требования «Итоговый результат оценки представить ... без указания возможных границ интервала, в котором величина рыночной стоимости», суждение оценщика о возможных границах интервала стоимости не приводится.

8.3. Расчёт стоимостей объектов движимого имущества

8.3.1. Расчёт стоимости объекта «Камера сушильная Т120-50 (3 единицы)»

Поиск объектов-аналогов

Было обнаружено 1 (одно) предложение к продаже аналогов, актуальное на дату оценки (22 августа 2024):



Состояние одного оцениваемого объекта оценивалось в соответствии со шкалой:

Оценка технического состояния объекта	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
Новое	Новый объект, только что приобретенный у фирмы-изготовителя или дилера, не эксплуатировавшийся, возможно, не прошедший сборку и настройку	0
Отличное	«Почти новый объект», в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы	до 10

Очень хорошее	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	от 10 до 20
Хорошее	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии	от 20 до 40
Удовлетворительное	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	от 40 до 60
Условно пригодное	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки	от 60 до 80
Неудовлетворительное	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации	От 80 до 90
Предельное	Находится в критическом состоянии или выведено из эксплуатации. Требуемый ремонт уже экономически нецелесообразен	От 90 до 100

Состояние оцениваемых объектов в целом оценивается как «Хорошее» с износом, равным среднему диапазона от 20% до 40%, т. е., 30%.

Рыночная стоимость одного оцениваемого объекта без учёта НДС на дату оценки (22 августа 2024) в данном случае составила:

$$598\,000,00 / \text{НДС} \times (1 - 30\%) = 348\,833,33 \text{ руб.},$$

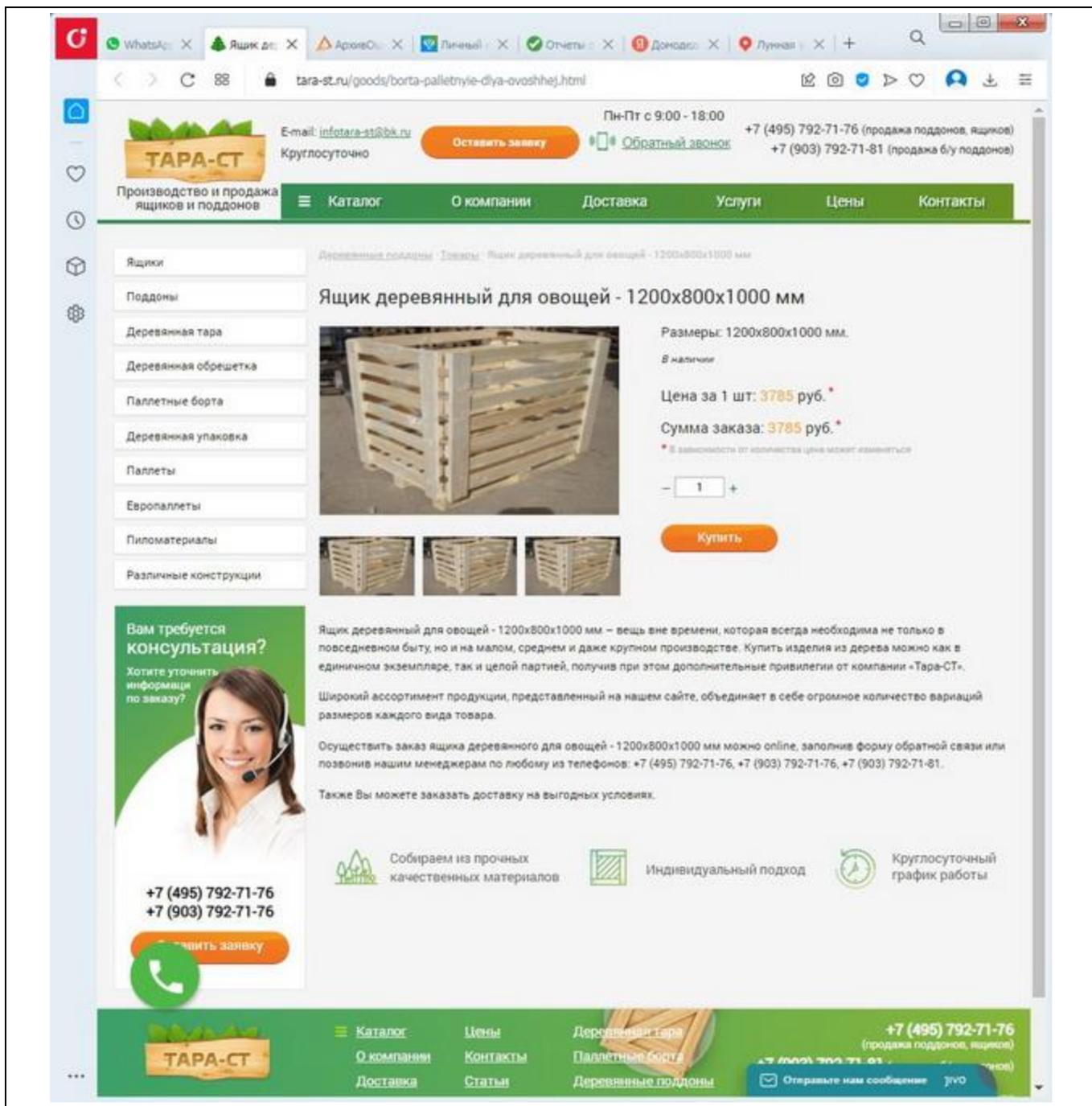
или, с учётом общего количества этих объектов:

$$348\,833,33 \times 3 = 1\,046\,499,99 \text{ руб.}$$

8.3.2. Расчёт стоимости объекта «Комплект конструкций для хранения овощей (100 единиц)»

Поиск объектов-аналогов

Было обнаружено 1 (одно) предложение к продаже аналогов, актуальное на дату оценки (22 августа 2024):



Состояние одного оцениваемого объекта оценивалось в соответствии со шкалой:

Оценка технического состояния объекта	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
Новое	Новый объект, только что приобретённый у фирмы-изготовителя или дилера, не эксплуатировавшийся, возможно, не прошедший сборку и настройку	0
Отличное	«Почти новый объект», в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы	до 10

Очень хорошее	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	от 10 до 20
Хорошее	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии	от 20 до 40
Удовлетворительное	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	от 40 до 60
Условно пригодное	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки	от 60 до 80
Неудовлетворительное	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации	От 80 до 90
Предельное	Находится в критическом состоянии или выведено из эксплуатации. Требуемый ремонт уже экономически нецелесообразен	От 90 до 100

Состояние оцениваемых объектов в целом оценивается как «Удовлетворительное» с износом, равным среднему диапазона от 40% до 60%, т. е., 50%.

Рыночная стоимость одного оцениваемого объекта без учёта НДС на дату оценки (22 августа 2024) в данном случае составила:

$$3\ 785,00 / \text{НДС} \times (1 - 50\%) = 1\ 577,09 \text{ руб.},$$

или, с учётом общего количества этих объектов:

$$1\ 577,09 \times 100 = 157\ 709,00 \text{ руб.}$$

8.3.3. Расчёт стоимости объекта «Облучатель открытого типа «КБА 1-100»

Ввиду отсутствия аналогов в открытом доступе, стоимость оцениваемого объекта оценивалась с использованием данных бухгалтерского учёта.

Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учёту объекта составила 70 833,33 руб. без учёта НДС.

Состояние оцениваемого объекта оценивалось в соответствии со шкалой:

Оценка технического состояния объекта	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
Новое	Новый объект, только что приобретённый у фирмы-изготовителя или дилера, не эксплуатировавшийся, возможно, не прошедший сборку и настройку	0
Отличное	«Почти новый объект», в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы	до 10
Очень хорошее	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	от 10 до 20
Хорошее	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии	от 20 до 40
Удовлетворительное	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	от 40 до 60

Условно пригодное	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки	от 60 до 80
Неудовлетворительное	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации	От 80 до 90
Предельное	Находится в критическом состоянии или выведено из эксплуатации. Требуемый ремонт уже экономически нецелесообразен	От 90 до 100

Состояние оцениваемого объекта в целом оценивается как «Хорошее» с износом, равным среднему диапазона от 20% до 40%, т. е., 30%.

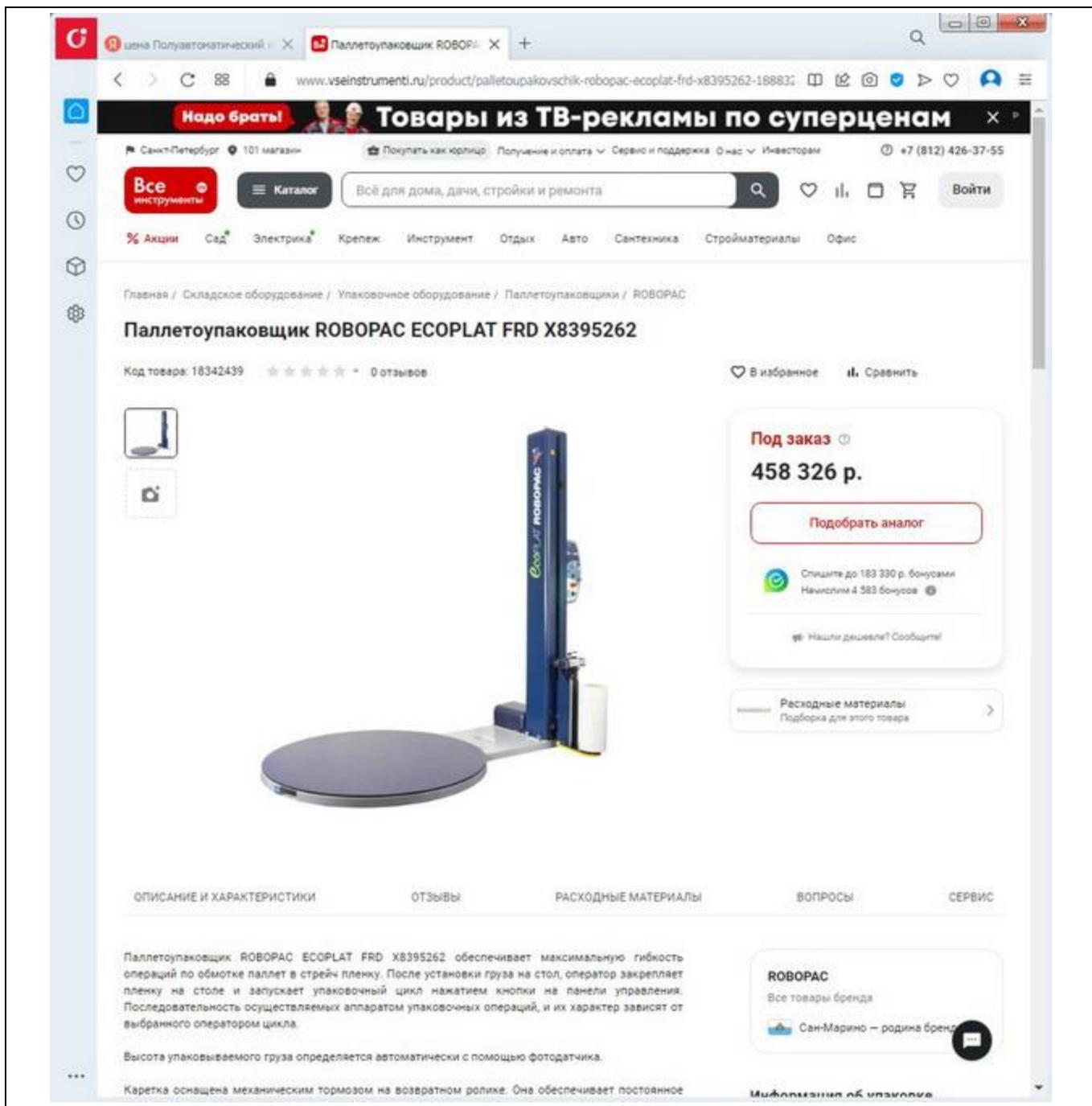
Рыночная стоимость одного оцениваемого объекта без учёта НДС на дату оценки (22 августа 2024) в данном случае составила:

$$70\ 833,33 \times (1 - 30\%) = 49\ 583,33 \text{ руб.}$$

8.3.4. Расчёт стоимости объекта «Полуавтоматический палетоупаковщик ECOPLAT PLUS FRD с платформой 1 650 мм»

Поиск объектов-аналогов

Было обнаружено 1 (одно) предложение к продаже аналогов, актуальное на дату оценки (22 августа 2024):



Состояние оцениваемого объекта оценивалось в соответствии со шкалой:

Оценка технического состояния объекта	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
Новое	Новый объект, только что приобретённый у фирмы-изготовителя или дилера, не эксплуатировавшийся, возможно, не прошедший сборку и настройку	0
Отличное	«Почти новый объект», в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы	до 10

Очень хорошее	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	от 10 до 20
Хорошее	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии	от 20 до 40
Удовлетворительное	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	от 40 до 60
Условно пригодное	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки	от 60 до 80
Неудовлетворительное	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации	От 80 до 90
Предельное	Находится в критическом состоянии или выведено из эксплуатации. Требуемый ремонт уже экономически нецелесообразен	От 90 до 100

Состояние оцениваемого объекта в целом оценивается как «Хорошее» с износом, равным среднему диапазона от 20% до 40%, т. е., 30%.

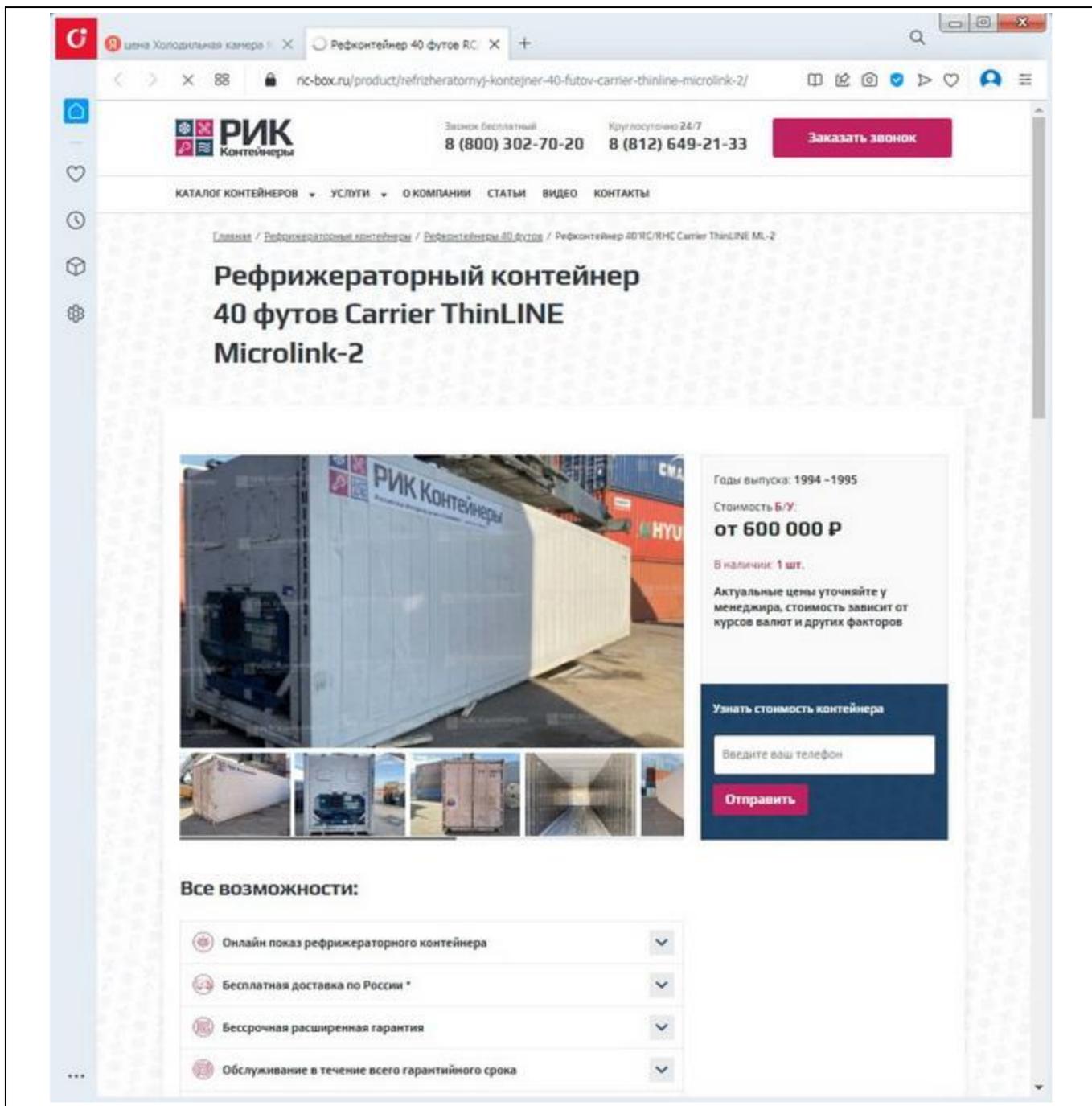
Рыночная стоимость оцениваемого объекта без учёта НДС на дату оценки (22 августа 2024) в данном случае составила:

$$428\,326,00 / \text{НДС} \times (1 - 30\%) = 267\,356,83 \text{ руб.}$$

8.3.5. Расчёт стоимости объекта «Холодильная камера Карриер Микро Линк2 40ф НС, 67 куб. м»

Поиск объектов-аналогов

Было обнаружено 1 (одно) предложение к продаже аналогов, актуальное на дату оценки (22 августа 2024):



Состояние оцениваемого объекта оценивалось в соответствии со шкалой:

Оценка технического состояния объекта	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
Новое	Новый объект, только что приобретённый у фирмы-изготовителя или дилера, не эксплуатировавшийся, возможно, не прошедший сборку и настройку	0
Отличное	«Почти новый объект», в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы	до 10

Очень хорошее	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	от 10 до 20
Хорошее	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии	от 20 до 40
Удовлетворительное	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	от 40 до 60
Условно пригодное	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки	от 60 до 80
Неудовлетворительное	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации	От 80 до 90
Предельное	Находится в критическом состоянии или выведено из эксплуатации. Требуемый ремонт уже экономически нецелесообразен	От 90 до 100

Состояние оцениваемого объекта в целом оценивается как «Хорошее» с износом, равным среднему диапазона от 20% до 40%, т. е., 30%.

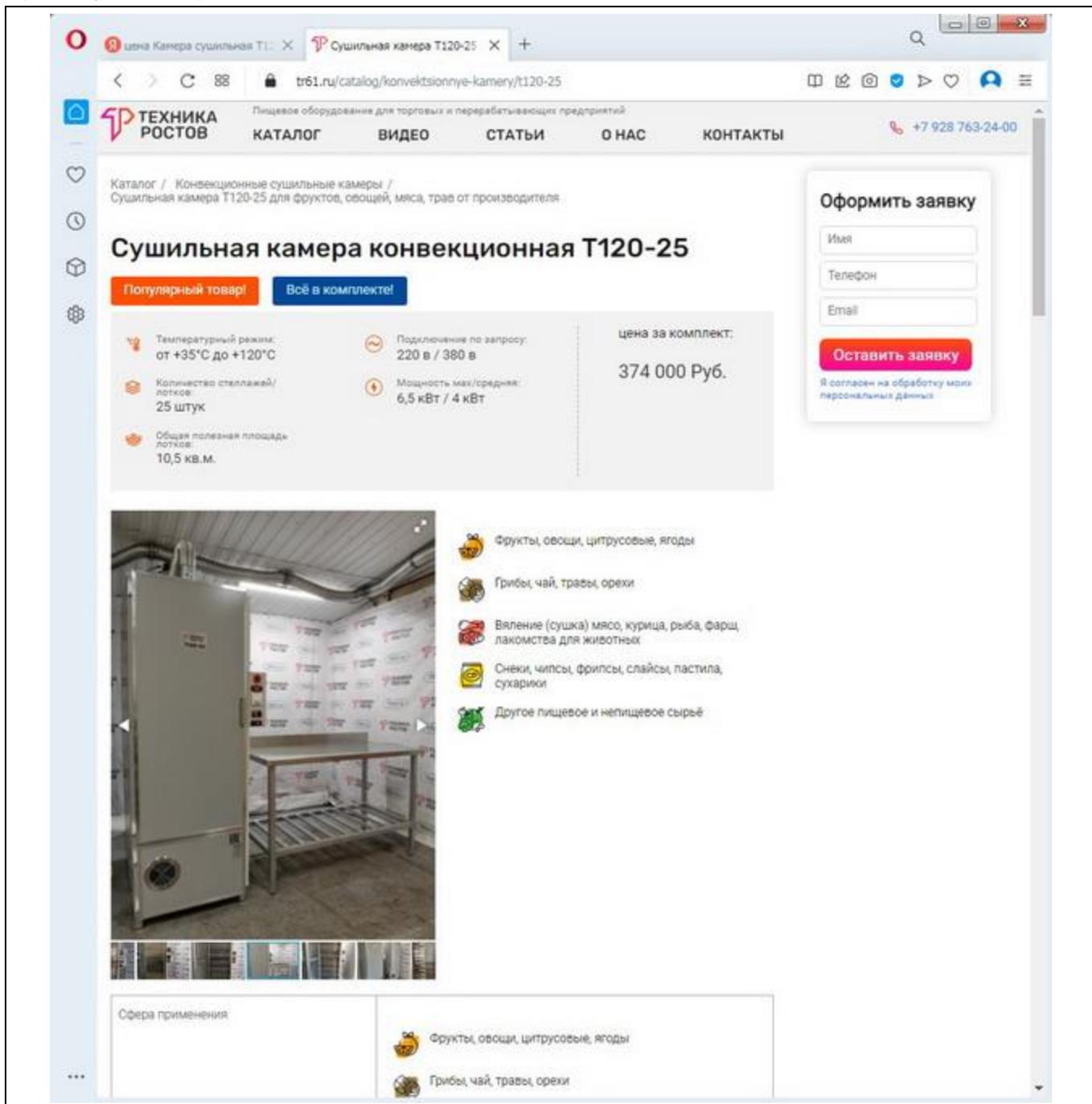
Рыночная стоимость оцениваемого объекта без учёта НДС на дату оценки (22 августа 2024) в данном случае составила:

$$600\ 000,00 / \text{НДС} \times (1 - 30\%) = 350\ 000,00 \text{ руб.}$$

8.3.6. Расчёт стоимости объекта «Конвекционная сушильная камера Т120-25»

Поиск объектов-аналогов

Было обнаружено 1 (одно) предложение к продаже аналогов, актуальное на дату оценки (22 августа 2024):



Состояние оцениваемого объекта оценивалось в соответствии со шкалой:

Оценка технического состояния объекта	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
Новое	Новый объект, только что приобретённый у фирмы-изготовителя или дилера, не эксплуатировавшийся, возможно, не прошедший сборку и настройку	0
Отличное	«Почти новый объект», в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы	до 10
Очень хорошее	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	от 10 до 20

Хорошее	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии	от 20 до 40
Удовлетворительное	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	от 40 до 60
Условно пригодное	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки	от 60 до 80
Неудовлетворительное	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации	От 80 до 90
Предельное	Находится в критическом состоянии или выведено из эксплуатации. Требуемый ремонт уже экономически нецелесообразен	От 90 до 100

Состояние оцениваемого объекта в целом оценивается как «Хорошее» с износом, равным среднему диапазона от 20% до 40%, т. е., 30%.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта без учёта НДС на дату оценки (22 августа 2024) в данном случае составила:

$$374\,000,00 / \text{НДС} \times (1 - 30\%) = 218\,166,67 \text{ руб.}$$

9. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки**Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату 22 августа 2024 без учёта НДС составляет:**

Оцениваемый объект	Стоимость, руб.
Земельный участок с кад. №23:05:1002031:41 площадью 2 722 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Новобейсугская, ул. Коммунаров, 3	415 703,84
Нежилое здание с кад. №23:05:1002031:100 общей площадью 549,8 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Новобейсугская, ул. Коммунаров, д. 3	6 311 715,05
Камера сушильная Т120-50 (3 единицы)	1 046 499,99
Комплект конструкций для хранения овощей (100 единиц)	157 709,00
Облучатель открытого типа «КБА 1-100»	49 583,33
Полуавтоматический палетоупаковщик ECOPLAT PLUS FRD с платформой 1 650 мм	267 356,83
Холодильная камера Карриер Микро Линк2 40ф НС, 67 куб. м	350 000,00
Конвекционная сушильная камера Т120-25	218 166,67
Итого:	8 816 734,71

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату 22 августа 2024 без учёта НДС с учётом округления составляет:

Оцениваемый объект	Стоимость, руб.
Земельный участок с кад. №23:05:1002031:41 площадью 2 722 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Новобейсугская, ул. Коммунаров, 3	416 000
Нежилое здание с кад. №23:05:1002031:100 общей площадью 549,8 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Новобейсугская, ул. Коммунаров, д. 3	6 312 000
Камера сушильная Т120-50 (3 единицы)	1 046 000
Комплект конструкций для хранения овощей (100 единиц)	158 000
Облучатель открытого типа «КБА 1-100»	50 000
Полуавтоматический палетоупаковщик ECOPLAT PLUS FRD с платформой 1 650 мм	267 000
Холодильная камера Карриер Микро Линк2 40ф НС, 67 куб. м	350 000
Конвекционная сушильная камера Т120-25	218 000
Итого:	8 817 000

10. Перечень нормативных документов и использованной литературы

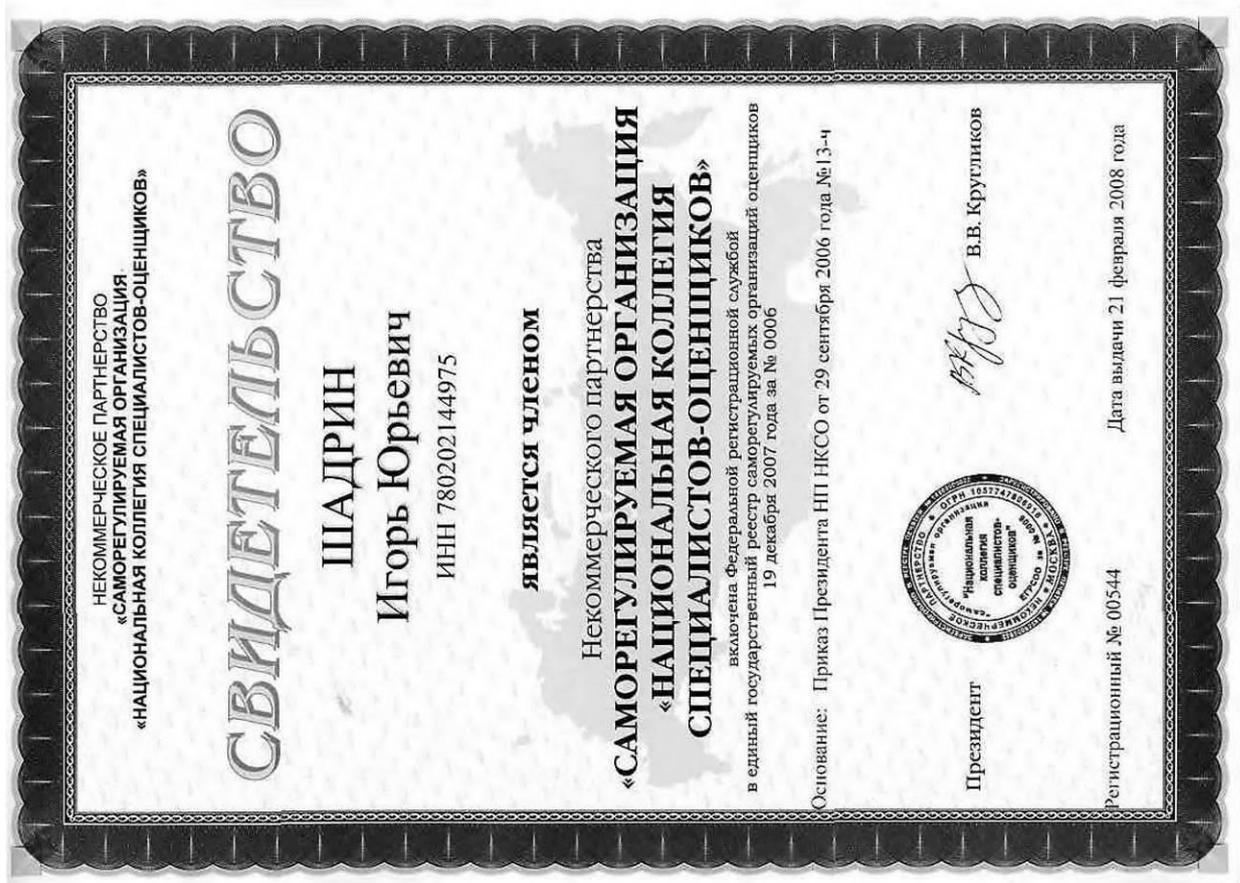
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998
- Федеральные стандарты оценки (ФСО): ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, – утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- Стандарты и Правила Ассоциации СРО «НКСО»
- Тарасевич Е. И. Методы оценки недвижимости. – СПб.: «Технобалт», 1995 г.
- Тарасевич Е. И. Финансирование инвестиций в недвижимость. – СПб.: СПбГТУ, 1996 г.
- Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
- М. А. Федотова, Э. А. Уткин. Оценка недвижимости и бизнеса. – М., 2000.
- «Основы оценки стоимости недвижимости», М, Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Л. Н. Тэпман Оценка недвижимости. Под ред. проф. В. А. Швандара, М, «ЮНИТИ-ДАНА», 2004.
- Гмурман В. Е. Теория вероятности и математическая статистика. М.: «Высшая школа», 1997.
- Елисеева И. И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М.: «Финансы и статистики», 1998.
- Клейнер Г. Б., Смоляк С.А. Эконометрические зависимости. Принципы и методы построения. М.: «Наука», 2001.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: «Радио и связь», 1993.

11. Приложения

11.1. Документы исполнителя и оценщика

		
12060673		
ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7811R/776/50103/23		
Дата направления Полиса-оферты Страхователю «05» октября 2023 г.		
Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б" ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.	
Страхователь	ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24» 195197, Г. Санкт-Петербург, ВН. ТЕР. Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ФИНЛЯНДСКИЙ ОКРУГ, УЛ ЗАМШИНА, Д. 22, ЛИТЕРА А, КВ. 23 ИНН: 7804704377 КПП: 780401001	
<p>Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a2be25fedd68a0af.pdf</p> <p>Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.</p> <p>Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:</p> <ul style="list-style-type: none"> • подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь; • подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»; • подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования; • согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика; • дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте. 		
Период страхования	С «06» октября 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «05» октября 2024 г. (Период страхования)	
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.	
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора.	
Страховая премия	6 000,00 (Шесть тысяч и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате единовременным платежом в соответствии со счетом в течение трех рабочих дней с момента оформления Полиса-оферты.	
Франшиза	Не установлена.	
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте	
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.	
Страховщик: АО "АльфаСтрахование" Заместитель генерального директора по корпоративному страхованию Аглатова Ирина Анатольевна		
 		
	Контактная и справочная информация *0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл 8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ 8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б	
		 Правила страхования оценщиков





11.2. Копии документов, используемые оценщиком

1.2. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора недвижимое имущество в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего договора коммунальные и иные платежи по содержанию недвижимого имущества оплачены Продавцом полностью.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. Подготовить недвижимое имущество к передаче и передать его Покупателю вместе с технической и иной документацией.

2.1.2. После подписания настоящего Договора обеими Сторонами и фактической передачи недвижимого имущества, представить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Оплатить стоимость недвижимого имущества в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 3 Договора.

2.2.2. После подписания сторонами настоящего Договора и принятия Покупателем недвижимого имущества представить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на имущество в Едином государственном реестре недвижимости.

2.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество несет Покупатель.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость недвижимого имущества по настоящему Договору составляет **3 328 000 (три миллиона триста двадцать восемь тысяч) рублей 00 копеек**, в том числе НДС 20% - 506 666,67 руб., а именно:

- Земельный участок, стоимость 288 000 руб.;

- Пекарня, стоимость 2 719 277 рублей 28 копеек, в т.ч. НДС 20% - 453 212,88 руб.;

Объекты вспомогательного назначения (Приложение 1), стоимость 320 722 рублей 72 копейки, в т.ч. НДС 20% - 53 453,79 руб.

Указанная цена является окончательной и изменению не подлежит.

3.2. Расчет между Сторонами производится в полном размере путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты АО Фирма «Агрокомплекс» им. Н.И.Ткачева. ИНН 2328000083 КПП 232801001. ОГРН 1022303554635. р/с 40702810030310100107 отделение № 8619 Сбербанк России г.Краснодар. к/с 301018101000000006602. БИК 040349602. код прешриятия 4189. код ждл станции 525002, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего договора сторонами до сдачи документов для государственной регистрации перехода права собственности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

4.1. Недвижимое имущество передается Продавцом Покупателю по договору купли-продажи, без составления каких-либо других документов, при подписании договора купли-продажи.

4.2. Право собственности на недвижимое имущество, переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю. *Риск случайной утраты или гибели - с момента передачи имущества Покупателю.*

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

ДОГОВОР №15-2 КУПЛИ-ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА

Станица Вельяминовская Краснодарского края

«03» июля 2021 года

Акционерное общество Фирма «Агрокомплекс» им.Н.И.Ткачева, зарегистрированное в ИМНС России по Вельямновскому району Краснодарского края 14 октября 2002 года, ОГРН 1022303554635, ИНН 2328000083, КПП 232801001, юридический адрес: 353100, Краснодарский край, Вельямновский район, ст. Вельяминовский, д.16, в лице первого заместителя генерального директора, финансового директора Гуч Ольги Александровны, 09.04.1981 года рождения, место рождения: п. Новые Белокоровичи Олесянского района Житомирской области Украинской ССР, гражданство Российской Федерации, женского пола, паспорт серии 03 03 № 282873, выдан 27.08.2002 года ОВД Брычковского района Краснодарского края 27.08.2002г., код подразделения 232-029, зарегистрирована по адресу: Ростовская область, гор. Батайск, ул. Северный массив д. 9 кв. 139, действующей на основании доверенности от 25.12.2018 года, выданная нотариусом Кореновского нотариального округа, Мироновой А.Д., номер в реестре: 23/502-н/23-2018-6-718, именуемое в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Сахарная компания «Столица», зарегистрированное ИФНС №14 по г.Москве 08 мая 2015 года, ОГРН 1077746079124, ИНН 7713607489, КПП 771401001, юридический адрес: 125315 г.Москва, ул.Часовая, д.16, строение 21, этаж 1, комната 17, в лице генерального директора Корношенко Андрея Александровича, 17.01.1972 года рождения, место рождения: гор. Москва, гражданство Российской Федерации, мужского пола, паспорт серии 45 17 № 996354, выдан 07.02.2017г. отделением УФМС России по гор. Москве по району Филевский парк, код подразделения 770-074, зарегистрирован по адресу: Россия, гор. Москва, ул. Сеславинская, дом 24 кв.77, действующего на основании решения участника ООО «Сахарная компания «Столица» №8 от 03.08.2020г., приказа о вступлении в должность №17-к от 03.08.2020г., и Устава, именуемое в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется оплатить и принять в соответствии с условиями настоящего Договора недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, Вельямновский район, ст.Новобейбуцкая, ул.Коммунаров, 3, а именно:

- **Земельный участок**, кадастровый номер 23-05:1002031-41, площадь 2 722 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, на котором расположены здания, строения, сооружения №512 от 28.01.2010г., что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №23-23-41/002/210-493 от 11.03.2010г.

- **Пекарня**, назначение: нежилое, площадь: общая 549,8 кв.м. этажность: 1, кадастровый номер: 23-05:1002031:100.

Пекарня принадлежит Продавцу на праве собственности на основании акта приема-передачи основных средств и материальных ресурсов, находящихся на балансе колхоза имени Свердлова на балансе АОЗТ «Нива» 06.03.1992г., передаточного акта к договору о присоединении закрытого акционерного общества «Нива» к закрытому акционерному обществу Фирма «Агрокомплекс» от 17.08.2009г., что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №23-23-41/048/2009-280 от 29.12.2009 г.

А также объекты вспомогательного назначения, принадлежащие Продавцу на праве собственности, предназначенные для обслуживания объектов недвижимости, а именно объекты, более подробно описанные в **Приложении №1** к настоящему Договору, расположенные по адресу: ст. Новобейбуцкая, ул. Коммунаров, 3.

Приложение № 1
к Договору купли-продажи имущества
№ 16 от «25» Дб 2021 г.

Перечень объектов вспомогательного назначения,
расположенных по адресу: Краснодарский край, Выселковский район, ст. Новобейсуская, ул.
Коммунаров, 3.

Наименование	Инв. номер	Стоимость	В т.ч. НДС – 20 %, руб.
Навес-крыльцо, литер Г	СХ-ЦПН278	6 179,13	1 029,86
Навес, литер Г1	СХ-ЦПН279	154 478,36	25 746,39
Ворота, литер 1	СХ-ЦПН280	7 067,53	1 177,92
Забор, литер 2	СХ-ЦПН281	145 674,51	24 279,08
Септик, литер 1	СХ-ЦПН282	7 323,19	1 220,54

Продавец: АО Фирма «Агрокомплекс» им. Н.И. Ткачева,
первый заместитель генерального директора, финансовый директор
Гуч Ольга Александровна



М.П.

Покупатель: ООО «Сахарная компания «Столица»,
генеральный директор
Корношенко Андрей Александрович



5.2. За нарушение Покупателем порядка и срока уплаты цены Договора, предусмотренного п.4 настоящего Договора, **Продавец вправе потребовать уплаты пени в размере 0,01 % от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.**

5.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, путем переговоров.

6.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, рассматриваются в судебном порядке в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

В случае подлинности спора суду общей юрисдикции, споры передаются на рассмотрение Выселковского районного суда Краснодарского края, в случае подлинности Арбитражному суду, споры передаются на рассмотрение Арбитражного суда Краснодарского края.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Фирма «Агрокомплекс» им. Н.И. Ткачева,
первый заместитель генерального директора, финансовый директор
Гуч Ольга Александровна



М.П.

Покупатель: ООО «Сахарная компания «Столица»,
генеральный директор
Корношенко Андрей Александрович



УТВЕРЖДАЮ
Руководитель организации-получателя
Генеральный директор
Хворостина Е. Н.
(подпись/форма подписи)

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель организации-получателя
Генеральный директор
Корнищенко АА
(подпись/форма подписи)

Унифицированная форма №ОС-1
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 21.01.2003 №67

20 г. Кол
Форма по ОКУД 0306001
по ОКПО

М.П. _____

Организация-получатель: **САХАРНАЯ КОМПАНИЯ "СТОЛИЦА"**
(наименование)
125315, Москва город, Часовая улица, дом № Дом 16, корпус Строение 21, квартира Этаж 1 ком.17
(адрес, телефон, факс)
(банковские реквизиты)

Организация-сдатчик: **АО фирма "Агрокомплекс" им.Н.И.Ткачева**
(наименование)
353100, Краснодарский край, Выселковский р-н, Выселки ст-ца, Стенная ул, дом № 1, тел.: (86157) 7-83-33
(адрес, телефон, факс)
р/с 40702810030310100107, в банке КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК, БИК 040349602
(банковские реквизиты)

Исх. № _____

Основание для составления акта: **Договор**
(наименование структурного подразделения)
(приказ, распоряжение, договор с указанием его вида, основных обязательств)

номер	745-2
дата	03.06.2021
принятия к бухгалтерскому учету	25.12.2015
списания с бухгалтерского учета	18.06.2021
Счет, субсчет, код аналитического учета по ОКОФ	01.01.1 19 0009000
амортизационной группы инвентарный заводской	ЦНТ000517772
Государственная регистрация прав на недвижимость	номер 23:05:1002031:41 дата 11.03.2010

АКТ Номер документа **0000000043** Дата составления **18.06.2021**

о приеме-передаче объекта основных средств (кроме зданий, сооружений)

Объект основных средств: **Земля Новобейсуское с/п 0,2722 га АА 117391 23-05:1002031:41**
(наименование, визитное, модель, марка)

Место нахождения объекта в момент приема-передачи: **Краснодарский край, Выселковский р-н, Новобейсуская ст-ца, Коммунаров ул, дом № 3,**

Организация-изготовитель _____
(наименование)

Справочно: 1. Участники долевой собственности _____ Доля в праве общей собственности, % _____

2. Иностранная валюта* _____
(наименование) (курс) (на дату) (сумма)

* Заполняется в случае, когда стоимость объекта основных средств при приобретении была выражена в иностранной валюте.

2-я страница формы №ОС-1

1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету

Дата выпуска (год)	Дата ввода в эксплуатацию (первоначальная)	Дата последнего капитального ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Срок полезного использования	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования		Способ начисления амортизации	
									наименование	норма	наименование	норма
1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3	4	
2010	25.12.2015		5 лет 6 мес.	1		898,26	288 000,00					

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств

Объект основных средств, приспособления, принадлежности		Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.д.)					
наименование	количество	наименование драгоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса	
1	2	3	4	5	6	7	
земли населенных пунктов	2722кв.м						

Другие характеристики

Комиссия по приему-передаче
 Результат испытания на " 18 " 06 20 21 г.

Объект основных средств техническим услови соответствует / не соответствует
 Доработка требуется / не требуется

(указать, что не соответствует) (указать, что требуется)

Заключение комиссии невыстребованное имущество согласно протокола №4 от 25.05.2021

Приложение. Техническая документация

Председатель комиссии зам.ген.директора по правов. вопросам (подпись) Хитрый НН (расшифровка подписи)
 Члены комиссии: Руководитель гр. юристконсульт (подпись) Куникова ИБ (расшифровка подписи)
Зам.гл.бухгалтера (подпись) Зелянина ЕА (расшифровка подписи)

Объект основных средств
 Сдал Ген. дир (подпись) Корнищенко А.А. (расшифровка подписи)
 " 18 " 06 20 21 г. Табельный номер

Принял Ген. дир (подпись) Корнищенко А.А. (расшифровка подписи)
 " " " 20 г.
 По доверенности от " " " 20 г. № ,
 выданной (имя, кому (фамилия, имя, отчество))
 Объект основных средств принял на ответственное хранение
 (подпись) (расшифровка подписи)
 " " " 20 г. Табельный номер

Отметка бухгалтерии:
 В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств выбытие отмечено

Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной карточки учета объекта основных средств или записи в инвентарной книге

Номер документа	Дата составления

Главный бухгалтер (подпись) Артошенко В. А. (расшифровка подписи)
 Главный бухгалтер (подпись) (расшифровка подписи)

Межмуниципальный отдел по Выселковскому и Тихорецкому районам Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Тихорецк)
 полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения: Раздел 1 Лист 1

Знание вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18 июня 2021г.	
Кадастровый номер:	23:05:1002031:100
Номер кадастрового квартала:	23:05:1002031
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 17696; Кадастровый номер 23:05:1002031:0:18
Местоположение:	Краснодарский край, р-н. Выселковский, ст-ца. Новобейсугская, ул. Коммунаров, д. 3
Площадь:	549.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Пекарня
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1962
Год завершения строительства:	1962
Кадастровая стоимость, руб:	7688387.24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:05:1002031:41
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Пекарня, Лигер: В. Этажность: 1. Подземная этажность: 0. Инвентарный номер: 17696. Назначение: нежилое. Площадь: общая - 549.8 кв.м. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Корнищенко Андрей Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Сахарная компания "Столица", ИНН: 7713607489
полное наименование должности	подпись <u> </u> инициалы, фамилия <u>АЗАРЕНКО Е.П.</u>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18 июня 2021г.			
Кадастровый номер:		23:05:1002031:100	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Сахарная компания "Столица", ИНН: 7713607489, ОГРН: 1077746079124
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:05:1002031:100-23/257/2021-2 18.06.2021 13:40:09
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи имущества, № 745-2, выдан 03.06.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	Азаренко Е.И.	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	---------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18 июня 2021г.			
Кадастровый номер:		23:05:1002031:100	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	Азаренко Е.И.	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	---------------	-------------------

**Договор
купи-продажи оборудования №21-1/09**

г. Ростов-на-Дону

21 сентября 2021 г.

Индивидуальный предприниматель Яленков Роман Юрьевич (Россия), свидетельств о государственной регистрации серия 61 №00771873 от 01.07.2014 г., ИНН 616100463983, ОГРН 31461931820028, именуемый в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА» (ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»), в лице генерального директора Корнищенко Андрея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю оборудование согласно спецификации (Приложение 1), а Покупатель обязуется принять и оплатить это оборудование в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.2. Продавец гарантирует, что оборудование является новым, ранее не использованным, находится в исправном состоянии. Оборудование передается Покупателю свободным от прав третьих лиц, в залоге и под арестом не состоит, иные обременения также отсутствуют.

1.3. Оборудование предназначено для коммерческого использования и приобретается Покупателем для использования в предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием.

2. Цена договора и порядок оплаты

2.1. Стоимость оборудования по настоящему договору составляет 1 260 000 (Один миллион двести шестьдесят тысяч) российских рублей (00 копеек. НДС не облагается в связи с применением Продавцом упрощенной системы налогообложения. Указанная стоимость является окончательной при предоплате в срок до 30.09.2021 года и изменению не подлежит.

2.2. Покупатель должен произвести предоплату за оборудование в размере 630 000 (Шестьсот тридцать тысяч) российских рублей (00 копеек без НДС).

2.3. Окончательный расчет в размере 630 000 (Шестьсот тридцать тысяч) российских рублей (00 копеек без НДС) покупатель должен произвести в течение 3 рабочих дней после получения письменного уведомления о готовности оборудования к отгрузке.

2.4. Оплата производится перечислением на расчетный счет Продавца.

3. Порядок, сроки и условия передачи оборудования

3.1. Срок передачи оборудования в течение 25 рабочих дней с момента поступления предоплаты согласно п.2.2. настоящего Договора на расчетный счет Продавца не позднее 30.09.2021 г. и в дальнейшем выполнении условий п.2.3. настоящего Договора. Отгрузка оборудования до полной оплаты не производится.

Передача оборудования оформляется актом приема-передачи (Приложение 2), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора, а в случае невозможности личного присутствия Покупателя, по обоюдному согласию путем передачи транспортной компании для отправки на указанный адрес Покупателя.

3.2. Доставка (вывоз) оборудования не включена в стоимость оборудования и осуществляется автотранспортом Покупателя или привлекаемых им третьих лиц со склада Продавца по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Орская, д.27, отгрузка в рабочие дни с 9:00 до 16:00.

3.3. Доставка (вывоз) оборудования осуществляется за счет Покупателя.

4. Переход права собственности

4.1. Право собственности на оборудование, риск случайной гибели или повреждения оборудования переходит к Покупателю с момента получения оборудования по акту приема-передачи, а в случае невозможности личного присутствия Покупателя, по обоюдному согласию с момента передачи транспортной компании для отправки на указанный адрес Покупателя.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Продавец обязан:

5.1.1. Передать Покупателю оборудование надлежащего качества, в надлежащей упаковке и на условиях, предусмотренных настоящим договором;

5.1.2. Одновременно с передачей оборудования передать Покупателю необходимое документацию;

5.1.3. Передать Покупателю оборудование свободным от прав третьих лиц.

5.1.4. В случае несоблюдения сроков поставки, указанных в п.3.1. настоящего Договора оплатить неустойку в размере 0,5% за каждый день просрочки от суммы фактической предоплаты, по настоящему Договору. В случае просрочки сроков поставки, указанных п.3.1. настоящего Договора на срок более 30 дней, вернуть 100% фактической предоплаты по настоящему Договору в срок не более 30 дней с даты поступления запроса на возврат средств.

5.2. Продавец имеет право:

5.2.1. Требовать своевременной и в полном размере оплаты оборудования Покупателем;

5.2.2. В случае отказа Покупателя от оборудования по причинам, не оговоренным в договоре, оставить себе 20% от суммы предоплаты, указанной в п.2.2 настоящего Договора и вернуть ранее уплаченный аванс в срок не позднее 30 дней с момента получения письменного отказа Покупателя от оборудования.

5.3. Покупатель обязан:

5.3.1. Обеспечить своевременный вывоз оборудования с территории Продавца;

5.3.2. Произвести оплату оборудования в порядке и в срок, предусмотренные настоящим договором.

5.4. Покупатель имеет право:

5.4.1. Требовать передачи оборудования в срок, указанный в п. 3.1 настоящего договора;

5.4.2. При передаче оборудования требовать проведения проверки его свойств или демонстрации использования.

5.4.3. В случае не предоставления возможности незамедлительно получить в месте продажи информацию об оборудовании Покупатель вправе отказаться от исполнения договора, потребовав возврата уплаченной за оборудование суммы и возмещения других убытков.

6. Гарантийные обязательства

6.1. Продавец гарантирует Покупателю нормальную работу оборудования при условии соблюдения Покупателем инструкций по его технической эксплуатации и проведения необходимых ремонтных работ.

6.2. Гарантийный срок на оборудование составляет 12 месяцев с даты передачи оборудования по акту приема-передачи.

6.3. В случае если вышеуказанное оборудование выйдет из строя не по вине Покупателя, в течение гарантийного срока, Продавец обязуется в разумный срок произвести ремонт или замену дефектных агрегатов оборудования без дополнительной оплаты.

6.4. Гарантийный ремонт предоставляется на территории Продавца, а в случае невозможности предоставить оборудование для проведения ремонтных работ, путем отправки гарантийных деталей Покупателю. В случае отправки Продавцом гарантийных деталей Покупателю, Покупатель вправе по согласованию с Продавцом провести ремонт оборудования своими силами или с привлечением третьих лиц. Условия гарантии Продавца в этом случае сохраняются.

6.5. Продавец снимает с себя гарантийные обязательства в случаях:

-при наличии механических, химических, термических и иных повреждений оборудования;

-выхода из строя по причинам несоблюдения правил установки и эксплуатации оборудования;

-скрытия, ремонта или модернизации техники не уполномоченными лицами, за исключением случаев гарантийного ремонта иными лицами по согласованию с Продавцом, согласно п.6.4.

6.6. Гарантия не распространяется на нагревательные элементы (тэны), на расходные материалы и другие узлы, имеющие естественный ограниченный период эксплуатации.

6.7. Продавец не несет ответственности за технологию производства сырья/продукта в приобретенном оборудовании и не дает бесплатных консультаций по этим вопросам.

6.8. Продавец предоставляет инструкцию по работе на оборудовании и при необходимости проводит бесплатное обучение персонала Покупателя на территории Продавца, также в течение гарантийного периода в рабочее время предоставляет бесплатные консультации по телефонной связи. Дальнейшая некомпетентность Покупателя при эксплуатации оборудования не является причиной расторжения договора и возврата оборудования.

6.9. На период гарантийного ремонта аналогичное исправное оборудование не выдается.

6.10. Неполученная в связи с появлением неисправности прибыль и другие косвенные расходы не подлежат возмещению.

6.11. Гарантия не распространяется на ущерб, причиненный другому оборудованию.

Приложение №1
К договору № 21-1/09 от 21.09.2021 г.

Спецификация

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Цена	Сумма
1	Камера сушильная конвекционного типа модель Т120-50 под размещение 50 лотков (лотки в комплекте). Характеристики: Температурный режим до +120°C. Подключение 380в; Мощность плав/средняя: 13 кВт/ 8 кВт. Материал внутренней обшивки камеры, направляющих - нержавеющая сталь AISI304, снаружи - лист плоский крашеный с полимерным покрытием, теплоизоляция 40мм, каркас камеры - облетченный из алюминия. Лотки с сеткой из пищевого алюминия в количестве 50 штук. Габариты лотков: 600*700мм. Высота бортика 20мм. Размер ячейки: 4*8мм. Комплектация: терморегулятор, таймер времени, датчик температуры, регулятор вытяжной вентиляции, регулятор внутренней вентиляции, тумблеры выбора режимов мощности кВт (эконом) / 12кВт (турбо), регулировка потока воздуха внутри камеры, шибберная заслонка, вытяжной вентилятор, гофра под вытяжной вентилятор. Габариты камеры без вытяжной вентиляции (Д*Ш*В, в мм): 1540x1080x2120. Вес до 365 кг. ДОПОЛНИТЕЛЬНО: режим принудительного охлаждения после завершения цикла сушки * 3 комплекта, термостойкий стеклопакет в две двери и термостойкая подставка внутри камеры * 1 комплект.	К-т.	3	420 000,00	1 260 000,00
ИТОГО:					1 260 000,00

Сумма по договору составляет 1 260 000 (Один миллион двести шестьдесят тысяч) российских рублей 00 копеек без НДС.
Сумма авансового платежа 630 000 (Шестьсот тридцать тысяч) российских рублей 00 копеек без НДС.

Срок передачи оборудования в течение 25 рабочих дней с момента поступления предоплаты согласно п.2.2. настоящего Договора на расчетный счет Поставщика не позднее 30.09.2021 г. и в дальнейшем выполнении условий п.2.3. настоящего Договора. Отгрузка оборудования до полной оплаты не производится.

Продавец
ИП Яленков Роман Юрьевич
ИНН 616100463983, ОГРН 314619318200028
Факт-адрес: 344065, г.Ростов-на-Дону, ул.Орская, д.27
Банк: Юго-Западный банк Сбербанка, г.Ростов-на-Дону, БИК Банка: 044525593
Корр.счет: 301018106000000000602
Расч.счет: 40802810752094082758
Тел.: +7-928-763-24-00
E-mail: tehnikarostov@mail.ru

Покупатель
ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»
ИНН 7713607489, КПП 771401001
ОГРН 1077746079124
Юр.адрес: 125315 г. Москва, ул. Часовая, д. 16, строение 21, этаж 1, комната 17
Банк: АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК Банка: 044525593
Корр.счет: 301018102000000000593
Расч.счет: 40702810602720004912
Тел.: 8-499-553-02-32, +7-977-268-28-36,
+7-918-008-68-68
E-mail: Sestolicea@vindex.ru, Kor.aa@sestolicea.com, lxxu@bk.ru

Р.Ю. Яленков
М.П. Итого
Итого

Р.Ю. Яленков
Итого

6.12. Все транспортные расходы относятся за счет покупателя и не подлежат возмещению.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Договор прекращает свое действие досрочно в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.3. В случае прекращения действия настоящего договора Стороны не освобождаются от своих неисполненных обязательств, выплаты причитающихся процентов и возмещения убытков, возникших вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору.

7.4. Изменения и дополнения к договору совершаются в письменной форме и подписываются Сторонами.

7.5. Споры и разногласия, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться решать путем переговоров.

7.6. Если же Стороны не придут к соглашению, споры и разногласия подлежат рассмотрению в Арбитражном суде РФ.

7.7. Стороны признают надлежащимписание договора, спецификации, акта приема-передачи, УПД, ТТН, дополнительных соглашений путем обмена отсканированными копиями по электронной почте с подписью и печатью руководителя организации Покупателя и Продавца. Такие документы обладают полной юридической силой до момента получения сторонами оригиналов документов.

7.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.9. Приложение к настоящему договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение N 1 Спецификация.

Приложение N 2. Акт приема-передачи оборудования.

7.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8. Реквизиты и подписи Сторон

Продавец
ИП Яленков Роман Юрьевич
ИНН 616100463983, ОГРН 314619318200028
Факт-адрес: 344065, г.Ростов-на-Дону, ул.Орская, д.27
Банк: Юго-Западный банк Сбербанка, г.Ростов-на-Дону, БИК Банка: 044525593
Корр.счет: 301018106000000000602
Расч.счет: 40802810752094082758
Тел.: +7-928-763-24-00
E-mail: tehnikarostov@mail.ru

Покупатель
ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»
ИНН 7713607489, КПП 771401001
ОГРН 1077746079124
Юр.адрес: 125315 г. Москва, ул. Часовая, д. 16, строение 21, этаж 1, комната 17
Банк: АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК Банка: 044525593
Корр.счет: 301018102000000000593
Расч.счет: 40702810602720004912
Тел.: 8-499-553-02-32, +7-977-268-28-36,
+7-918 008-68-68
E-mail: Sestolicea@vindex.ru, Kor.aa@sestolicea.com, lxxu@bk.ru



Приложение №2
К договору № 21-1/09 от 21.09.2021 г.

Акт
приема-передачи оборудования

г. Ростов-на-Дону 15.11.2021 г.

4. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора купли-продажи оборудования № 21-1/09 от 21.09.2021 г.
5. Оплата оборудования произведена Покупателем в полном объеме.
6. Настоящий акт составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из Сторон.

Продавец
ИП Яценков Роман Юрьевич
ИНН 616100463983, ОГРН 314619318200028
Факт-адрес: 344065, г.Ростов-на-Дону, ул.Орская, д.27
Банк: Юго-Западный банк Сбербанка, г.Ростов-на-Дону,
БИК Банка: 046015602
Корр.счет: 30101810600000000602
Расч.счет: 40802810752094082758
Тел.: +7-928-763-24-00
E-mail: telnika@rostov@mail.ru

Покупатель
ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»
ИНН 7713607489, КПП 771401001
ОГРН 1077746079124
Юр.адрес: 125315 г. Москва, ул. Часова, д. 16, строение 21, этаж 1, комната 17
Банк: АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК Банка: 044525593
Корр.счет: 30101810200000000593
Расч.счет: 40702810602720004912
Тел.: 8-499-553-02-32, +7-977-268-28-36,
+7-918 008-68-68
E-mail: Sestolica@vindex.ru, Kor.aal@sestolica.com,
lpuu@bk.ru



№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Ко-во	Цена	Сумма
1	Камера сушальная конвекционного типа модель T120-50 под размещение 50 лотков (лотки в комплекте). Характеристики: Температурный режим до +120°C. Подключение 380Вт; Мощность тах /средняя: 13 кВт/ 8 кВт. Материал внутренней обшивки камеры, направляющих - нержавеющей сталь AISI304, снаружи - лист плоский крашенный с полимерным покрытием, теплоизоляция 40мм, каркас камеры - облегающий из алюминия. Лотки с сеткой из пищевого алюминия в количестве 50 штук. Габариты лотков: 600*700мм. Высота борта: 20мм. Размер ячейки: 4*8мм. Комплектация: терморегулятор, таймер времени, датчик температуры, регулятор вытяжной вентиляции, регулятор внутренней вентиляции, тумблеры выбора режимов мощности 6кВт (эконом) / 12кВт (турбо), регулятора потоков воздуха внутри камеры, шибберная заслонка, вытяжной вентилятор, гофра под вытяжной вентилятор. Габариты камеры без вытяжной вентиляции (Д*Ш*В, в мм): 1540x1080x2120. Вес до 365 кг. ДОПОЛНИТЕЛЬНО: режим принудительного охлаждения после завершения цикла сушки * 3 комплекта, термостойкий стеклокерамический * 3 комплекта, термостойкая подставка в две двери и термостойкая подставка внутри камеры * 1 комплект.	К-г.	3	420 000,00	1 260 000,00
ИТОГО:					1 260 000,00

2. Продавец гарантирует Покупателю нормальную работу оборудования при условии соблюдения Покупателем инструкций по его технической эксплуатации и проведения необходимых ремонтных работ.
3. Покупатель не имеет претензий к качеству, ассортименту, количеству вышеуказанного оборудования.



ТЕХНИКА РОСТОВ
 ИП Яценко Роман Юрьевич
 ИНН 616100463983, ОГРН 314619318200028,
 г. Ростов-на-Дону, ул. Орская, д.27
 Р/С 40802810752094082758
 в Юго-Западном банке Сбербанка г. Ростов-на-Дону,
 БИК Банка: 046015602, Корр. счет: 3010181060000000602
 +7 928 763-24-00
 tehnika-rostov@mail.ru
 https://t.me/r.r

Генеральному директору
 ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»
 Корношоенко Андрею Александровичу
 Письмо
 30.10.2021 г., б/н

Уведомляем Вас о готовности к отгрузке оборудования согласно спецификации к договору №21-1/09 от 21.09.2021 г. - **Камера сушильная конвекционного типа модель Т120-50 под размещение 50 лотков (лотки в комплекте) в количестве 3 комплекта.**
 Согласно п.2.3. договора просим произвести окончательную оплату в размере 630 000 (Шестьсот тридцать тысяч) российских рублей 00 копеек без НДС на расчетный счет Продавца.
 Отгрузка оборудования производится только после полной оплаты, согласно условий договора.
 В случае отсутствия в месте отгрузки лица, уполномоченного на приемку и подписание документов, отгрузка оборудования производится только по доверенности от заказчика (см.образец).
 Отгрузка осуществляется по адресу:
 Россия, г.Ростов-на-Дону, ул.Орская, д.27

Время отгрузки:
 1 место - 1600x1100x2150, вес до 350 кг;
 2 место - 1600x1100x2150, вес до 350 кг;
 3 место - 1600x1100x2150, вес до 350 кг;
 4 место - 400x400x300, вес до 15 кг;
 5 место - 400x400x300, вес до 15 кг;
 6 место - 400x400x300, вес до 15 кг.

При заказе транспортной компании обязательно укажите особые условия:
 - выгрузка, загрузка, перевозка строго стоя по высоте;
 - размер дверей проема кузова не менее 2200мм;
 - груз обязательно упаковать в деревянную обрешетку;
 - груз в кузове закрепить, так как может упасть набор;
 - со всех сторон и сверху не нагружать, не заваливать другими грузами, не бросать, в лежачем положении не перевозить;
 - водитель должен за один час до забора груза прозвонить.

Если вы хотите, чтобы мы самостоятельно заказали транспортную компанию, то для передачи оборудования транспортной компанией напишите **полные данные для отправки:**

Заполняется заказчиком в образце доверенности!
 укажите какой транспортной компанией предпочтительнее отправить, например ТК ПЭК, ТК Деловые линии, частный перевозчик и др.

укажите подробно населенный пункт, страна, область, город (село, деревня и пр.), улица, дом или индекс

укажите адрес ближайшего к вам терминала, информация можно посмотреть на сайте транспортной компании)

укажите подробно!!! Если организация: полное наименование, ИНН, ОГРН.
 Если физическое лицо: Ф.И.О. полностью.
 паспортные данные полностью

укажите подробно!!! Ф.И.О. полностью, контактный номер телефона, на который будет звонить менеджер транспортной компании.

Индивидуальный предприниматель
 Р.Ю. Яценков

Утверждена поставщиками Голландия Россия от 21.09.2020 № 1

Унифицированная форма № СФ-5
 (информационная)

Идентификация и учет основных средств

Идентификация и учет основных средств

Объект: Камера сушильная камера Т120-50
 (серия, тип поставки или модель, марка)

Место нахождения объекта основных средств:
 Организация: изготовитель

Счет: субъект валютного учета 01.01

2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету

Первоначальная стоимость принятого к бухгалтерскому учету (руб.)	Среднегодовая стоимость (руб.)	Среднегодовая стоимость по методу списания (руб.)	Среднегодовая стоимость по методу списания (руб.)
420.000,00	1	2	3

3. Переоценка

Дата	Коэффициент переоценки (переоценки)	Дата	Коэффициент переоценки (переоценки)
1	2	3	4

4. Сведения о покупке, внутреннем перемещении, выбытии (ликвидации) объекта основных средств

Документ	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Сумма остаточной стоимости, руб.
1	2	3	4
Приказ № 124 от 15.11.2021	Принятие к учету с вводом в эксплуатацию	3	420.000,00

Сравнено Указаны вложения
 Доля в праве общей собственности, %

Утверждена постановлением Правительства России от 21.01.2003 № 7

Удостоверенная форма № ОС-6

ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТИМЦ» (полное наименование организации)

Инициальная форма учета объекта основных средств

Объект: Стальная камера канализационного типа, модель Т125-50 (ориг. тип постройки или модель, марка)

Место нахождения объекта основных средств: Организация - изготовитель

Счет субъект. бухгалтерского учета: 01.01

Формы по ОКД по ОКФС по ОКОФ

0390005 99021421 12-000020

Дата составления: 03.08.2024

Дата: 15.11.2021

Место нахождения объекта основных средств

Организация - изготовитель

1. Сведения об объекте основных средств на дату владения

Дата	Выпуск (постройки)	Коэффициент износа	Дата	Номер	Факт-чек	Сумма первоначальной стоимости	Остаточная стоимость	Первоначальная стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	2	3	4	5	6	7	8	9

2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету

Дата	Коэффициент износа	Дата	Коэффициент износа
1	2	3	4
1	2	3	4

3. Переоценка

Дата	Коэффициент износа	Дата	Коэффициент износа
1	2	3	4
1	2	3	4

4. Сведения о приросте, внутренних перемещениях, выбытии (спасении) объекта основных средств

Дата, номер документа	Вид операции	Наименование структурной подразделения	Остаточная стоимость, руб.
1	2	3	4
124 от 15.11.2021	2	3	4
			420 000,00

Справочно: Учетная стоимость: _____ Дата в глав. общей оц. собственности, %: _____

5. Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств

Вид операции	Зачисление	Документ	Сумма затрат, руб.	Вид ремонта	Наименование	Дата	Документ	Сумма затрат, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9

6. Затраты на ремонт

Наименование	Количество	Наименование деталей, материалов	Количество	Единица измерения	Количество	Масса
1	2	3	4	5	6	7

7. Форма инвентаризационных оценок объектов основных средств

Наименование	Количество	Количество	Единица измерения	Количество
1	2	3	4	5

Наименование конструктивных элементов, приспособлений, принадлежностей, приспособлений, приспособлений и др. основного объекта

9 10 11 12 13 14

В том числе: материалы

Личр. ответственное за видение инвентарной карты: _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

5. Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств

Вид операции	Закупка		Продажа		Итого	
	документ	сумма затрат руб	документ	сумма затрат руб	документ	сумма затрат руб
1	2	3	4	5	6	7

6. Затраты на ремонт

Вид операции	Закупка		Продажа		Итого	
	документ	сумма затрат руб	документ	сумма затрат руб	документ	сумма затрат руб
1	2	3	4	5	6	7

7. Форма и наименование закупочных объектов основных средств

Наименование	количество	наименование документа	номер	сумма затрат руб	вид ремонта	Документ	
						наименование	дата
1	2	3	4	5	6	7	8

8. Наименование конструктивных элементов, характеристик, параметров, приспосабливаемого объекта

Наименование конструктивных элементов, характеристик, параметров, приспосабливаемого объекта	основного объема	количество	наименование документа	номер	сумма затрат руб	вид ремонта	Документ	
							наименование	дата
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Лично ответственное за ведение инвентарной карточки _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

г. Москва
«22» ноября 2021 г.
Договор №007-КБА-021
 поставки оборудования

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОНИС» (ООО «АГРОНИС»), именуемое в дальнейшем «Поставщик», в лице Генерального директора Асташева Владислава Борисовича, действующего на основании Устава, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА» (ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»), именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Корношенко Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

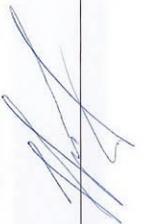
1.1. По настоящему Договору Поставщик обязуется передать в собственность Покупателя оборудование, указанное в п. 1.2 настоящего Договора (далее по тексту - оборудование), а Покупатель обязуется принять и оплатить оборудование в порядке, установленном настоящим Договором.
 1.2. По настоящему Договору поставляется следующее оборудование:
 Облущатель серии "КБА-1-100" для обезжаривания поверхностей и воздуха цеховых помещений (ТУ ВЕТ.102339.001), с паспортом (ВЕТ.001.00.00.000 ПС), в количестве одного комплекта.
 1.3. Комплектность, ассортимент, цена элементов, входящих в состав оборудования, определены Спецификацией №1 и устанавливаются п. 1.2. настоящего Договора и Паспортом (ВЕТ.001.00.00.000 ПС).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора составляет 85 000 (восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20% - 14 166,67 (четырнацать тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек.
 Цена одного комплекта оборудования составляет 85 000 (восемьдесят пять тысяч) рублей, в том числе НДС 20% - 14 166,67 (четырнацать тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек.
 2.2. Оплата по настоящему Договору осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Поставщика в следующем порядке:
 2.2.1 Первый авансовый платеж в размере 20 000 (двадцать тысяч) рублей 00 копеек в том числе НДС 20% - 3 333,33 (три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки от суммы Спецификации Покупатель производит на основании выставленного счета Поставщика, в течение 3 (трех) банковских дней с даты выставления счета на оплату.
 2.2.2 Второй авансовый платеж в размере 65 000 (шестьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек в том числе НДС 20% - 10 833,33 (десять тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки от суммы Спецификации Покупатель производит на основании выставленного счета Поставщика, в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания Сторонами Договора и Спецификации к нему.
 2.3. Стоимость оборудования включает расходы, связанные с упаковкой, изготовлением и передачей товаро-сопроводительной и технической документации на русском языке, погрузкой и хранением в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предполагаемой даты отгрузки.

3. КАЧЕСТВО И КОМПЛЕКТНОСТЬ ОБОРУДОВАНИЯ

3.1. Качество и комплектность поставляемого оборудования должны соответствовать Спецификации №1 и Техническим условиям ВЕТ.102339.001ТУ.
 3.2. Качество оборудования подтверждается паспортом и сертификатом на него.
 3.3. Гарантийный срок на поставляемое оборудование указан в эксплуатационной документации на него (паспорт) и исчисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи оборудования. Регламент и условия гарантийного обслуживания оборудования указаны в эксплуатационной документации.
 3.4. Если Покупателю будет передано оборудование ненадлежащего качества, он вправе потребовать от Поставщика безвозмездного устранения недостатков оборудования в срок, согласованный Сторонами в акте рекламации.

Поставщик _____ Покупатель _____
 

6.2. В случае если Стороны не придут к соглашению по результатам переговоров, споры передаются для разрешения в Арбитражный суд по месту нахождения истца в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.
 7.2. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны в случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то лицами и скреплены печатями Сторон.

7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

7.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

7.4.1. Акт приема-передачи оборудования.

7.4.2. Товарная накладная формы ТОРГ-12.

7.4.3. Паспорт и руководство по эксплуатации, включающие условия гарантийного обслуживания оборудования.

7.5. Стороны договорились о том, что изменение о любых изменениях контактных данных или реквизитов Сторон осуществляется посредством факсимильной переписки или на E-mail, указанный в п. 8 настоящего Договора.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Поставщик:

ООО «АГРОНИС»
 Место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Большая Поляновская, д. 38, стр.5, помещение 41
 ОГРН 1117746347701
 ИНН 9701070637
 КПП 770101001
 р/с-4070281082500000081
 в г. Москве
 БИК: 044525411
 E-mail: selutinm@agronis.ru
 Контакт. тел.: +7(495) 481-41-68

Генеральный директор



Селин М

Поставщик

Покупатель:

ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»
 Место нахождения: 125315, г. Москва ул. Часовая, д.16 стр.21 этаж 1, комната 17
 ОГРН 1077746079124
 ИНН 7713607489
 КПП 771401001
 Р/счет: 40702810602720004912
 БАНК: ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва
 к/с: 301018102000000000593
 БИК: 044525593
 E-mail: sest@ca@vandex.ru
 Контакт. тел.: +7(499)553-02-32

Генеральный директор



Александр

Покупатель

3.5. В случае существенного нарушения требований к качеству оборудования (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены, Покупатель вправе потребовать замены оборудования ненадлежащего качества оборудованием, соответствующим Договору).

3.6. Если Поставщик передал Покупателю наряду с оборудованием, комплектность которого соответствует Договору, оборудование с нарушением условия о комплектности, Покупатель вправе потребовать от Поставщика доукомплектования оборудования в срок, согласованный Сторонами в Акте рекламации.

4. СРОКИ УСЛОВИЯ ПОСТАВКИ

4.1. Оборудование по настоящему Договору должно быть поставлено в течение 5 (пяти) календарных дней с даты поступления денежных средств на расчетный счет Поставщика согласно п.2.2.2. настоящего Договора.

4.2. Поставка осуществляется со склада поставщика по адресу: 125362 г. Москва ул. Свободы 35 стр. 18. Доставка и выборка Оборудования осуществляется силами Покупателя, посредством приваждения услуг транспортной компании до места эксплуатации по адресу 350005, г. Краснодар, ул. Кореневская дом 61. (Распределительный центр транспортной компании Деловые Линии).

4.3. Обязательство Поставщика по поставке товара считается исполненным с момента получения Покупателем оборудования и подписания товарной накладной. С этого же момента на Покупателя переходит риск случайной гибели или повреждения оборудования.

4.4. Одновременно с поставкой оборудования Поставщик передает Покупателю Акт приема-передачи оборудования. Покупатель обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней рассмотреть представленный Акт приема-передачи оборудования, подписать и возратить один экземпляр акта Поставщику или в тот же срок представить мотивированные письменные возражения от приемки оборудования и подписания акта. В случае невозможности в указанный срок Акт приема-передачи оборудования подписанным, а оборудование поставленным должным образом, надлежащего качества, количества, комплектности и ассортимента.

4.5. Датой поставки считается дата подписания Сторонами Акта приема-передачи и товарной накладной формы ТОРГ-12.

4.6. Право собственности на оборудование переходит от Поставщика к Покупателю при подписании Покупателем товарной накладной формы ТОРГ-12 в момент приемки оборудования. Поставщик предоставляет Покупателю счет-фактуру на Оборудование не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты поставки Оборудования.

4.7. При приемке Оборудования Покупатель проводит проверку Оборудования на предмет его соответствия п. 1.2. и 1.3. настоящего Договора и паспорту по ассортименту, количеству, комплектности и товарному виду. Если в результате проведенной проверки будет обнаружено несоответствие поставленного Оборудования указанным документам, Покупатель незамедлительно информирует об этом Поставщика в письменном виде. Поставщик обязуется за свой счет заменить Оборудование в срок, дополнительно согласованный Сторонами.

4.8. Если Поставщик передал Покупателю меньшее количество оборудования, чем определено настоящим Договором, то Покупатель вправе потребовать передать недостающее количество оборудования в пятидневный срок с момента получения оборудования.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение срока поставки оборудования (п. 4.1 настоящего Договора) Покупатель вправе потребовать от Поставщика уплаты пени в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

5.2. За нарушение Покупателем сроков оплаты цены Договора, установленных п. 2.2 или условий выборки товара п. 4.2. настоящего Договора, Поставщик вправе потребовать от Покупателя уплаты пени в размере 0,1% от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАЗНОГЛАСИЯ И СПОРЫ

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

Покупатель

Александр

Поставщик

Селин М

Приложение к Договору №007-КБА-021 от 22.11.2021г.

Спецификация №1 от "22" ноября 2021г.

Поставщик: ООО «АГРОНИС», 105082, Москва, ул. Большая Почтовая, д. 38, стр. 5
 ИНН 770107637, КПП 770101001
 Грузополучатель: ООО «АГРОНИС», 105082, Москва, ул. Большая Почтовая, д. 38, стр. 5
 ИНН 7728201548, КПП 772801001
 Покупатель: ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА», 125315, г. Москва
 ул. Часовая, д. 18 стр. 21 этаж 1, комната 17
 ИНН 7773807489, КПП 771401001

1. Поставщик обязуется поставить, а Покупатель принять и оплатить следующий Товар:

№ п/п	Наименование товара / услуги	Обозначение по НД (ГОСТ, ТУ, чертёж и т.д.)	Ед. изм.	Цена за 1 изделие, руб. без НДС	Количество Товара в парти, компл.	НДС 20%, руб.	Стоимость парти, руб. с учетом НДС
1.	Обучатель, открытого типа «КБА-1-100»	Техническая услуга № ВЕТТ-102339.001ТУ	шт.	70 833,33	1,0	14 166,67	85 000,00
					Итого без НДС:		70 833,33
					Итого с НДС:		85 000,00

Итого стоимость Товара по настоящей спецификации: Определяется пунктом 2.1. Договора №007-КБА-021 от 22.11.2021г. и складывается из суммы всех товаров Спецификации к нему и составляет 85 000 (восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20% - 14 166,67 (четыренадцать тысяч сто шестидесять шесть) рублей 67 копеек.

2. В соответствии с п. 4.2. Договора №007-КБА-021 от 22.11.2021г., поставка осуществляется со склада поставщика по адресу: 125362 г. Москва ул. Свободы 35 стр. 18. Доставка и выборка Оборудования осуществляется силами Покупателя, посредством привлечения услуг транспортной компании до места эксплуатации по адресу 350005 г. Краснодар, ул. Кореневская дом 61. (Распределительный центр транспортной компании Деловые Линии).

3. Требования к таре и упаковке: тара и упаковка должны обеспечивать сохранность товара при перевозке и хранении.

4. Оплата Товара осуществляется в порядке, установленном: положениями пункта 2.2. Договора №007-КБА-021 от 22.11.2021г.

5. Одновременно с передачей товара Поставщик должен передать Грузополучателю следующую документацию: товарная накладная формы ТОРГ-12, Счет-фактуру, Паспорт и Руководство по эксплуатации. Поставка товара без документов, предусмотренных данным пунктом, считается некомплектной и не подлежит оплате до момента получения указанных документов.

6. Сроки и условия поставки. Стороны договорились и определили срок поставки оборудования по настоящей Спецификации - 5 (пять) календарных дней с момента поступления денежных средств (предоплата 100% от общей суммы Договора) на расчетный счет Поставщика.

7. Поставляемый, в рамках данной Спецификации, Товар и его комплектность должны полностью соответствовать требованиям эксплуатационной Документации (Паспорт) ВЕТТ 001.00.00.000 ПС и Техническим условиям ВЕТТ-102339.001ТУ производителя.

8. Исполнитель, поставляемого Товара: ООО «АГРОНИС», Россия.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПОКУПАТЕЛЬ:
 Генеральный директор
 ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»

М.П. / Корпощенко А.А./



ПОСТАВЩИК:
 Генеральный директор
 ООО «АГРОНИС»

М.П. / Асташев В.Б./



Приложение к Договору №007-КБА-021 от 22 ноября 2021г.

Акт приема-передачи оборудования.

г. Москва

"03" ноября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОНИС» (ООО «АГРОНИС»), именуемое в дальнейшем «Поставщик», в лице Генерального директора Асташева Владислава Борисовича, действующего на основании Устава, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА» (ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»), именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Корпощенко Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Поставщик передал, а Покупатель принял следующее оборудование по адресу:

Россия, 125362 г. Москва ул. Свободы 35 стр. 18.

N п/п	Наименование	Заводской номер	Дата ввода в эксплуатацию поставленного оборудования
1.	Обучатель открытого типа «КБА-1-100 (ТУ ВЕТТ-102339.001)», с паспортом (ВЕТТ 001.00.00.000 ПС).	№ 059	«03» ноября 2021г.

Замечания:

2. Сторона Поставщика передала эксплуатационную документацию и провела инструктаж по технике безопасности, а Сторона Покупателя приняла эксплуатационную документацию и прошла инструктаж в лице ответственного за безопасность:

N п/п	Наименование эксплуатационной документации	Ответственный за безопасность.		Дата проведения инструктажа
		Должность	Ф.И.О.	
1.	Паспорт "КБА-1-100" ВЕТТ 001.00.00.000 ПС - 1 шт.			03.11.2021.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Генеральный директор
 ООО «АГРОНИС»

Управляющий
 ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»

М.П. / Асташев В.Б./

М.П. / Корпощенко А.А./



Договор № 439/24/1
купи-продажи оборудования

г. Краснодар

«16» сентября 2021 г.

Объект с ограниченной ответственностью «АгатПак», именуемое в дальнейшем «Поставщик», в лице Коммерческого директора Петра Эдуарда Юрьевича, действующего на основании Доверенности № 1 от 30.08.2021г., с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Корношенко Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые – Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет и общие условия договора.

1.1. Предметом настоящего Договора является купля-продажа нового промышленного оборудования (далее по тексту - Оборудование), которое Поставщик обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется оплатить его в порядке и на условиях, установленных Договором и принять указанные Оборудование.

1.2. Перечень Оборудования, количество приведены в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью Договора.

1.3. На момент передачи Покупателю, Оборудование принадлежит Поставщику на праве собственности, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом не состоит. Несоблюдение (нарушение) вышеуказанных условий является основанием для признания недействительным настоящего Договора.

1.4. Оборудование не относится к основным производственным средствам Поставщика, не используется, и не использовалось Поставщиком в производственной деятельности, и было приобретено Поставщиком исключительно в качестве товара в целях последующей продажи.

1.5. При передаче товара Поставщик обязуется обеспечить наличие надлежащим образом оформленных товаротранспортных (ТТН), товаросопроводительных (накладная, УПД), а также коммерческих (счет-фактура) документов, являющихся обязательными в соответствии с нормами действующего законодательства РФ и заверенные надлежащим образом.

2. Стоимость оборудования и порядок расчетов.

2.1. Стоимость Договора определяется в спецификации (Приложение № 1), которая является неотъемлемой частью Договора.

2.2. Стоимость Договора согласно спецификации (Приложение № 1) составляет – **4 540,00 (Четыре тысячи пятьсот сорок евро 00 центов) в том числе НДС 20% - 756,67 евро.**

2.3. Стороны Договора определили следующий порядок и срок расчетов за Оборудование:

2.3.1. Внос в размере 100% от стоимости Договора, а именно – 4 540,00 (Четыре тысячи пятьсот сорок евро 00 центов) в том числе НДС 20% - 756,67 евро, Покупатель оплачивает в течение 3 (трех) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

2.4. Оплата производится в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте (Евро). Оплата производится в рублях по курсу ЦБ РФ на дату списания денежных средств с расчетного счета покупателя.

2.5. Днем оплаты считается день списания денежных средств, с расчетного счета Покупателя на расчетный счет Поставщика.

2.6. Покупатель обязан информировать Поставщика о факте оплаты с предоставлением копий платежных поручений.

3. Качество и комплектность.

3.1. Оборудование сопровождается инструкцией по эксплуатации, по качеству соответствует стандартам, техническим условиям и требованиям Договора и действующего законодательства РФ, что при необходимости должно быть подтверждено Поставщиком документами установленной формы.

3.2. Количество и комплектность Оборудования должна соответствовать Договору.

3.3. Срок гарантии поставляемого Оборудования 12 месяцев.

3.3.1. Поставщик обязуется, на указанных ниже условиях, обеспечить бесплатную замену или ремонт тех частей, в которых будут выявлены дефекты, в течение 12 (двенадцати) месяцев с даты, указанной в транспортной накладной для того, чтобы воспользоваться гарантией, пользователь должен немедленно сообщить о выявленном дефекте, обязательно указав при этом заводской номер Оборудования.

3.3.2. Поставщик, по своему безвозмездному усмотрению, обеспечит замену дефектной части или потребует выслать ее для проверки и/или ремонта, при этом Поставщик компенсирует расходы

Покупателя по пересылке дефектной части. Обеспечивая замену или ремонт дефектной части, Поставщик полностью выполняет возлагаемые на нее гарантийные обязательства.

3.3.3. Ни в каком случае Поставщик не может считаться ответственным за любой ущерб, возникающий в результате выявленного простоя, а также вреда, нанесенного людям или имуществу вследствие поломки машины, являющейся предметом настоящей гарантии.

3.3.4. Гарантия не распространяется на: – аварии, произошедшие во время транспортировки; – ущерб, нанесенный в результате неправильной установки; – использования машины не по назначению или небрежности; – несанкционированных модификаций или ремонта, выполняемых неподготовленным персоналом; – нештатные технологические – части, подлежащие износу. На покупные изделия и части Поставщик предоставляет пользователю гарантию на тех же условиях, что и поставщиком указанных изделий и/или частей.

3.3.5. Поставщик не гарантирует соответствие Оборудования нормативам, действующим на территории стран, не входящих в состав европейского союза. Приведение Оборудования в соответствие с нормативами, действующими в стране, в которой она устанавливается, осуществляется за счет покупателя, который в таком случае принимает на себя полную ответственность за внесенные изменения, освобождая Поставщика от любых обязательств и/или любой ответственности в результате каких-либо претензий, предъявляемых третьей стороной в отношении несоблюдения указанных нормативов.

3.3.6. Гарантийный срок начинается теч с момента исполнения обязанности приемки Оборудования Покупателем. Поставщик несет ответственность за качество Оборудования в течение гарантийного срока.

3.3.7. В случае обнаружения существенного нарушения требований к качеству Оборудования (неустраняемых недостатков Оборудования) в течение гарантийного срока в порядке, предусмотренном Договором и законодательством, Покупатель имеет право потребовать от Поставщик замены некачественного Оборудования, качеством которого соответствует Договору, в течение одного месяца с момента данного обнаружения.

4. Порядок сдачи-приемки оборудования.

4.1. Оборудование отгружается в течение 1 (одного) рабочего дня после подписания и выполнения п. 2.3.1 настоящего Договора.

4.2. Передача Оборудования осуществляется за счет Поставщика по адресу: **Краснодарский край, Выселковский район, станица Новобейсугская, ул. Коммунаров, 3, уполномоченному лицу соответствующей доверенностью представителю Покупателя.**

4.3. Право собственности и риск случайной гибели на Оборудование переходит от Поставщика к Покупателю с момента его передачи уполномоченному лицу соответствующей доверенностью представителю Покупателя, а так же подписания ТТН или универсального передаточного документа (УПД).

5. Ответственность сторон по договору.

5.1. За неисполнение или частичное перечисление причитающейся к платежу суммы в оплату Оборудования в соответствии с Договором Покупатель уплачивает продавцу неустойку в размере 0,1% (одна десятая процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.2. Все неустойки, предусмотренные настоящим Договором, подлежат оплате в случае направления одной Стороны настоящего Договора другой Стороне настоящего Договора соответствующего требования (счета) об уплате неустойки по настоящему Договору. В случае нарушения Поставщиком обязательств по Договору Покупатель вправе удержать начисленную за данное нарушение неустойку из суммы, подлежащей уплате за Оборудование.

5.3. Уплата неустоек не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору.

6. Форс-мажор.

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени, которая ни одна из Сторон не могла не предвидеть, не предотвратить разумным способом.

6.2. Сторона, для которой создались невозможность исполнения обязательств по Договору по причине наступления форс-мажорных обстоятельств, обязана в течение 10 (десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно уведомить другую Сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращения форс-мажорных обстоятельств.

6.3. Если последствия, вызванные этими форс-мажорными обстоятельствами, будут длиться более 30 (тридцати) дней, то наличие форс-мажорных обстоятельств должно быть подтверждено Торгово-промышленной палатой РФ.

Коммерческий директор ООО «АгатПак»:

Генеральный директор ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ

«СТОЛИЦА»:

Э.Ю. Петров/

А.А. Корношенко/

Коммерческий директор ООО «АгатПак»:

Генеральный директор ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ

«СТОЛИЦА»:

Э.Ю. Петров/

А.А. Корношенко/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № 439/2021
купли-продажи оборудования
от «16» сентября 2021г.

СПЕЦИФИКАЦИЯ

№ п/п	Наименование оборудования, услуг	Кол-во, шт.	Цена, за ед. в Евро.	Сумма, Евро, в т.ч. НДС 20%
1	Полуавтоматический паллетоупаковщик ЕСОРЛАТ PLUS FRD с платформой 1650 мм Производитель/страна: KOBORAS S.p.A./Сан-Марино (Италия)	1	4 540,00	4 540,00
Доставка по адресу:				Включено
Итого:				4 540,00
в т.ч. НДС 20 %:				756,67

К оплате: 4 540,00 (Четыре тысячи пятьсот сорок евро 00 центов) в том числе НДС 20% - 756,67 евро.

Оплата производится в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте (Евро). Оплата производится в рублях по курсу ЦБ РФ на дату списания денежных средств с расчетного счета покупателя.

т.ч. если последствия, вызванные этими форс-мажорными обстоятельствами, будут длиться более 30 (тридцати) календарных дней, то Стороны встретятся для обсуждения создавшейся ситуации и принятия Мер по преодолению создавшейся ситуации, однако если в течение дополнительных 10 (десяти) календарных дней Стороны не смогут найти выход из создавшейся ситуации, то любая из Сторон вправе требовать расторжения Договора в одностороннем порядке. Все суммы уплаченные по Договору должны быть возращены Покупателю в течение 3 (трех) банковских дней.

7. Прочие условия.

7.1. Все письменные и устные договоренности Сторон утрачивают силу с момента подписания Договора.
7.2. Споры по Договору подлежат рассмотрению в Арбитражном суде по месту нахождения Истца. Претензионный порядок обязателен. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и принять обоснованное и мотивированное решение в течение 5 рабочих дней с момента получения Претензии. Решение об итогах рассмотрения претензии направляется в форме официального письма.
7.3. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами обязательств по нему в полном объеме.
7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах и имеющих одинаковую юридическую силу, каждая страница настоящего Договора подписывается сторонами, один экземпляр Покупателю и один Продавцу.

8. Срок действия договора.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до момента исполнения сторонами всех взятых на себя обязательств.
8.2. Договор может быть расторгнут:

8.2.1. По соглашению Сторон. В этом случае Сторона, изъявившая желание расторгнуть Договор, должна не позднее 30 (тридцати) календарных дней уведомить в письменной форме другую Сторону о желании расторгнуть Договор.
8.2.2. По другим основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством.

8.3. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность положений данного Договора, а также в отношении любой информации ставшей известной в связи с его исполнением.

9. Юридические адреса и платежные реквизиты сторон.

Поставщик
ООО «АгатПак»

Юридический/почтовый адрес: 350072, РФ, г. Краснодар, ул. Московская, 95, офис 03, 307, 309, 311, 312, 314
ИНН: 2311176850
КПП: 231101001
Р/счет-40702810026060002193
В ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА БАНК"
К/счет-301018105000000000207
БИК 046015207
ОГРН 1142311011787
ОКПО 26407986
Телефон/факс: +7-861-205-35-53
E-mail: info@agatpak.ru

Покупатель
ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»

Адрес юридический 125315, г. Москва, ул. Часовая, д. 16, строение 21, этаж 1, комната 17
Адрес фактический: Краснодларский край, Выселковский район, станица Новобейбутовская ул. Коммунарков, 3
ОГРН: 1077746079124
ИНН: 7713607489 КПП: 771401001
ОКПО: 99021421
расчетного счета: 40702810602720004912
АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
Кор. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Телефон: +7 499 553 0232
Электронная почта общества: Stolica@yandex.ru



Коммерческий директор ООО «АгатПак»:
«СТОЛИЦА»:

Э.Ю. Петров



Коммерческий директор ООО «АгатПак»:
«СТОЛИЦА»:

Э.Ю. Петров



Генеральный директор ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»:

А.А. Корношенко

3-я страница формы ИСС-1

Комиссия по приему-передаче
 Результат испытания: _____
 на _____ 20__ г. _____
 Объект основных средств технически _____
 условиям _____ не соответствует _____
 Директор _____
 (подпись) (информация)

Зачисление комиссии _____
 (подпись) (информация)

Присутствие, техническая документация _____
 (подпись) (информация)

Члены комиссии: _____
 (подпись) (информация) _____
 (подпись) (информация) _____
 (подпись) (информация) _____

Объект основных средств

С/н _____ (информация) _____ (информация)
 № _____ 20__ г. Табличный номер _____
 № _____ 20__ г. _____
 (информация) (информация)

Объект основных средств принят на ответственное хранение _____
 (подпись) (информация) _____
 (подпись) (информация) _____
 (подпись) (информация) _____

Счетчик бухгалтерии _____
 В инвентарной ведомости (счете) учета объекта основных средств выделены отписки _____
 (подпись) (информация) _____

Главный бухгалтер _____
 (подпись) (информация)

референт

ДОГОВОР РФ № 11/06
 купли-продажи рефрижераторных контейнеров б/у.

г. Санкт-Петербург

«11» июня 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью «КОНТЕЙНЕР ЛИЗИНГ», именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице генерального директора **Ивановой Марины Александровны**, действующей на основании Устава, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»**, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора **Корношенко Андрея Александровича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. «Продавец» передает в собственность, а «Покупатель» принимает и оплачивает рефрижераторный контейнер б/у (далее также – «Товар») согласно Спецификации (Приложение №1 к настоящему Договору) и акта приема (Приложение №2 к настоящему Договору), являющихся его неотъемлемой частью.

После передачи Товара Покупателю, Продавец самостоятельно информирует сервисную службу о состоявшейся продаже и начале течения гарантийного срока.

2. Рефрижераторные контейнеры б/у приобретены на территории РФ принадлежат «Продавцу» на праве собственности, не заложены, не арестованы, не являются предметом исков третьих лиц.

3. На механические узлы, а именно на компрессор, контроллер, конденсатор, вентилятор испарителя, термодатчики и остальные узлы, находящиеся в рабочем отсеке с торцевой части рефрижератора б/у «Продавец» устанавливает гарантийный срок обслуживания – 3 (три) месяца со дня продажи. На все остальные узлы, трубки, шланги, герметик, отслоение обшивки, течь корпуса контейнера, поломка пелить, запоров, расхождение дверей, или любая их поломка, сбор при включении и работе механической части Р/К из-за перенапряжения в сети более чем 10% от номинального, а так же на сбор возникающие из-за обмерзания, засорения испарителя и дренажной системы гарантийный ремонт не распространяется.

При возникновении поломки в пределах гарантийного срока, Покупатель самостоятельно обращается за ремонтом в сервисную мастерскую, подает письменную заявку на e-mail: seklad100@mail.ru и дублирует заявку в устной форме по тел. +79673009600.

4. «Продавец» передает вместе с рефрижераторным контейнером б/у документацию, а именно: счет на оплату, УПД, инструкцию на русском языке.

5. «Продавец» оказывает информативную помощь в доставке рефрижераторного контейнера б/у. Доставка осуществляется за счет Покупателя на основании заключенного договора с перевозчиком.

6. Рефрижераторный контейнер б/у передается «Покупателю» по акту. При обнаружении недостатков и несоответствий требованиям, «Покупатель» вправе немедленно уведомить «Продавца» в письменной форме, при этом учитывая, что продаваемый Товар ранее уже был в эксплуатации и имеет нормальный износ.

7. Оплата за рефрижераторный контейнер б/у осуществляется в порядке, указанном в Спецификации (Приложение № 1 к настоящему договору. Общая сумма по договору составляет 645000,00 (шестьсот сорок пять тысяч) рублей 00 копеек. В том числе НДС 20% 107500,00 (сто семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

8. Доставка рефрижераторного контейнера б/у производится после выполнения Покупателем п. 7.

9. За просрочку передачи Товара б/у «Продавец» уплачивает «Покупателю» пеню в размере 0,1% от стоимости, не переданных в срок контейнеров б/у, за каждый день просрочки.

10. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, ответственность сторон определяется соответственно действующему законодательству РФ.

11. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения обязательств сторонами, подписавшими договор.

12. Срок отгрузки рефрижераторного контейнера б/у определяется в соответствии со Спецификацией к настоящему Договору.

13. Стороны несут ответственность за невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожара и другие стихийные бедствия.

Продавец *Иванова* Покупатель *Алекс*

Приложение №1
к договору купли-продажи контейнеров б/у № 1106 от «11» июня 2021 г.

Спецификация №1

г. Санкт-Петербург

« 11 » июня 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КОНТЕЙНЕР ЛИЗИНГ», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице генерального директора Ивановой Марины Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Корношенко Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Сторонами», оформили настоящую Спецификацию на следующий Товар:

№ п/п	Наименование Товара	Ед. изм.	Кол-во	Цена за единицу, без учета НДС /руб./	НДС 20% /руб./	Сумма, с учетом НДС /руб./
1	Рефрижераторный контейнер б/у Карниер Микро Линк2 40ф. НС, 67м³куб., №459	шт.	1	537500,00	107500,00	645000,00

Итого стоимость рефрижераторного контейнера б/у составляет: 645000,00 (шестьсот сорок пять тысяч рублей 00 копеек. В том числе НДС 20% 107500,00 (сто семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек

- Цена на Товар является твердой и увеличению не подлежит.
- Форма и порядок оплаты: перечисление денежных средств на расчетный Продавца, на основании предъявленного счета на оплату в следующем порядке: 100% предоплата.
- «Продавец» оказывает информативную помощь в доставке контейнеров б/у по адресу: Доставка осуществляется за счет Покупателя на основании заключенного договора с перевозчиком.
- Срок поставки Товара: до 21 июня 2021 г., при условии поступления 100% оплаты на расчетный счет Продавца.
- Грузополучатели: ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»

«Продавец»		«Покупатель»	
ООО «КОНТЕЙНЕР ЛИЗИНГ»		ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»	
ИНН 7802700433 КПП 780201001	ИНН 7713607489 КПП 771401001		
Юридический и почтовый адрес: 194044, РОССИЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ г. ВЫБОРГСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, ДОМ 43, ЛИТЕР А, ОФИС 414;	Юридический адрес: 125315 г. Москва, ул. Часовая, д. 16, строение 21, этаж 1, комната 17; Почтовый адрес: 121309, Москва, в/я 7 Корношенко Т.П.		
ОГРН 1197847242449 ОКПО 42599548	ОГРН 1077746079124 ОКПО 99021421		
Расчетный счет: 40702810503500023465 в ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» МОСКВА	Р/сч. 40702810602700004912 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва БИК 044525593 Кор.сч. 30101810200000000593		
Корр.счет: 30101810845250000999 БИК 044525999	е-mail: Sestolika@yandex.ru		
Генеральный директор	Генеральный директор		
М.П. / М. А. Иванова/	М.П. / А. А. Корношенко/		

14. В случае невозможности одной стороны осуществить исполнение Договора в установленный срок, она должна немедленно известить об этом другую сторону в письменной форме и в том случае, если другая сторона согласна на отсрочку исполнения обязательств, пролонгировать осуществление исполнения.

15. Споры и разногласия по настоящему Договору стороны обязуются по возможности урегулировать путем переговоров.

16. Все споры между сторонами, по которым не было достигнуто соглашение, разрешаются в соответствии с законодательством РФ в арбитражном суде по месту нахождения Истца.

17. Изменения, дополнения к настоящему Договору прилагаются в письменной форме и подписываются обеими сторонами.

18. Настоящий Договор составлен на русском языке в 2-х идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой СТОРОНЫ.

19. Стороны договорились, что до момента поставки факсимильное/электронное воспроизведение текста настоящего Договора, приложений и дополнений к нему, подписи и печати Сторон имеет юридическую силу до последующего обязательного предоставления оригиналов перечисленных документов. Уведомления, подтверждения, заявки и прочая переписка по настоящему Договору, направленная по факсимильной связи или поговому отправлением, является действительной.

20. По каждому рефрижераторному контейнеру б/у должны быть указаны:

Марка, модель, используемый хладагент: R 134A

«Продавец» гарантирует достоверность сведений, указанных выше

21. Другие условия по усмотрению сторон: - нет

22. К Договору прилагаются:

- Спецификация (Приложение №1)

- Акт приема – передачи контейнеров б/у (Приложение № 2).

«Продавец»		«Покупатель»	
ООО «КОНТЕЙНЕР ЛИЗИНГ»		ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»	
ИНН 7802700433 КПП 780201001	ИНН 7713607489 КПП 771401001		
Юридический и почтовый адрес: 194044, РОССИЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ г. ВЫБОРГСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, ДОМ 43, ЛИТЕР А, ОФИС 414;	Юридический адрес: 125315 г. Москва, ул. Часовая, д. 16, строение 21, этаж 1, комната 17; Почтовый адрес: 121309, Москва, в/я 7 Корношенко Т.П.		
ОГРН 1197847242449 ОКПО 42599548	ОГРН 1077746079124 ОКПО 99021421		
Расчетный счет: 40702810503500023465 в ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» МОСКВА	Р/сч. 40702810602700004912 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва БИК 044525593 Кор.сч. 30101810200000000593		
Корр.счет: 30101810845250000999 БИК 044525999	е-mail: Sestolika@yandex.ru		
Генеральный директор	Генеральный директор		
М.П. / М. А. Иванова/	М.П. / А. А. Корношенко/		



Продавец: *Иванова*

Покупатель: *Алекс*

Удостоверена постановлением Государственного Фискального органа от 21.01.2023 № 7

Удостоверена постановлением Государственного Фискального органа от 21.01.2023 № 7

ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»
(полное наименование организации)

Описание: (наименование предмета оценки)

Инвентарный номер учета объекта основных средств

12-000010

Дата составления отчета: 03.08.2021

Объект: Холодильная камера Карриер Мирро Линкс 4Фр. Б/Мкуб. № 459

(форма, тип конструкции или модель, марка)

Счет: субсчет аналитического учета, 01.01

Место нахождения объекта основных средств: Общественное

Организация - изготовитель: (наименование)

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи

Дата	Коэффициент износа (парсценди)	Дата	Коэффициент пересчета (парсценди)	Сумма первоначальной амортизации (руб.)	Сумма накопленной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)	Первоначальная стоимость (руб.)	Описание объекта учета
1	2	3	4	5	6	7	8	9
							537 500,00	2

2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету

Дата	Коэффициент износа (парсценди)	Дата	Коэффициент пересчета (парсценди)	Сумма первоначальной амортизации (руб.)	Сумма накопленной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)	Первоначальная стоимость (руб.)	Описание объекта учета
1	2	3	4	5	6	7	8	9

3. Переоценка

Дата	Коэффициент износа (парсценди)	Дата	Коэффициент пересчета (парсценди)	Сумма первоначальной амортизации (руб.)	Сумма накопленной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)	Первоначальная стоимость (руб.)	Описание объекта учета
1	2	3	4	5	6	7	8	9

4. Сведения об объеме внутренних перемещений, выбитии (списании) объема основных средств

Дата, номер документа	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Остаточная стоимость, руб.	Сумма, инвентарный номер, ответственность за хранение
1	2	3	4	5
204 от 03.08.2021	Принятие к учету с вводом в эксплуатацию		537 500,00	Назвременно Ермак Евгеньевна

Стороночно: Участника собственностью

Дата в главе общей собственности, %

Приложение № 2 к договору купли-продажи рефрижераторных контейнеров б/у № П1/06 от «11» июня 2021 г.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

«03» августа 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КОНТЕЙНЕР ЛИЗИНГ», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице генерального директора Ивановой Мари Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, а Общество с ограниченной ответственностью «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Корношенко Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», принимают следующее имущество: Рефрижераторный контейнер б/у Карриер Мирро Линкс 4Фр. БС, 67мкуб., №459, количество - 1 (Одной) шт.

Техническое состояние имущества удовлетворительное и позволяет использовать его в соответствии с назначением.

Принял:
ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»

Генеральный директор

Передал:
ООО «КОНТЕЙНЕР ЛИЗИНГ»

Генеральный директор



5.1.4. В случае несоблюдения сроков поставки, указанных в п.3.1. настоящего Договора оплатить неустойку в размере 0,5% за каждый день просрочки от суммы фактической предоплаты, по настоящему Договору. В случае просрочки сроков поставки, указанных п.3.1. настоящего Договора на срок более 30 дней, вернуть 100% фактической предоплаты по настоящему Договору в срок не более 30 дней с даты поступления запроса на возврат средств.

5.2. Продавец имеет право:

5.2.1. Требовать своевременной и в полном размере оплаты оборудования Покупателем;
5.2.2. В случае отказа Покупателя от оборудования по причинам, не оговоренным в договоре, оставить себе 20% от суммы предоплаты, указанной в п.2.2 настоящего Договора и вернуть ранее уплаченный аванс в срок не позднее 30 дней с момента получения письменного отказа Покупателя от оборудования.

5.3. Покупатель обязан:

5.3.1. Обеспечить своевременный вывоз оборудования с территории Продаваца;
5.3.2. Произвести оплату оборудования в порядке и в срок, предусмотренные настоящим договором.

5.4. Покупатель имеет право:

5.4.1. Требовать передачи оборудования в срок, указанный в п. 3.1 настоящего договора;
5.4.2. При передаче оборудования требовать проведения проверки его свойств или демонстрации использования.

5.4.3. В случае не предоставления возможности незамедлительно получить в месте продажи информацию об оборудовании Покупатель вправе отказаться от исполнения договора, потребовав возврата уплаченной за оборудование суммы и возмещения других убытков.

6. Гарантийные обязательства

6.1. Продавец гарантирует Покупателю нормальную работу оборудования при условии соблюдения Покупателем инструкций по его технической эксплуатации и проведения необходимых ремонтных работ.

6.2. Гарантийный срок на оборудование составляет 12 месяцев с даты передачи оборудования по акту приема-передачи.

6.3. В случае если вышеупомянутое оборудование выйдет из строя не по вине Покупателя, в течение гарантийного срока, Продавец обязуется в разумный срок произвести ремонт или замену дефектных агрегатов оборудования без дополнительной оплаты.

6.4. Гарантийный ремонт предоставляется на территории Продаваца, а в случае невозможности предоставить оборудование для проведения ремонтных работ, путем отправки гарантийных деталей Покупателю. В случае отправки Продавом гарантийных деталей Покупателю, Покупатель вправе по согласованию с Продавом провести ремонт оборудования своими силами или с привлечением третьих лиц. Условия гарантии Продаваца в этом случае сохраняются.

6.5. Продавец снимает с себя гарантийные обязательства в случаях:

- при наличии механических, химических, термических и иных повреждениях оборудования;
- выхода из строя по причинам несоблюдения правил установки и эксплуатации оборудования;
- вскрытия, ремонта или модернизации техники не уполномоченными лицами, за исключением случаев гарантийного ремонта иными лицами по согласованию с Продавом, согласно п.6.4.

6.6. Гарантия не распространяется на нагревательные элементы (тэны), на расходные материалы и другие узлы, имеющие естественный ограниченный период эксплуатации.

6.7. Продавец не несет ответственности за технологию производства сырь/продукта в приобретенном оборудовании и не дает бесплатных консультаций по этим вопросам.

6.8. Продавец предоставляет инструкцию по работе на оборудовании и при необходимости гарантийного периода в рабочее время предоставляет бесплатные консультации по телефонной связи. Дальнейшая некомпетентность Покупателя при эксплуатации оборудования не является причиной расторжения договора и возврата оборудования.

6.9. На период гарантийного ремонта аналогичное исправное оборудование не выдается.
6.10. Недополученная в связи с появлением неисправности прибыль и другие косвенные расходы не подлежат возмещению.

6.11. Гарантия не распространяется на ущерб, причиненный другому оборудованию.
6.12. Все транспортные расходы относятся за счет покупателя и не подлежат возмещению.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Договор прекращает свое действие досрочно в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.3. В случае прекращения действия настоящего договора Стороны не освобождаются от своих неисполненных обязательств, выплаты причитающихся процентов и возмещения убытков, возникших вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору.

7.4. Изменения и дополнения к договору совершаются в письменной форме и подписываются Сторонами.

7.5. Споры и разногласия, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться решать путем переговоров.

7.6. Если же Стороны не придут к соглашению, споры и разногласия подлежат рассмотрению в Арбитражном суде РФ.

7.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.8. Приложение N 1. Спецификация.

Приложение N 2. Акты приема-передачи оборудования.

7.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8. Реквизиты и подписи Сторон

Продавец

ИП Яценков Роман Юрьевич
ИНН 616100463983, ОГРН 314619318200028
Факт.адрес: 344065, г.Ростов-на-Дону,
ул.Орская, д.27
Банк: Юго-Западный банк Сбербанка,
г.Ростов-на-Дону,
БИК Банка: 046015602
Корр.счет: 30101810600000000602
Расч.счет: 40802810752094082758
Тел.: +7-928-763-24-00
E-mail: tehnik@rostov@mail.ru



Ю. Яценков

Покупатель
ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»
ИНН 7713607489, КПП 771401001
ОГРН 1077746079124

Юр.адрес: 125315 г. Москва, ул. Часовая, д. 16,
строение 21, этаж 1, комната 17
Банк: АО «АЛФА-БАНК»
БИК Банка: 044525593
Корр.счет: 30101810200000000593
Расч.счет: 40702810602720004912
Тел.: 8-499-553-02-32, +7-977-268-28-36,
+7-918 008-68-68
E-mail: sestolicea@vindex.ru, Kor.aa@sestolicea.com,
ruy@bbk.ru



А.А. Корнюшенко

Приложение №1
К договору № 12-1/05 от 12.05.2021 г.

Спецификация

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Цена	Сумма
1	Конвекционная сушильная камера Т120-25 под размещение 25 лотков (лотки в комплекте). Характеристики: Температурный режим до +120°С. Подключение 380в; Мощность макс/средняя: 6,5 кВт/ 4 кВт. Материал внутренней обшивки камеры, направляющих - нержавеющей стали AISI304, снаружи - лист плоский крашенный с полимерным покрытием, теплоизоляция 40мм, каркас камеры облетченный из алюминия. Лотки с сеткой из пищевого алюминия в количестве 25 штук. Габариты лотков: 600*700мм. Высота борта: 20мм. Размер ячейки: 4*8мм. Комплектация: терморегулятор, таймер времени, датчик температуры, регулятор вытяжной вентиляции, регулятор внутренней вентиляции, тумблеры выбора режимов мощности 3кВт (эконом) / 6кВт (турбо), регулировка потоков воздуха внутри камеры, шибберная заслонка, вытяжной вентилятор, гофра под вытяжной вентилятор. Габариты камеры без вытяжной вентиляции (Д*Ш*В, в мм): 840x1080x2120. Вес до 180 кг.	К-т.	1	260 000,00	260 000,00
ИТОГО:					260 000,00

Сумма по договору составляет 260 000 (Двести шестьдесят тысяч) российских рублей 00 копеек без НДС.

Сумма авансового платежа 130 000 (Сто тридцать тысяч) российских рублей 00 копеек без НДС.

Срок передачи оборудования в течение 15 рабочих дней при условии поступления предоплаты на счет Продавца согласно п.2.2. в срок до 21.05.2021 г. и выполнения условий п.2.3. настоящего Договора. Отгрузка оборудования до полной оплаты не производится.

Продавец

ИП Яленков Роман Юрьевич
ИНН 616100463983, ОГРН 314619318200028
Факт.адрес: 344065, г.Ростов-на-Дону, ул.Орская, д.27
Банк: Юг-Западный банк Сбербанка, г.Ростов-на-Дону.
БИК Банка: 046015602
Корр.счет: 301018106000000000602
Расч.счет: 40802810752094082758
Тел.: +7-928-763-24-00
E-mail: tehnika-rostov@mail.ru

Покупатель

ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»
ИНН 7713607489, КПП 771401001
ОГРН 1077746079124
Юр.адрес: 125315 г. Москва, ул. Часова, д. 16, строение 21, этаж 1, комната 17
Банк: АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК Банка: 044525593
Корр.счет: 301018102000000000593
Расч.счет: 40702810602720004912
Тел.: 8-499-553-02-32, +7-977-268-28-36,
+7-918 008-68-68
E-mail: Sestolicea@vandex.ru, Kor.aal@sestolicea.com, isu@bkl.ru

- Продавец гарантирует Покупателю нормальную работу оборудования при условии соблюдения Покупателем инструкций по его технической эксплуатации и проведения необходимых ремонтных работ.
- Покупатель не имеет претензий к качеству, ассортименту, количеству вышеуказанного оборудования.

Приложение №2
К договору № 12-1/05 от 12.05.2021 г.

Акт приема-передачи оборудования

г. Ростов-на-Дону 07.06.2021 г.

Индивидуальный предприниматель Яленков Роман Юрьевич, свидетельство о государственной регистрации серия 61 №00771873 от 01.07.2014 г., ИНН 616100463983, ОГРН 314619318200028, именуемый в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА» (ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»), в лице генерального директора Корнощенко Андрея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", составили настоящий акт о том, что:

1. По договору купли-продажи оборудования № 12-1/05 от 12.05.2021 г. Покупателем принято следующее оборудование:

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Цена	Сумма
1	Конвекционная сушильная камера Т120-25 под размещение 25 лотков (лотки в комплекте). Характеристики: Температурный режим до +120°С. Подключение 380в; Мощность макс/средняя: 6,5 кВт/ 4 кВт. Материал внутренней обшивки камеры, направляющих - нержавеющей стали AISI304, снаружи - лист плоский крашенный с полимерным покрытием, теплоизоляция 40мм, каркас камеры облетченный из алюминия. Лотки с сеткой из пищевого алюминия в количестве 25 штук. Габариты лотков: 600*700мм. Высота борта: 20мм. Размер ячейки: 4*8мм. Комплектация: терморегулятор, таймер времени, датчик температуры, регулятор вытяжной вентиляции, регулятор внутренней вентиляции, тумблеры выбора режимов мощности 3кВт (эконом) / 6кВт (турбо), регулировка потоков воздуха внутри камеры, шибберная заслонка, вытяжной вентилятор, гофра под вытяжной вентилятор. Габариты камеры без вытяжной вентиляции (Д*Ш*В, в мм): 840x1080x2120. Вес до 180 кг.	К-т.	1	260 000,00	260 000,00
ИТОГО:					260 000,00

- Продавец гарантирует Покупателю нормальную работу оборудования при условии соблюдения Покупателем инструкций по его технической эксплуатации и проведения необходимых ремонтных работ.
- Покупатель не имеет претензий к качеству, ассортименту, количеству вышеуказанного оборудования.





ИП Яценков Роман Юрьевич
ИНН 616100453983, ОГРН 314619318200028,
г. Ростов-на-Дону, ул. Орская, д.27
Р/С 40802810752094082758
в Юго-Западном филиале Сбербанка г. Ростов-на-Дону,
БИК Банка: 046015602, Корр. счет: 30101810600000000602

+7 928 763-24-00

tehnika-rostov@mail.ru
https://trr.ru

Генеральному директору
ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»
Корношенко Андрею Александровичу

02.06.2021 г., б/н

Письмо

Уведомляем Вас о готовности к отгрузке оборудования согласно спецификации к договору №12-1/05 от 12.05.2021 г. - **Комплекционная сушильная камера Т120-25 под размещение 25 лотков (лотки в комплекте).**

Согласно п.2.3. договора просим произвести окончательную оплату в размере 130 000 (Сто тридцать тысяч) российских рублей 00 копеек без НДС на расчетный счет Продавца.

Отгрузка оборудования производится только после полной оплаты, согласно условий договора.
В случае отсутствия в месте отгрузки лица, уполномоченного на приемку и подписание документов, отгрузка оборудования производится только по доверенности от заказчика (см.образец).

Отгрузка осуществляется по адресу: Ростов, г.Ростов-на-Дону, ул.Орская, д.27

Время отгрузки:	с понедельника по пятницу с 9:00 до 16:00
Габариты оборудования для перевозки (Д*Ш*В, в мм):	1 место - 840x1080x2120, вес до 175 кг; 2 место - 400x400x500, вес до 15 кг.
При заказе транспортной компании обязательно укажите особые условия:	- выгрузка, загрузка, перевозка строго стоя по высоте; - размер дверей проема кузова не менее 2200мм; - груз обязательно упаковать в деревянную обрешетку; - груз в кузове закрепить, так как может упасть набор; - с боков и сверху не нагружать, не бросать, набор не класть; - водитель должен за один час до забора груза прозвонить.

Если вы хотите, чтобы мы самостоятельно заказали транспортную компанию, то для передачи оборудования транспортной компанией напишите **полные данные для отправки:**

Необходимая информация	Заполняется заказчиком укажите какой транспортной компанией предпочтительнее отправить, например ТК ПЭК, ТК Деловые линии, частный перевозчик, доставку
Предпочтение по перевозчику	укажите подробно населенный пункт, страна, область, город (село, деревня и пр.), улица, дом или
Пункт доставки	до терминала транспортной компании (можно указать адрес ближайшего к вам терминала, информация можно посмотреть на сайте транспортной компании)
Данные получателя	укажите подробно!!! Если организация: полное наименование, ИНН, ОГРН. Если физическое лицо: Ф.И.О. полностью. паспортные данные полностью
Лицо ответственное за получение	укажите подробно!!! Ф.И.О. полностью, контактный номер телефона, на который будет звонить менеджер транспортной компании.

Индивидуальный предприниматель

Р.Ю. Яценков



4. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора купли-продажи оборудования №12-1/05 от 12.05.2021 г.
5. Оплата оборудования произведена Покупателем в полном объеме.
6. Настоящий акт составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из Сторон.

Продавец
ИП Яценков Роман Юрьевич
ИНН 616100453983, ОГРН 314619318200028
Факт-адрес: 344065, г.Ростов-на-Дону, ул.Орская, д.27
Банк: Юго-Западный банк Сбербанка, г.Ростов-на-Дону,
БИК Банка: 046015602
Корр.счет: 30101810600000000602
Расч.счет: 40802810752094082758
Тел.: +7928-763-24-00
E-mail: tehnika-rostov@mail.ru

Покупатель
ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»
ИНН 7713607489, КПП 771401001
ОГРН 1077746079124
Юр.адрес: 125315 г. Москва, ул. Часовая, д. 16, строение 21, этаж 1, комната 17
Банк: АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК Банка: 044525593
Корр.счет: 30101810200000000593
Расч.счет: 40702810602720004912
Тел.: 8-499-553-02-32, +7-977-268-28-36,
+7-918 008-68-68
E-mail: Sestolicea@yandex.ru, Korlaa@sstolica.com, yxy@bk.ru



Р.Ю. Яценков

А.А. Корношенко



Типовая межотраслевая форма №1-Т
Утверждена Постановлением Госкомстата России от 28.11.97 №78

ТОВАРНО-ТРАНСПОРТНАЯ НАКЛАДНАЯ

Форма по ОКУД 0345009
Код 55
Дата составления 07 06 2021
по ОКПО 0194593738

Грузоотправитель: ИП Яценков Роман Юрьевич; г. Ростов-на-Дону, ул. Орская, д. 27; ИНН 616100463983; расчетный счет 40802810752094082758; банк ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК
ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, кор. счет 3010181060000000602; БИК 046105602

Грузополучатель: ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»; 125315 г. Москва, ул. Часовая, д. 16, строение 21, этаж 1, комната 17; ИНН 7713607489; КПП 771401001; расчетный счет 40702810602720004912; банк АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; кор. счет 30101810200000000593; БИК 044525593

Плательщик: ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»; 125315 г. Москва, ул. Часовая, д. 16, строение 21, этаж 1, комната 17; ИНН 7713607489; КПП 771401001; расчетный счет 40702810602720004912; банк АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; кор. счет 30101810200000000593; БИК 044525593

I. ТОВАРНЫЙ РАЗДЕЛ (заполняется грузоотправителем)

Код продукции	Номер преysкуранта и допoления к нему	Артикула или номер по преysкуранту	Количество	Цена, руб. коп.	Наименование продукции, товара (груза), ТУ, марка, размер, сорт	Единица измерения	Вид упаковки	Количество мест	Масса, т.	Сумма, руб. коп.	Порядковый номер записи по складской картотеке (грузоотправителю, грузополучателю)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
			1	260 000,00	Конвекционная сушильная камера Т120-25 под размещение 25 лотков (лотки в комплекте).	Компл.				260 000,00	

Товарная накладная имеет продолжение на одном листе, на бланках за № _____ и содержит Один порядковых номеров записей

Всего наименований Один Масса груза (нетто) _____

Всего мест Ноль Масса груза (брутто) сто семьдесят килограмм

Итого к оплате 260 000,00

Приложение (паспорта, сертификаты, и т. п.) на _____ листах

Всего отпущено на сумму Двести шестьдесят тысяч рублей 00 копеек. Без НДС.

По доверенности № _____ от "___" ____ г. Выданной _____

Груз к перевозке принял И.П. Яценков Р.Ю.

(При личном приеме товара по количеству и ассортименту)

Груз получен грузополучателем _____



2. ТРАНСПОРТНЫЙ РАЗДЕЛ

Регистрационный № _____ Серия _____ № _____

Срок доставки груза "07" июня 2021 года

Организация: ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»; 125315 г. Москва, ул. Часовая, д. 16, строение 21, этаж 1, комната 17; ИНН 7713607489; КПП 771401001; расчетный счет 40702810602720004912; банк АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; кор. счет 30101810200000000593; БИК 044525593

Автомобиль: КАМАЗ 4308-А3 Государственный номерной знак У 098 ВС 761 rus

Заказчик (плательщик): ООО «САХАРНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА»; 125315 г. Москва, ул. Часовая, д. 16, строение 21, этаж 1, комната 17; ИНН 7713607489; КПП 771401001; расчетный счет 40702810602720004912; банк АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; кор. счет 30101810200000000593; БИК 044525593

Водитель: Шульга Сергей Владимирович Удостоверение № _____

Лицензионная карточка: стандартная, ограниченная Вид перевозки: Автомобильная Код: _____

Пункт погрузки: г. Ростов-на-Дону, ул. Орская, 27 Пункт разгрузки: Краснодарский край, Калининский район, х.Бойкопонура, Маршрут: _____

Пересадочка: 1. Принцип: Государственный номерной знак _____ 2. Принцип: Государственный номерной знак _____

СВЕДЕНИЯ О ГРУЗЕ

Краткое описание груза	С грузом следуют документы	Вид упаковки	Количество мест	Способ определения массы	Код груза	Номер контейнера	Класс груза	Масса брутто, т.
1. Конвекционная сушильная камера Т120-25 под размещение 25 лотков (лотки в комплекте).		Стрейч, пенопласт	2					0,17
Указанный груз с исправной пломбой, тарой и упаковкой Массой брутто _____	Кол-во мест _____	Указанный груз с исправной пломбой, тарой и упаковкой Массой брутто _____	Кол-во мест _____	Кол-во мест _____	Кол-во мест _____	Кол-во мест _____	Кол-во мест _____	Итого: масса брутто, т. 0,17

Сдал: _____ Принял: _____

ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫЕ ОПЕРАЦИИ

операция	исполнитель (автозаказчик, получатель, отправитель)	дополнительные операции (наименование, количество)	механизм, грузоподъемность, емкость ковша	способ		дата (число, месяц), время, ч. мин.		время дополнительных операций, мин.	подпись ответственного лица
				ручной, механизмованный, наливом, самосвалом	код	привытия	убытия		
погрузка	II	12	13	14	15	16	17	18	19
разгрузка									

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ (заполняется организацией, владельцем автотранспорта)

расстояние перевозки по группам дорог, км				за транспортные услуги		сумма штрафа за неправильное оформление документов, руб. коп.		поворачивный коэффициент		время простоя, ч. мин.	
всего	в гор.	II гр.	III гр.	с клиента	принимается водителем	расценка водителя	основной тариф	код погрузки	код разгрузки	код погрузки	код разгрузки
20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	32

Расчет стоимости	За тонны	За тонно-км	Погрузочно-разгрузочные работы, тонн	Недогрузка автомобиля и прицепа	Экспедирование	Сверхнормативный простой, ч. мин. при погрузке	За срочность заказа	За специальный транспорт	Прочие доплаты	Всего
Выполнено	33	34	35	36	37	38	39	40	41	43
Расценки, руб. коп.										
К оплате, руб. коп.										



ИП Яценков Роман Юрьевич
ИНН 616100463983, ОГРН 314619318200028,
г. Ростов-на-Дону, ул. Орская, д.27
Р/С 40802810752904082758
в Юг-Западном банке Сбербанка г. Ростов-на-Дону,
БИК Банка: 046015602, Корр. счет: 30101181060000000602

+7 928 763-24-00
tehnika-rostov@mail.ru
https://tce24.ru

Гарантийный талон №040

№	Оборудование	Кол-во	Сер. номер	Срок гарантии, мес.
1	Конвекционная сушильная камера Т120-25 под размещение 25 лотков (лотки в комплекте). Характеристика: Температурный режим до +120°C. Подключение 380В; Мощность пач (средняя): 6,5 кВт/4 кВт. Материал внутренней обшивки камеры, направляющих - нержавеющей сталь AISI304, снаружи - лист плоский крапленый с полимерным покрытием, теплоизоляция 40мм, каркас камеры обделченный из алюминия. Лотки с сеткой из пищевого алюминия в количестве 25 штук. Габариты лотков: 600*700мм. Высота борта: 20мм. Размер ячейки: 4*8мм. Комплектация: терморегулятор, таймер времени, датчик температуры, регулятор вытяжной вентиляции, регулятор внутренней вентиляции, тумблеры выбора режимов мощности 3кВт (эконом) / 6кВт (турбо), регулировка потока воздуха внутри камеры, шибера заслонка, вытяжной вентилятор, гофра под вытяжку вентиляции. Габариты камеры без вытяжной вентиляции (Д*Ш*В, в мм): 840х1080х2120. Вес до 180 кг.	1	б/н	12

Дата отгрузки оборудования: 07.06.2021 г.

Гарантийные обязательства:

1. Поставщик гарантирует Покупателю нормальную работу оборудования при условии соблюдения Покупателем правил эксплуатации оборудования, указанных в руководстве по эксплуатации.
2. Гарантийный срок на оборудование составляет 12 месяцев с даты передачи оборудования по акту приема-передачи и/или товарной накладной (в закрепленных в договоре случаях с момента передачи транспортной компании).
3. В случае если оборудование выйдет из строя не по вине Покупателя в течение гарантийного срока, Поставщик обязуется в срок, согласованный Сторонами, произвести ремонт или замену дефектных агрегатов оборудования без доплатной оплаты.
4. Гарантийный ремонт предоставляется на территории Продавца, а в случае невозможности (большой удаленности) предоставить оборудование для проведения ремонтных работ, путем отправки гарантийных деталей Покупателю. В случае возникновения гарантийных случаев, связанных с заменой вышедших из строя комплектующих, Поставщик предоставляет за свой счет гарантийные комплектующие, а Покупатель вправе по согласованию с Поставщиком, провести замену комплектующих своими силами. Условия гарантии Поставщика в этом случае сохраняются.
5. Транспортные расходы, связанные с перевозкой оборудования до территории Продавца для проведения гарантийного ремонта, не входят в стоимость оборудования и оплачиваются за счет Покупателя без последующего возмещения.
6. Поставщик не несет гарантийные обязательства в случаях:
 - механических, химических, термических и иных повреждений оборудования, произошедших по вине Покупателя;
 - выхода из строя по причинам несоблюдения правил установки и эксплуатации оборудования персоналом Покупателя;
 - вскрытия, ремонта или модернизации оборудования не уполномоченными на то лицами;
 - гарантийные обязательства не распространяются на нагревательные элементы (тэны), на расходные материалы и другие узлы, имеющие естественный ограниченный период эксплуатации.



Удостоверена поставщиками Государства России от 21.07.2003 № 1

Унифицированная форма № СФ-5
Исключительные права на товарный знак принадлежат ООО «САМАРИЯ КОМПАНИ» «СФТИЛД» (подписанные фирменным наименованием фирменными)

Код Форма по ОКДЗ по ОКТО по ОКФФ по ОКФФ
0390005 99021421

Третья группа (не подлежащая амортизации)

Инвентарный номер 12-000008
Дата 03.09.2024

Счет, объект бухгалтерского учета 01.01

Объект Конвекционная сушильная камера Т120-25
(серия, тип поставки или модель, марка)

Место нахождения объекта основных средств Организация: изготовитель

2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету

Периодическая отчетность по бухгалтерскому учету	Среднегодовая стоимость	Среднегодовая стоимость по балансу
1	2	3
2020	260 000,00	260 000,00

3. Переценка

Дата	Коэффициент переоценки (переоценки)	Дата	Коэффициент переоценки (переоценки)
1	2	3	4
2021			

4. Сведения о приемах, внутренних перемещениях, выбытии (ликвидации) объекта основных средств

Документ	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Сумма остаточной стоимости, руб.
1	2	3	4
Приказ № 1 от 25.05.2021	Принятие к учету с вводом в эксплуатацию		316 076,54

Наименование лица, ответственного за хранение: Фамилия, имя, отчество Ефим Евгеньевич

Доля в праве общей собственности, %

5. Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств					6. Затраты на ремонт				
Вид операции	наименование	дата	документ	Сумма затрат руб	Вид ремонта	наименование	дата	документ	Сумма затрат руб
7. Форма и наименование затрат на ремонт объекта основных средств									
Объект основных средств, подлежащий ремонту (Содержание поврежденных или подлежащих ремонту материалов (металлов, тканей и т.д.))									
Наименование	наименование поврежденных или подлежащих ремонту материалов	количество	инвентарный номер	количество	наименование	единица измерения	количество	количество	масса
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
8. Качественные и количественные характеристики (размеры, прочие сведения) приспособлений, приборов, инструментов, приспособлений (таблицы)									
Наименование конструктивных элементов, приспособлений, приборов, инструментов, приспособлений, подлежащих ремонту	основного объема	9	10	11	12	13	14	15	16
В том числе: материалы									

Лицо, ответственное за ведение инвентарной карты (подпись) _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

ООО " САХАРНАЯ КОМПАНИЯ "СТОЛИЦА"
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01 за Январь 2020 г. - Декабрь 2023 г.
 Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Основные средства						
01, Основные средства			19 117 457,05	5 720 851,40	13 396 605,65	
Автомобиль GEELY ATLAS			3 569 785,00	3 569 785,00		
Вертикальная упаковочная машина ВР-500			2 337 510,49		2 337 510,49	
Вилочный погрузчик ТСМ J- FB20-			2 621 725,16		2 621 725,16	
Дробилка (оборудованная для переработки овощей)			1 359 399,74	1 359 399,74		
Земельный участок			302 242,28		302 242,28	
Камера сушильная камера Т120-50			420 000,00		420 000,00	
КЛИШЕ Арбуз			170 283,00		170 283,00	
КЛИШЕ Дыня			173 725,00		173 725,00	
Комплект конструкций для хранения овощей			1 073 386,01		1 073 386,01	
Конвекционная сушильная камера Т120-25			318 675,84		318 675,84	
Конвекционная сушильная камера Т120-50			420 000,00		420 000,00	
Облучатель открытого типа "КБА-1-100"			70 833,33		70 833,33	
Пекарня ЗДАНИЕ			3 865 706,63		3 865 706,63	
Полуавтоматический паллетоупаковщик ECOPLAT PLUS FRD			322 953,66		322 953,66	
Сублиматор СБ 2			791 666,66	791 666,66		
Сушильная камера конвекционного типа модель Т120-50			420 000,00		420 000,00	
Флекформа- пленка 34938 Тыква натуральная 330*72			342 064,25		342 064,25	
Холодильная камера Карриер Микро Линк2 40ф НС, 67м/куб. № 459			537 500,00		537 500,00	
Итого			19 117 457,05	5 720 851,40	13 396 605,65	

Лист 2

2	2.1	Вид объекта недвижимости: Кадастровый номер: Назначение объекта недвижимости: Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Местоположение:	Земельный участок 23:05:1002031:41 данные отсутствуют Для сельскохозяйственного использования ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Выселовский, ст-ца Новоселовская, ул. Коммунаров, 3.
	2.2	Площадь: вид права, доля в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации:	2722 +/- 37 Собственность 18.06.2021 23:05:1002031:41-23/257/2021-2 Договор купли-продажи имущества, № 745-2, выдан 03.06.2021
3	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	2.3.1	вид: номер государственной регистрации:	Запрещение регистрации 23:05:1002031:41-23/245/2023-7
	2.3.2	вид: номер государственной регистрации:	Запрещение регистрации 23:05:1002031:41-23/254/2023-5
	2.3.3	вид: номер государственной регистрации:	Запрещение регистрации 23:05:1002031:41-23/268/2022-4
		Получатель выписки	Опыльченко Татьяна Викторовна

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		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторонней организации Выдана в соответствии с регистрацией кадастра и картографии Датой выдачи: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отчуждения лица на имущество (ипотека) у него объекты недвижимости

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Краснодарскому краю
наименование органа регистрации прав

№ КУВИ-001/2024-224272775

06.09.2024г.
На основании запроса от 05.09.2024, поступившего на рассмотрение 05.09.2024, сообщаем, что правообладателем Объекта с ограниченной ответственностью "САХАРАН Я КОМПАНИ" "СТОИЦА", ИНН: 7713607489; ОГРН: 1077746079124, в период с 01.01.2020 по 05.09.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости: Кадастровый номер: Назначение объекта недвижимости: Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Местоположение: Площадь: вид права, доля в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации:	Занятие 23:05:1002031:100 Нежилое нежилое Краснодарский край, р-н. Выселовский, ст-ца Новоселовская, ул. Коммунаров, д. 3 549,8 Собственность 18.06.2021 23:05:1002031:100-23/257/2021-2 Договор купли-продажи имущества, № 745-2, выдан 03.06.2021
	1.2	дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	1.3.1	вид: номер государственной регистрации:	Запрещение регистрации 23:05:1002031:100-23/245/2023-7
	1.3.2	вид: номер государственной регистрации:	Запрещение регистрации 23:05:1002031:100-23/254/2023-5
	1.3.3	вид: номер государственной регистрации:	Запрещение регистрации 23:05:1002031:100-23/268/2022-4
		номер государственной регистрации:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторонней организации Выдана в соответствии с регистрацией кадастра и картографии Датой выдачи: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "САХАРНАЯ КОМПАНИЯ "СТОЛИЦА" <small>(организация)</small> в целом по организации <small>(структурное подразделение)</small> Основание для проведения инвентаризации: <u>приказ, постановление, распоряжение</u> <small>(исполнительный документ)</small>	Код 0317001 по ОКПО 99021421 Вид деятельности 10.39 номер 01/ИНВ дата «12» марта 2024 г. Дата начала инвентаризации «12» марта 2024 г. Дата окончания инвентаризации «12» марта 2024 г. Вид операции
--	---

Инвентаризационная опись основных средств	Номер документа 2 Дата составления «12» марта 2024 г.
---	--

Основные средства

находящиеся ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "САХАРНАЯ КОМПАНИЯ "СТОЛИЦА"
(в собственности организации, на ответственное хранение, в т.ч. арендованные)

Местонахождение Краснодарский край, р-н. Выселковский, ст-ца Новобейсутская, ул. Коммунаров, д. 3

Арендодатель*

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сланы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: Охранник Бригудов СМ
(подпись) (подпись)
Охранник Арсенца Чвт
(подпись) (подпись)
Охранник Полномов АМ
(подпись) (подпись)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	Здание (549.8 кв.м.)					12-000006			1	3 865 706,63	1	3865706,63
2	Земельный участок (549.8 кв.м.)					12-000009			1	302 242,28	1	302242,28
3	Камера сушильная Т120-50					12-000019			3	1 260 000,00	3	1260000,00
4	Комплект конструкций для хранения овощей					12-000015			100	1 073 386,01	100	1073386,01
5	Облучатель открытого типа "КБА 1-100"					12-000021			1	70 833,33	1	70 833,33
6	Полуавтоматический паллетоупаковщик ESCOPLAT PLUS FRD с платформой 1650 мм. Серийный номер № 30200499					12-000013			1	322 953,66	1	322 953,66
7	Холодильная камера Карриер Микро Линк2 40ф НС, 67м³/куб № 459					12-000010			1	537 500,00	1	537 500,00
8	Конвекционная сушильная камера					12-000008			1	318 675,84	1	318 675,84
ИТОГО:									109	7 751 297,75		7 751 297,75

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Восемь (пропись)

б) общее количество единиц фактически Сто девять (пропись)

в) на сумму фактически Семь миллионов семьсот пятьдесят одна тысяча двести девяносто семь рублей 75 копеек (пропись)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Восемь	(протокол)
б) общее количество единиц фактически	Сто девять	(протокол)
в) на сумму фактически	Семь миллионов семьсот пятьдесят одна тысяча двести девяносто семь рублей 75 копеек	(протокол)

руб. коп.

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии: Ковкурский управляющий (подпись) Ехвая Е.А. (расшифровка подписи)

Члены комиссии: Охранник (подпись) Булудов К.Н. (расшифровка подписи)

Охранник (подпись) Арапова Н.А. (расшифровка подписи)

Охранник (подпись) Панюшкин А.Н. (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: Охранник (подпись) Булудов К.Н. (расшифровка подписи)

Охранник (подпись) Арапова Н.А. (расшифровка подписи)

Охранник (подпись) Панюшкин А.Н. (расшифровка подписи)

"12" марта 2024 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил Ковкурский управляющий (подпись) Ехвая Е.А. (расшифровка подписи)

"12" марта 2024 г.

Адрес для хранения продукции

Общество с ограниченной ответственностью
"Сахарная Компания «СТОЛИЦА»
127299, г. Москва, ул. Часовая, дом 16, стр. 21, офис 17
ИНН 7713607489, КПП 771301001, ОГРН 1077745079124

Заместитель по
Административным вопросам
ООО "Аудиторская фирма "Аудит-Консалтинг"
Кузнецову В.В.

№32 от 05.05.2024.

Уполномоченный Валерий Викторович

Настоящим сообщаем, что ООО "Сахарная компания "СТОЛИЦА" полностью самостоятельно строительно и ввод в эксплуатацию следующие основные средства:

- 1) пиле (габариты ДхШхВ = 20 м x 9 м x 5,5 м). Материал изготовления - сталь профлиста с бетонированной основой и ограждения под навесом;
- 2) ящики-конструкции для хранения овальной продукции в количестве 500 штук. (габариты ДхШхВ = 1200мм x 800 мм x 100 мм). Материал изготовления - дерево.

Исполнительный директор _____ Назаркин Е.И.



918 008-68-68