



**ИНСТИТУТ
ОЦЕНКИ**

**Общество с ограниченной ответственностью
«Институт независимой оценки, экспертизы и
права»**

ИНН/КПП 1327006179\132601001 ОГРН 1081327000556
Юридический/почтовый адрес: 430005, РМ, г.Саранск, ул.
Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
сайт: <http://expert-saransk.ru>/e-mail: expert13-saransk@yandex.ru

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор ООО «Институт независимой
оценки, экспертизы и права»
Е.В.Ламзин/
13 февраля 2024 г.

ОТЧЕТ № ОЦ87-2023/1

об оценке рыночной стоимости имущества, расположенного по адресу:
Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44

Дата составления отчёта: 13 февраля 2024г.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: договор №ОЦ87-2023 от 28
апреля 2023г.

Дата оценки: 07 февраля 2024 г

Заказчик: Конкурсный управляющий ООО «РузЦентр» Яфаров Е.Р. (ИНН 1326221053)

Исполнитель: ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» (оценщик Лобов
Владимир Алексеевич)

Саранск 2024

Уважаемый Евгений Рясимович!

В соответствии с договором ОЦ87-2023 от 15 марта 2023 г. Оценщик ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» произвел оценку рыночной стоимости имущества, согласно приложения к договору.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика Объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых ограничений и допущений.

При выполнении работ по оценке Оценщик использовал информацию, представленную Заказчиком. Оценщик не проводил ее проверку, и рассматривал ее как достоверную. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

Приведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость имущества по состоянию на 07 февраля 2024 года с учетом округлений составляет: 16805593,36 (Шестнадцать миллионов восемьсот пять тысяч пятьсот девяносто три) рубля 36 копеек без учета НДС (20%), в том числе:

Таблица 1. Итоговые результаты оценки

№ п/п	Наименование	Номер	Инвентарный №	Количество, шт	Рыночная стоимость, руб. с НДС	в том числе НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Здание пиццерии, кадастровый номер 13:25:0105080:315, назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, площадь 445,9 кв.м., местоположение: Республика Мордовия, город Рузавка, ул. Левина, дом 44	-	-	-	-	-	16 012 00
2	Земельный участок, площадь 264 кв.м., кадастровый номер 13:25:0105080:203, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для размещения объекта общественного питания (пиццерия), местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, город Рузавка, ул. Левина, дом 44	-	-	-	-	-	3190
3	Мармит электрический для вторых блюд МЭ2-14В-А	910245003066	2051	1	24 461	4 076,83	20 384
4	FAGOR IND, S. COOP LTDA. Стенд для посуды, машины FI-30	Отсутствует	2052, 2053	2	15 214	2 535,67	12 678,3
5	Ванна-раковина настенная ВРН-300	Отсутствует	2055	1	3 302	550,33	2 751,7
6	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 16/10	Отсутствует	2069	1	17 051	2 841,83	14 209,2
7	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 8/8	Отсутствует	2057	1	10 118	1 686,33	8 431,7
8	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 9/8	Отсутствует	2083	1	10 178	1 696	8 481,7
9	Зонт вытяжной центральный ЗВЦ 10/10	Отсутствует	2074	1	16 840	2 806,67	14 033,3
10	Подставка для котлов ПСК 4,5/4,5 Н	Отсутствует	2070, 2079	2	7 788	1 298,00	6 490,0
11	Прилавок охлаждаемый ПО-11-А, 50 ГЦ, 220 В, 580 Вт.	100220100252	2104	1	29 113	4 852,17	24 260,8
12	Тележка для подносов Metacarelli 1472 U	Отсутствует	2081	1	28 232	4 705,33	23 526,7
13	Модуль кассовый МК-11У-А	Отсутствует	2105	1	11 323	1 887,17	9 435,8
14	Ванна моечная односекционная длинная ВСМ-1/430/1010	Отсутствует	2075	1	7 526	1 254,33	6 271,7
15	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)	Отсутствует	2080	1	33 105	5 517,50	27 587,5

ная
сть,
НД

2 00

190

384,1

678,3

751,6

209,1

431,6

481,6

033

490,6

260,6

526,6

435,8

271,6

587,5

16	CAS Corp. Ltd. Весы AD-2.5	Отсутствует	2093	1	9 017	1 502,83	7 514,17
17	CAS Corp. Ltd. Весы SW-20	10413983	2092	1	5 283	880,50	4 402,50
18	GAM International s.r.l т.м. Асора Фритюрница эл. серии FT, мод. FT88	238153	2088	1	17 903	2 983,83	14 919,17
19	Masap S.r.l. Миксер серии F4D C10 (серый)	100608520		1	31 951	5 325,17	26 625,83
20	Ванна моечная двухсекционная BM 2/530 Z-R	Отсутствует	2109	1	8 930	1 488,33	7 441,67
21	Ванна моечная односекционная BM 1/530 Z-R	Отсутствует	2077	1	5 472	912,00	4 560,00
22	Кофемашинка Royal Professional Sirope	751074		1	28 659	4 776,50	23 882,50
23	Кухонный стеллаж СК-1200/400	Отсутствует	2078	1	8 775	1 462,50	7 312,50
24	Кухонный стеллаж СК-1500/400	Отсутствует	2087	1	13 863	2 310,50	11 552,50
25	Кухонный стеллаж СК-1500/500	Отсутствует	2076	1	16 233	2 705,50	13 527,50
26	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ	017234	2073	1	58 702	9 783,67	48 918,33
27	Подставка под котел ПКМ-600/400	Отсутствует	2059	1	3 593	598,83	2 994,17
28	Пола настенная открытая ПК- 1000/300	Отсутствует	2060, 2071, 2061	3	5 762	960,33	4 801,67
29	Пола настенная открытая ПК- 1500/300	Отсутствует	2072	1	2 386	397,67	1 988,33
30	Стол разделочный пристенный СРП 1000/600Z	Отсутствует	2062, 2065, 2086, 2064, 2067, 2085, 2094, 2095	8	42 671	7 111,83	35 559,17
31	Стол разделочный пристенный СРП 1200/600Z	Отсутствует	2058, 2066, 2063, 2110	4	23 588	3 931,33	19 656,67
32	Стол разделочный пристенный СРП 600/600Z	Отсутствует	2058	1	4 764	794,00	3 970,00
33	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН- 1,4)	005690	2089	1	67 709	11 284,83	56 424,17
	ИТОГО				569 512	94 918,64	16 805 593,36

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, №10), стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации Ассоциация «СРОО «Экспертный совет».

Если у вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать Вам услуги.

С уважением,
директор ООО «Институт независимой
оценки, экспертизы и права»



Ламзин Е.В.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках	7
1.3. Результаты оценки	8
1.4. Используемые стандарты и обоснование их использования	11
1.5. Заявление (сертификат) о соответствии.	12
1.6. Сделанные допущения и ограничивающие условия	12
1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	15
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	16
2.1. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	16
2.2. Оцениваемые права	19
2.3. Процесс оценки	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	21
3.2. Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости (здания), оборудование, инвентарь и земельных участков под коммерческую застройку.	22
3.3. Анализ экспертного мнения на соответствие рыночным условиям.	26
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений объектов движимого и недвижимого имущества из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.	27
4. ИНФОРМАЦИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ И РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ	36
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	44
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	101
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	135
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.	142
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	144
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. Копии документов строительного-технического и юридического характера по объекту оценки.	145
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. Аналоги.	181
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	243

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Задание на оценку

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: договор на оказание услуг по оценке ОЦ87-2023 от 10.03.2023 г.

Порядковый номер отчета: ОЦ87-2023/1

Объекты оценки. Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии): имущество, принадлежащее ООО «РузЦентр», в том числе:

Таблица 2 Объекты оценки

№ п/п	Наименование	Номер	Инвентарный №	Количество, шт
1	Здание пиццерии, кадастровый номер 13:25:0105080:315, назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, площадь 445,9 кв.м., местоположение: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	-	-	-
2	Земельный участок, площадь 264 кв.м., кадастровый номер 13:25:0105080:203, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для размещения объекта общественного питания (пиццерия), местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	-	-	-
3	Мармит электрический для вторых блюд МЭ2-14В-А	910245003066	2051	1
4	FAGOR IND, S. COOP LTDA. Стенд для посудом. машины FI-30	Отсутствует	2052, 2053	2
5	Ванна-раковина настенная ВРН-300	Отсутствует	2055	1
6	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 16/10	Отсутствует	2069	1
7	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 8/8	Отсутствует	2057	1
8	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 9/8	Отсутствует	2083	1
9	Зонт вытяжной центральный ЗВЦ 10/10	Отсутствует	2074	1
10	Подставка для котлов ПКК 4,5/4,5 Н	Отсутствует	2070, 2079	2
11	Прилавок охлаждаемый ПО-11-А, 50 ГЦ, 220 В, 580 Вт,	100220100252	2104	1
12	Тележка для подносов Metalcarrelli 1472 U	Отсутствует	2081	1
13	Модуль кассовый МК-11У-А	Отсутствует	2105	1
14	Ванна моечная односекционная длинная ВСМ-1/430/1010	Отсутствует	2075	1
15	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)	Отсутствует	2080	1
16	CAS Corp. Ltd. Весы AD-2.5	Отсутствует	2093	1
17	CAS Corp. Ltd. Весы SW-20	10413983	2092	1
18	GAM International s.r.l т.м. Асора Фритюрница эл. серии FT, мод. FT88	238153	2088	1
19	Масар S.r.l. Миксер серии F4D C10 (серый)	100608520		1
20	Ванна моечная двухсекционная ВМ 2/530 Z-R	Отсутствует	2109	1
21	Ванна моечная односекционная ВМ 1/530 Z-R	Отсутствует	2077	1
22	Кофемашинка Royal Professional Chrome	751074		1
23	Кухонный стеллаж СК-1200/400	Отсутствует	2078	1
24	Кухонный стеллаж СК-1500/400	Отсутствует	2087	1
25	Кухонный стеллаж СК-1500/500	Отсутствует	2076	1
26	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ	017234	2073	1
27	Подставка под котел ПКИ-600/400	Отсутствует	2059	1
28	Полка настенная открытая ПК-1000/300	Отсутствует	2060, 2071, 2061	3
29	Полка настенная открытая ПК-1500/300	Отсутствует	2072	1
30	Стол разделочный пристенный СРП 1000/600Z	Отсутствует	2062, 2065, 2086, 2064, 2067, 2085, 2094, 2095	8
31	Стол разделочный пристенный СРП 1200/600Z	Отсутствует	2058, 2066, 2063, 2110	4
32	Стол разделочный пристенный СРП 600/600Z	Отсутствует	2068	1
33	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	005690	2089	1

Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).

1. Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2023-150248100 от 30.06.2023г.;
2. Инвентаризационная опись №1 от 20 марта 2023 г.;
3. Инвентаризационная опись №2 от 20 марта 2023 г.;
4. Кадастровый паспорт по состоянию на 27.10.2010г.;
5. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №1300/201/10-18014 от 02.03.2010г.;
6. Технический план здания по состоянию на 12 апреля 2014 г.
7. Свидетельство о государственной регистрации права 13ГА 520130 дата 18 февраля 2011 года;

8. Свидетельство о государственной регистрации права 13ГА 520152 дата 21 февраля 2011 года повторное, взамен свидетельства: серия 13 ГА №486240, дата выдачи 12.01.2011;
9. Договор аренды №ЛВ-30-07/2014 нежилого помещения от 08 апреля 2014 года;
10. Технический паспорт, инвентарный номер 89:420:002:000252210
11. Договор поставки №105 от 22.10.2010г.
12. Договор поставки №ТО/РЦ-02 от 15.06.2010г.
13. Спецификация №1 и №3 от 15.06.2010г. к Договору поставки №ТО/РЦ-02 от 15.06.2010г.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав.

Обладатель оцениваемых прав: объекты оценки принадлежат Заказчику оценки на праве собственности

Существующие ограничения (обременения) права: арест, ипотека в силу закона

Обладатель оцениваемых прав: ООО «РузЦентр» ОГРН 1081324000691, ИНН 1324134912

Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹): определение рыночной стоимости объектов оценки для дальнейшей реализации в рамках процедуры конкурсного производства в отношении ООО «РузЦентр» ОГРН 1081324000691, ИНН 1324134912

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки): оценщику не известны (для реализации объектов оценки)

Соблюдение требований законодательства России: Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вид стоимости (предпосылки стоимости): Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.

Дата оценки: 07 февраля 2024 года.

Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки: 07 февраля 2024 года.

Период (срок) проведения работ по оценке: 28 апреля 2023 года – 13 февраля 2024 года.

Дата составления отчета: 13 февраля 2024 года.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации: Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.

Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку: Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.6

Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов: не привлекались

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке: Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика

Форма составления отчета об оценке: Отчет об оценке составлен на бумажном носителе в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179)

Форма представления итоговой стоимости: Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость

Вид отчета об оценке: Полный повествовательный отчет

Балансовая стоимость объекта оценки: информация Заказчиком не представлена

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: стоимость объектов оценки, указанная в настоящем отчете, может использоваться исключительно в качестве залога.

Особенности проведения осмотра: Осмотр проводился сотрудниками ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» в дневное время суток при естественном и искусственном освещении.

Иностранные валюты, используемые в отчете: иностранные валюты в настоящем отчете не использовались, расчет рыночной стоимости объекта оценки выполнен в рублях

Срок экспозиции объекта оценки: пункт 5 данного отчета

Иные специфические требования к отчету об оценке: не предусмотрены

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.06.2023) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 04.08.2023) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023)

Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин: не требуется

1.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

Сведения о Заказчике оценки	
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «РузЦентр»
Адрес Заказчика	431445, РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, РУЗАЕВКА ГОРОД, КОТОВСКОГО УЛИЦА, ВЛАДЕНИЕ 1
Реквизиты Заказчика	ОГРН: 1081324000691, Дата присвоения ОГРН: 18.11.2008, ИНН: 1324134912, КПП: 132401001
Сведения об Оценщиках	
ФИО	Лобов Владимир Алексеевич
Место нахождения	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
Информация о членстве в СРОО	Является членом Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» Свидетельство №962 от 12.03.2012г., место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1 (Дом общественных организаций).
№, дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Нижегородского Государственного университета им. Н.И.Лобачевского о профессиональной переподготовке ПП-1 №826975 от 18.06.2012г. Удостоверение о повышении квалификации 771801622274 регистрационный номер 97/485-СФЭЭ/18 дата выдачи 24.10.2018г. ФГБОУ ВО "РЭУ ИМ. Г.В. ПЛЕХАНОВА" Удостоверение о повышении квалификации 772415689279 регистрационный номер СЭ-18.03.22/5 дата выдачи 19.03.2022г. Союз судебных экспертов «Экспертный совет»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в Страховое акционерное общество "ВСК" 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4, на период с 01.06.2023г. по 31.05.2025г. на три миллиона рублей (полис 23080В4000763)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024093-1 от 08.07.2021г. «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 207 от 08.07.2021г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 030715-2 от 08.10.2021г. «Оценка движимого имущества», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 221 от 08.10.2021г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029803-3 от 17.09.2021г. «Оценка бизнеса», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 218 от 17.09.2021г.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан	паспорт 2209 529172 выдан 29.03.2010 ОУФМС РОССИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛ. В НИЖЕГОРОДСКОМ Р-НЕ ГОР. НИЖНЕГО НОВГОРОДА, КОД ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ 520-005
Сведения о независимости оценщика	Оценщик Лобов В.А. подтверждает 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. Оценщик Лобов В.А. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. Оценщик Лобов В.А. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательных прав вне договора и не является участником (членом) кредитором – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили договор возмездного оказания услуг	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права»

ОГРН	1081327000556
Дата присвоения ОГРН	09 апреля 2008г.
Местонахождение юридического лица	Республика Мордовия, г.Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
Сведения о страховании ответственности компании	Страховой полис №23040В4000004 от 24.05.2023 г. , выдан САО "ВСК", г.Москва, ул.Островная, д.4, срок страхования с 03 июня 2023г. по 02 июня 2026г. страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Контактная информация юридического лица	Тел. 8 (8342)314561, 89603300358, e-mail: expert13-saransk@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.3 Результаты оценки

Рыночная стоимость объектов оценки, на дату оценки с учетом округлений составляет:

Таблица 4 Итоговые результаты оценки

№ п/п	Наименование	Номер	Инвентарный №	Количество, шт	Рыночная стоимость по ЗП, руб.	вес	Рыночная стоимость по СП, руб.	вес	Рыночная стоимость по ДП, руб.	вес	Рыночная стоимость, руб. с НДС	в том числе НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Здание пиццерии, кадастровый номер 13:25:0105080:315, назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, площадь 445,9 кв.м., местоположение: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	-	-	-	Не применялся	0,0	16 012 000	1,0	Не применялся	0,0	-	-	16 012 000
2	Земельный участок, площадь 264 кв.м., кадастровый номер 13:25:0105080:203, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для размещения объекта общественного питания (пиццерия), местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	-	-	-	Не применялся	0,0	319000	1,0	Не применялся	0,0	-	-	319000
3	Мармит электрический для вторых блюд МЭ2-14В-А	910245003066	2051	1	24 461	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	24 461	4 076,83	20 384,17
4	FAGOR IND, S. COOP LTDA. Стенд для посудом. машины FI-30	Отсутствует	2052, 2053	2	15 214	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	15 214	2 535,67	12 678,33
5	Ванна-раковина настенная ВРН-300	Отсутствует	2055	1	3 302	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	3 302	550,33	2 751,67
6	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 16/10	Отсутствует	2069	1	17 051	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	17 051	2 841,83	14 209,17
7	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 8/8	Отсутствует	2057	1	10 118	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	10 118	1 686,33	8 431,67
8	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 9/8	Отсутствует	2083	1	10 178	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	10 178	1 696	8 481,67
9	Зонт вытяжной центральный ЗВЦ 10/10	Отсутствует	2074	1	16 840	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	16 840	2 806,67	14 033,33
10	Подставка для котлов ПКК 4,5/4,5 Н	Отсутствует	2070, 2079	2	7 788	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	7 788	1 298,00	6 490,00
11	Прилавок охлаждаемый ПО-11-А, 50 ГЦ, 220 В, 580 Вт,	100220100252	2104	1	29 113	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	29 113	4 852,17	24 260,83
12	Тележка для подносов Metalcarrelli 1472 U	Отсутствует	2081	1	28 232	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	28 232	4 705,33	23 526,67
13	Модуль кассовый МК-11У-А	Отсутствует	2105	1	11 323	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	11 323	1 887,17	9 435,83
14	Ванна моечная односекционная длинная ВСМ-1/430/1010	Отсутствует	2075	1	7 526	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	7 526	1 254,33	6 271,67
15	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)	Отсутствует	2080	1	38 868	0,5	27342	0,5	Не применялся	0,0	33 105	5 517,50	27 587,50
16	CAS Corp. Ltd. Весы AD-2.5	Отсутствует	2093	1	9 017	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	9 017	1 502,83	7 514,17

17	CAS Corp. Ltd. Весы SW-20	10413983	2092	1	5 283	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 283	880,50	4 402,50
18	GAM International s.r.l т.м. Асора Фритюрница эл. серии FT, мод. FT88	238153	2088	1	17 903	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	17 903	2 983,83	14 919,17
19	Масар S.g.l. Миксер серии F4D C10 (серый)	100608520		1	31 951	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	31 951	5 325,17	26 625,83
20	Ванна моечная двухсекционная BM 2/530 Z-R	Отсутствует	2109	1	8 930	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	8 930	1 488,33	7 441,67
21	Ванна моечная односекционная BM 1/530 Z-R	Отсутствует	2077	1	5 472	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 472	912,00	4 560,00
22	Кофемашина Royal Professional Chrome	751074		1	32 515	0,5	24802	0,5	Не применялся	0,0	28 659	4 776,50	23 882,50
23	Кухонный стеллаж СК-1200/400	Отсутствует	2078	1	8 775	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	8 775	1 462,50	7 312,50
24	Кухонный стеллаж СК-1500/400	Отсутствует	2087	1	13 863	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	13 863	2 310,50	11 552,50
25	Кухонный стеллаж СК-1500/500	Отсутствует	2076	1	16 233	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	16 233	2 705,50	13 527,50
26	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ	017234	2073	1	67 276	0,5	50127	0,5	Не применялся	0,0	58 702	9 783,67	48 918,33
27	Подставка под котел ПКИ-600/400	Отсутствует	2059	1	3 593	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	3 593	598,83	2 994,17
28	Полка настенная открытая ПК-1000/300	Отсутствует	2060, 2071, 2061	3	5 762	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 762	960,33	4 801,67
29	Полка настенная открытая ПК-1500/300	Отсутствует	2072	1	2 386	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	2 386	397,67	1 988,33
30	Стол разделочный пристенный СРП 1000/600Z	Отсутствует	2062, 2065, 2086, 2064, 2067, 2085, 2094, 2095	8	42 671	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	42 671	7 111,83	35 559,17
31	Стол разделочный пристенный СРП 1200/600Z	Отсутствует	2058, 2066, 2063, 2110	4	23 588	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	23 588	3 931,33	19 656,67
32	Стол разделочный пристенный СРП 600/600Z	Отсутствует	2068	1	4 764	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	4 764	794,00	3 970,00
33	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	005690	2089	1	74 119	0,5	61299	0,5	Не применялся	0,0	67 709	11 284,83	56 424,17
	ИТОГО				594115,00		16494570,00	4	0	0	569512,00	94918,31	16805593,36

1.4. Используемые стандарты и обоснование их использования

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- 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), в т.ч. ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ от 25 сентября 2014 года N 611, ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 5. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
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 № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-10	Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования»	Приказ МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации Ассоциация «СРОО «Экспертный совет», являются обязательными к применению членами СРО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» можно ознакомиться на официальном сайте.

Обоснования применения используемых стандартов:

Оценщик является субъектом Российской Федерации и производит оценку на ее территории; результаты оценки будут использованы на территории Российской Федерации; в данном Отчете применяются нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность и имущественно-правовые отношения в Российской Федерации.

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. и стандартов обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

1.5. Заявление (сертификат) о соответствии.

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г., ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.), а также стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет».

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Заявление о соблюдении

Оценщик следовал этическим и профессиональным требованиям Кодекса поведения МСО, отступления от требований МСО отсутствуют.

1.6. Сделанные допущения и ограничивающие условия

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п. 4 ФСО III).

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 (п. 10 ФСО I).

Согласно п. 5 ФСО III допущения подразделяются на две категории:

допущения, которые не предполагают фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;

допущения, которые не предполагают фактам на дату оценки, но предполагают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается изменяющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им. Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Согласно п. 7 ФСО III в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки.

Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.

Допущения и ограничения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке (п. 6, п. 8 ФСО III).

Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие Условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Настоящие условия должны соблюдаться и в дальнейшем даже в случае, если права собственности полностью или частично перейдут к другому лицу.

Общая цель отчета

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в данном тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Конфиденциальность

Оценщики выдвигают требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от их имени. Вы принимаете условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, оценщики аналогично сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Положения об ответственности

Оценщики утверждают, что проведенная по настоящему проекту работа соответствует признанным профессиональным стандартам. Мы не принимаем на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным нами объектам, несет директорат, управляющий объектами. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку.

Освобождение от ответственности

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

Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. В процессе оценки оценщики рассматривали объект оценки как не заложенные и обремененные иными долговыми обязательствами.

Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.

Скрытые характеристики и дефекты

Мы не несем ответственности за оценки состояния объектов, которые требуют проведения специальных исследований. Оценка не учитывала возможные дефекты, которые могут привести к выходу из строя оцениваемого движимого имущества, а также стоимости их устранения. Мы не компетентны в определении таких дефектов. Оценка проводится в соответствии с описанием, представленным в техническом задании, а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Заключительные положения

Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из достоверных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые мог произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждение Оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана, заложена, согласно величине оцененной стоимости.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

Относительно выполняемых расчетов

Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>

Законодательно установленные ограничения и допущения

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства.

Согласно п.2 ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Специальные условия, использованные Оценщиком

Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Документы, предоставленные Заказчиком, составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемого объекта. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

Особые допущения

Исполнитель будет определять стоимость объекта оценки, исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.

Рыночная стоимость определялась без учета налога на добавленную стоимость.

Согласно заданию на оценку в Отчете Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

НДС возникнет в случае, если объект оценки будет являться объектом налогообложения. Поскольку рыночная стоимость понимается как стоимость имущества, рассчитанная без учета затрат, связанных с продажей и покупкой без компенсации расходов по уплате сопутствующих налогов (Стандарт №1 Международных Стандартов Оценки, п. 3.3), оценщик не вправе выделять НДС (или какие-либо другие налоги и начисления) в определенной стоимости объекта оценки. В связи с этим подразумевается, что определенная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действие с объектом оценки предусматривает необходимость начисления НДС (или каких-либо других налогов и начислений) следует понимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие налоги и начисления). В тех случаях, когда действие с объектом оценки не предусматривает необходимость начисления НДС (каких-либо других налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, как стоимость, не включающую НДС (или другие налоги и начисления).

Документы, предоставленные Заказчиком, составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемого объекта. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России, что повышает уровень неопределенности оценки. Степень влияния происходящих событий на рынок движимого имущества на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния

кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

Специальные допущения и ограничения

Необходимость специальных допущений и ограничений не выявлена.

Кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости

1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки, интервью со специалистами соответствующих областей. Оценщиком использовалась информация по ценам предложений коммерческой недвижимости, полученная от риэлтерских фирм Республики Мордовия. Кроме того, оценщик использовал:

Таблица 6. Перечень использованных данных и источников получения

№ п/п	Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
Аналитическая часть		
1	Документы, формирующие методологию и методы оценки	Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (ФСО №7, ФСО №10), а также Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, стандарты Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»
2	Макроэкономический и отраслевой анализ:	http://mineco.e-mordovia.ru , http://www.gks.ru
3	Анализ рынка	Основные сайты по рынку недвижимости, оборудования и инвентаря: https://onrealty.ru , https://mordoviya.move.ru , https://www.avito.ru , https://saransk.cian.ru , http://недвижимость-саранск.рф , https://www.domofond.ru , агентства недвижимости г.Саранск, http://tehkold.ru , https://pit-market.ru , https://fagor-store.ru , https://zavod-pt.ru , https://саранск.железная-мебель.рф , https://i-f.su , https://entero.ru , https://bizorg.su , https://www.complex-trade.ru , https://moshoreca.ru , https://entero.ru , https://diomaf.ru , https://www.tohoreca.ru , https://polair.pro , https://t-d.ru , https://www.дешевыевесы.рф , https://cas-russia.ru/ , https://chefpoint.ru , https://trust-holod.ru , https://horeca.uno , https://nsuh.ru , https://r-komplekt.ru/ , https://chefclick.ru , https://kofeteka.ru , https://restoll.ru , https://serviceobshepit.ru , https://horeca.uno , https://horeca.uno , https://www.klenmarket.ru , https://abat.shop , https://abat.ru , https://protorgcity.ru , https://www.pekari.ru , https://www.klenmarket.ru , https://mgzr.ru
Расчетная часть		

4	Оценка имущества	- информацию по объектам-аналогам, по продаже имущества, размещенную на сайте https://www.avito.ru , http://tehkold.ru , https://pit-market.ru , https://fagor-store.ru , https://zavod-pt.ru , https://саранск.железная-мебель.пф , https://i-f.su , https://entero.ru , https://bizorg.su , https://www.complex-trade.ru , https://moshoreca.ru , https://entero.ru , https://diomaf.ru , https://www.tohoreca.ru , https://polair.pro , https://t-d.ru , https://www.дешевыевесы.пф , https://cas-russia.ru/ , https://chefpoint.ru , https://trust-holod.ru , https://horeca.uno , https://nsuh.ru , https://r-komplekt.ru/ , https://chefclick.ru , https://kofeteka.ru , https://restoll.ru , https://serviceobshepit.ru , https://horeca.uno , https://horeca.uno , https://www.klenmarket.ru , https://abat.shop , https://abat.ru , https://protorgcity.ru , https://www.pekari.ru , https://www.klenmarket.ru , https://mgzr.ru
---	------------------	---

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик проводит анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

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

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В ходе описания объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения юридической и технической документации, предоставленной Заказчиком оценки.

Определение стоимости объекта оценки проведено на основании информации Заказчика, соотнесенной с собственными исследованиями рынка, действующими нормативными документами, информацией, предоставленной специализированными организациями.

При анализе достоверности и достаточности информации, оценщик установил следующее:

В Приложении к отчету имеются копии документов, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки.

В процессе составления отчета Оценщик ссылается на публикации и материал, представленные в открытых источниках (журналах, справочниках, сайтах Интернет и т.д.), позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации.

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

2.1. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

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.

Общие термины и определения

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, являясь 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. N 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 предположении 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.

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.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

2.2. Оцениваемые права

Целью оценки является определение **рыночной стоимости** права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Собственник объектов оценки: Общество с ограниченной ответственностью «РузЦентр» 431445, РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, РУЗАЕВКА ГОРОД, КОТОВСКОГО УЛИЦА, ВЛАДЕНИЕ 1, ОГРН: 1081324000691, Дата присвоения ОГРН: 18.11.2008, ИНН: 1324134912, КПП: 132401001

Вид права: собственность.

Существующие ограничения (обременения) права: арест, ипотека в силу закона.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

2.3. Процесс оценки

Процесс оценки включал следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Осмотр объекта оценки.

- Изучение данных учета собственника, данных о фактическом состоянии объектов, полученных в результате осмотра, а также сведений об использовании и происхождении объектов, полученных от Заказчика.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
- Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Составление отчета об оценке.

2.4 Описание процесса оценки

При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается исходя из того, какой подход (ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Затратный подход использует полную стоимость воспроизводства или полную стоимость замещения в качестве базы, из которой затем вычитается сумма, отражающая потерю в стоимости в результате физического износа, функционального износа и внешнего износа.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учётом износа оцениваемого объекта.

Для объектов недвижимости затратный подход не применяется по следующим основаниям:

1. Прямые издержки (ПИ) определяются с точностью $\pm 15-20\%$ в лучшем случае;
2. Косвенные издержки (КИ) не поддаются корректному измерению и могут определяться с точностью $\pm 17-77\%$ в лучшем случае. В худшем случае величину КИ вообще невозможно определить.
3. Отсутствует возможность корректного определения (в соответствии с требованиями ФСО в части достоверности информации) величины прибыли предпринимателя (девелопера) при реализации проектов строительства офисной и торговой недвижимости.
4. Затратный подход, учитывающий физический износ здания, также не достаточно объективно отражает текущую стоимость затрат, понесенных за прошедший период, т.к. существует достаточный разброс цен на строительные материалы и стоимость СМР.

5. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она не рукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных остро. Вторичный рынок продаж земельных участков хорошо развит. Имеется достаточно информации для проведения сравнительного анализа продаж. При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

Для остального имущества затратный подход в настоящем отчете будет применен. Применен метод замещения или аналого-параметрический метод.

В **сравнительном подходе** для того, чтобы получить наиболее вероятную цену продажи оцениваемой собственности, анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Использование рыночного подхода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности, проданным или предлагаемым на рынке.

Трудность в использовании сравнительного подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом.

Поскольку на рынке существует некоторое количество предложений о продаже аналогичных объектов, то для определения актуальной рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется *методом сравнительного анализа продаж*.

Для части имущества сравнительный подход не применялся, так как оценщику не удалось найти ни одного предложения о продаже подобного рода имущества на вторичном рынке, а также информации о совершенной сделке купли-продажи аналогичного имущества.

Доходный подход предполагает определение стоимости объекта имущества на основе совокупности будущих доходов от его использования. Это вытекает из принципа ожидания, согласно которому сегодняшние вложения инвестора в приобретение объекта должны окупиться будущими доходами от пользования этого объекта.

Доходный подход реализуется в следующих методах:

1. Чистых дисконтированных доходов, который включает в себя:

- метод чистых дисконтированных доходов;
- метод прямой капитализации дохода.

2. Метод равноэффективного функционального аналога, который позволяет оценить стоимость объекта, не прибегая к расчету полной величины его чистого операционного дохода.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. В рамках доходного подхода рыночная стоимость объекта определяется путем капитализации или дисконтирования дохода, приносимого данным объектом собственнику. Помещение может приносить доход собственнику при сдаче данного объекта в аренду. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Оценщик отказался от применения доходного подхода по следующим причинам:

1. Данный подход нельзя пользоваться в условиях кризиса, так как подразумевается изначально, что прибыль будет поступать равномерно и постоянно в течение всего временного отрезка. А кризис экономики может нарушить данные платежи, повлияв тем самым на доход, приносимый объектом в будущем.

2. Также данный подход не сможет быть применен в условиях нехватки информации. Вся суть его сводится к аналитике процессов, происходящих на рынке, и выводов из них о получении будущей прибыли, если оценщик не может получить ту или иную информацию или ее просто нет, то этот метод применен быть не может по причине невозможности произведения расчетов. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Таким образом, оцениваемое имущество относится к объектам коммерческой недвижимости торговое помещение.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

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

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

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

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

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут. Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке.

Таким образом, на основании информации, представленной выше, оцениваемый объект относится к землям населенных пунктов, вид права - собственность. Назначение: Для размещения объекта общественного питания (пиццерия).

Прочие имущество – оборудование и инвентарь для кафе, баров, ресторанов.

3.2 Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости (здания), оборудования, инвентаря и земельных участков под коммерческую застройку.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его

функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

Таблица 7. Перечень основных факторов, влияющих на стоимость производственно-складских помещений принятых в данном отчете.

Наименование фактора	Значимость фактора	Интервал значений факторов	Источник
Условия продажи (торг)	Не ценообразующий фактор	до 10,6%	Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год), стр.246
Местоположение	0,29	До 210%	Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год), стр.80
Общая площадь (фактор масштаба)	0,08	До 60%	Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год), стр.164
Расположение относительно красной линии	0,08	До 12%	Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год), стр.134
Физическое состояние здания	0,06	До 43%	Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год), стр.207

Этаж	0,06	До 41%	Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год), стр.192
Наличие отдельного входа	0,06	До 10%	Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год), стр.198
Состояние отделки	0,05	До 64%	Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год), стр.216
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04	До 16%	Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год), стр.160
Близость к остановкам общественного транспорта	0,04	До 35%	Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год), стр.138
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04	До 27%	Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год), стр.147
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04	До 25%	Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год), стр.175
Материал стен	0,04	До 30%	Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год), стр.235

Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04	До 14%	Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год), стр.159
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,04	До 45%	Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год), стр.103
Отношение аренднопригодной площади к общей	0,03	До 23%	https://statrielt.ru/ Ассоциации "СтатРиелт"
Улучшения	Не ценообразующий фактор	До 12%	https://statrielt.ru/ Ассоциации "СтатРиелт"

Таблица 8. Перечень основных факторов, влияющих на стоимость земельных участков под коммерческую застройку принятых в данном отчете

Наименование фактора	Значимость фактора	Интервал значений факторов	Источник
Условия продажи (торг)	Не ценообразующий фактор	до 10,8%	Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. . Под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2022 год
Местоположение земельного участка	0,34	до 56%	Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. . Под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2022 год
Расположение относительно красной линии	0,17	До 21%	Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. . Под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2022 год
Передаваемые имущественные права	0,13	до 31%	Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. . Под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2022 год
Общая площадь (фактор масштаба)	0,12	До 374%	Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. . Под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2022 год
Наличие электроснабжения на участке	0,10	до 19%	https://statrielt.ru/ Ассоциации "СтатРиелт"
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06	до 13%	https://statrielt.ru/ Ассоциации "СтатРиелт"
Наличие газоснабжения на участке	0,07	до 16%	https://statrielt.ru/ Ассоциации "СтатРиелт"

Ценообразующие факторы для оборудования и инвентаря:

Основными ценообразующими факторами являются:

- Степень физического износа (фактическое состояние имущества)
- Сведения о ремонте/замене узлов и агрегатов
- Остаточный срок эксплуатации
- Периодичность проведения текущих и капитальных ремонтов
- Срок до очередного планового ремонта
- Технические характеристики оцениваемого объекта
- Функциональные характеристики объекта

- Сведения о дооборудовании
- Сведения о полученных ранее повреждениях/поломках
- Территория реализации оборудования
- Ремонтопригодность

3.3. Анализ экспертного мнения на соответствие рыночным условиям.

Сегодня российский оценщик в отличие от своих западных коллег работает в условиях недостатка информации, и этот недостаток он вынужден компенсировать включением в расчеты собственных оценок параметров и характеристик рынка, которые затем используются в расчетах – так называемое «экспертное мнение».

Это прежде всего относится к поправочным коэффициентам, отражающим влияние на основные ценообразующие факторы. Неоправданно завышенная субъективная составляющая ставит под сомнение объективность и достоверность итоговой оценки, заявляемой оценщиком в отчете.

В некоторой степени можно преодолеть эту проблему, если использовать коллективные экспертные оценки, отражающие мнение большой группы профессиональных специалистов. В данном случае речь идет о параметрах и характеристиках, не имеющих сильно выраженных региональных и индивидуальных особенностей оцениваемого объекта. Это позволяет сформировать общее мнение в виде устойчивых показателей, которыми смогут пользоваться оценщики при решении своих конкретных задач.

Методы экспертных оценок – это методы организации работы со специалистами-экспертами и обработки мнений экспертов, выраженных в количественной и/или качественной форме с целью формирования коллективного экспертного мнения, которое в последующем может использоваться при принятии решений.

В данном случае коллективное экспертное мнение относится к установлению определенных характеристик рынка, которые чаще всего трудно, а иногда и в принципе невозможно выявить объективными методами, опираясь лишь на соответствующие данные рынка.

При этом опыт, знания и интуиция специалистов, соединенные с научно обоснованной процедурой формализации этих знаний и последующей корректной обработкой, позволяют в некоторой степени преодолеть известные трудности, связанные с недостатком рыночной информации.

Существует множество методов получения экспертных оценок. В одних с каждым экспертом работают отдельно, он даже не знает, кто еще является экспертом, а потому высказывает свое мнение независимо от авторитетов. В других случаях экспертов собирают вместе, при этом эксперты обсуждают проблему друг с другом, учатся друг у друга, и в процессе этого неверные мнения отбрасываются.

Существуют методы, в которых число экспертов фиксировано и таково, чтобы статистические способы проверки согласованности мнений и их последующие усреднения позволяли принимать обоснованные решения. В других же методах число экспертов, напротив, растет в процессе проведения экспертизы, например, при использовании метода "снежного кома".

При подготовке настоящего отчета подтверждением экспертных оценок, которые оценщик смог самостоятельно изучить и применить являются:

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Под редакцией Л.А.Лейфера. Земельные участки. Часть 1. , Н.Новгород, 2022 год.

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Под редакцией Л.А.Лейфера. Земельные участки. Часть 2. , Н.Новгород, 2022 год.

Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс.человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год)

Исследования Ассоциации рынка недвижимости СтатРиелт <https://statielt.ru/>

«Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Н.-Н., 2023

Для земельных участков под коммерческую застройку основные ценообразующие параметры, применяемые в рамках отчета, а именно:

- мотивации продавцов и покупателей, формирующие фактор торга;
- местоположение объекта;
- транспортная доступность;
- расположение относительно красной линии;
- общая площадь объекта (фактор масштаба);
- инженерно-геологические условия;

возможность подключения коммуникаций.

Для торговой недвижимости основные ценообразующие параметры, применяемые в рамках отчета, а именно:

- мотивации продавцов и покупателей, формирующие фактор торга;
- местоположение объекта;
- физическое состояние здания;
- общая площадь объекта (фактор масштаба);
- наличие коммуникаций;
- этажность;
- состояние отделки;
- выход на красную линию;
- наличие улучшений.

Для оборудования и инвентаря основные ценообразующие параметры, применяемые в рамках отчета, а именно:

- Степень физического износа (фактическое состояние имущества)
- Технические характеристики оцениваемого объекта

использованы из выше приведенных справочников, где диапазон цен, приведенный в них используется в рамках отчета в сравнительном подходе.

Считаем, что данные характеристики могут (будут) достигать заданных значений при условии: сохранения стабильности в экономических показателях региона и в целом РФ, минимального роста или стабильности в ценовых показателях на объекты движимого и недвижимого имущества, в т.ч. земельные участки в Республике Мордовия.

3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений объектов движимого и недвижимого имущества из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Традиционно, ведя речь о недвижимости, принято делить ее на два больших сектора: коммерческая недвижимость и недвижимость жилья. К жилой недвижимости относятся квартиры (первичное и вторичное жилье), частные дома и коттеджи (таунхаусы). К коммерческой недвижимости относят офисные помещения, складские помещения, помещения для торговли и гостиничные помещения. Зачастую поведения цен на этих рынках не совпадает, ввиду соотношения факторов, влияющих на цены в этих сегментах рынка.

Лидирующую позицию на рынке нежилой недвижимости занимает торговый сегмент, поскольку экономика стала потребительской и такой на ближайшее время останется. Рынок офисной недвижимости в Республике Мордовия принадлежит к динамично развивающемуся сектору рынка нежилой недвижимости, однако в общей структуре спроса на нежилые помещения рынок офисных помещений занимает первую позицию.

Известный факт: в течение последних четырех лет девелоперов мало интересовали населенные пункты с численностью населения менее 500 тыс. чел., так как рынки более крупных городов оставались далеки от насыщения. В результате во многих небольших российских городах, одним из которых является Саранск, качественные объекты офисной недвижимости представлены пока только в виде проектов. При этом в существующих административных зданиях, используемых в настоящее время как офисные центры, достаточно проблематично снять помещение более 50 кв.м. Заполняемость в этих объектах стремится к 100%, и свободными остаются, как правило, 1-2 помещения, площадь которых не превышает 20 кв.м.

Стоимость, как аренды, так и купли-продажи одного кв.м. нежилого помещения зависит от классности помещения, выраженной в совокупности ценообразующих факторов, различных для каждого сегмента рынка:

В настоящее время рынок нежилой недвижимости в Республике Мордовия представлен в основном первыми этажами жилых зданий, переведенных в нежилой фонд, в зданиях бывших НИИ

Для получения диапазона рыночной стоимости недвижимости, расположенной в г.о. Саранск оценщиками проведен анализ рынка предложения недвижимости по состоянию на 2023-2024г., так как информация о реальных сделках продажи недвижимости отсутствует.

Анализ рынка предложения продажи коммерческой недвижимости в г.Рузаевка

https://www.avito.ru/nuzayevka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-A5gBAgICAU5wCNjW?l= 67%

Ссылка

Цена, ₽

Площадь, м²

Тип здания

Вокзал/центр

Жилой дом

Торговый центр

Другой

Административное

Отдел

Выход на улицу

Оборудован

Чистовая

Парковка

Над

На улице

В здании

Тип сделки

Прямая продажа

Продажа через посредника

Прозрачность

Наша база

Частная

Общественная

Слова в описании

Исключить объекты

Исключить объекты с фото

Показать 20 объектов

Торговая площадь, 75 м²
2 250 000 ₽ 30 000 ₽ за м²
 Печерское ул.
 Продается коммерческая недвижимость (нежилая по назначению) в центральной части города площадью 75 кв. м. Отделное местонахождение. Стальной вход, район, парковка. Помещение можно использовать как под магазин, аптеку, салон красоты и т.д.
 2 дня назад

Свободного назначения, 140 м²
12 200 000 ₽ 87 143 ₽ за м²
 Октябрьская
 ул. Куйбышева, 27
 Продается прибыльный действующий бизнес в центральной части города Рузского на территории ЛУКОЙЛ. Удобное местонахождение и большой поток покупателей клиентов! Два больших торговых зала с дополнительными 400 кв.м. для размещения оборудования, мебели, 3 комнаты.

Свободного назначения, 65 м², аренда или продажа
629 000 ₽ 9 677 ₽ за м²
 ул. Турчанина, 5
 Цена на аренду: без налога аренда 100 000 руб., включая коммунальные 65 кв.м, шесть комнат, парковка на два автомобиля, торговый парковочный пункт, доступность парковки на ул. Турчанина 40, 200 кв.м. отпарочное пространство, можно торговать.
 1 неделя назад

Торговая площадь, 273 м²
13 500 000 ₽ 49 451 ₽ за м²
 Октябрьская
 ул. Ленина, 66
 Продается нежилые помещения с фаворитными арендаторами: аптека, парикмахерская, магазин. Большая парковка на улице по назначению. Все необходимые коммуникации. Выделенная электрическая мощность 25 кВт. Центральный вход в торговую зону.
 21 час назад

Агентство недвижимости "Эксперт" 100% авторизованный исполнитель
 Проверить профиль

Рузское агентство недвижимости 100% авторизованный исполнитель
 Проверить профиль

Центрум 100% авторизованный исполнитель
 Проверить профиль

Лаво Групп 100% авторизованный исполнитель
 Проверить профиль

https://www.avito.ru/nuzayevka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-A5gBAgICAU5wCNjW?l= 67%

Сортировка

Оценки на Рузском

Сравнить объекты

Торговая площадь, 202.4 м²
12 500 000 ₽ 61 714 ₽ за м²
 ул. Ленина, 26
 Продается отличная постройка в хорошем здании на центральной улице города. Планировка удобная, высокие потолки, в здании есть парковка, удобный вход, центр – расчетный центр и лобби. 3 входа электричества в торговую зону.
 1 неделя назад

Свободного назначения, 46.5 м²
1 827 000 ₽ 39 290 ₽ за м²
 Перемышльская ул., 47
 Предлагается старая линия торговая павильон в состоянии в отличном состоянии по ул. Перемышльская 47, 13 2001178-023 по адресу: ул. Перемышльская 46, 2 кв. М, застроенный участок – площадь 46,5 кв. М, застроенный участок.
 1 неделя назад

Свободного назначения, 30 м²
1 800 000 ₽ 60 000 ₽ за м²
 район Центр
 Продается отличное помещение в центре города, подходит для организации. Создан благоприятный микроклимат, просторно, оборудован с современной планировкой можно использовать в качестве офиса, кафе, и много другое. Помещение имеет два.
 2 дня назад

Розенцвейг 100% авторизованный исполнитель
 Проверить профиль

Риэлт 100% авторизованный исполнитель
 Проверить профиль

https://www.avito.ru/nuzayevka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-A5gBAgICAU5wCNjW?l= 67%

Торговая площадь, 55 м²
2 399 000 ₽ 43 618 ₽ за м²
 Октябрьская
 ул. Луначарского, 4
 Продается торговый бизнес – точка по продаже товаров интернет-магазина "Милослав". Стабильный доход в виде процента от суммы выданного товара. Продажи осуществляются в основном через сайт и мебель. Также осуществляется розовый персонал.
 2 дня назад



Торговая площадь, 20 м²

750 000 Р 37 500 Р за м²

ул. Ленина, 27

Предлагается в аренду АИКОМ с торговлей оборудованием. Зона для аренды. Место с большим трафиком. Есть две дополнительные витрины, морозильные камеры, торговый стеллаж. Хороший паркинг под землей или по бокам.

1 января 2022



Торговая площадь, 1018 м²

27 777 777 Р 27 287 Р за м²

ул. Карла Маркса, 16Д

Проект торговой центра с торговыми площадями. Цена 27,7 млн, срок окупаемости 6 лет. Торговый центр, Республика Мордовия, г. Рузавка, улица Карла Маркса, 16Д (свидетельств №18.05.0100056-11). Торговый центр – двухэтажный торговый.



Здание, 231 м²

3 500 000 Р 15 152 Р за м²

ул. Мира

Предлагается здание 231 кв.м, все комнаты имеют газ, свет, вода, канализацию, в здании здание было, сейчас не эксплуатируется. 10 этаж в собственности, можно использовать как склад или офис. Коммерческая ипотека возможна.

2 января 2022

Агентство недвижимости "Золотой Дом" **100%** проверенный исполнитель **Результаты проверки**



Торговая площадь, 80 м²

7 000 000 Р 87 500 Р за м²

б-р Горькова, 5

Предлагается в аренду (или купить) коммерческая недвижимость в г. Рузавка расположенную по адресу: бульвар Горькова д.5, общая площадь 80 метров. Помещение подходит для магазина, аптеки, пункта выдачи и многого другого. Находится в самом оживленном.

30 января 2022



Нежилая недвижимость 454,6 кв.м

8 500 000 Р 18 700 Р за м²

Ново-Базарный переулок, 18

Здание №18-397676. Размещается на первом этаже. Помещение находится на первом этаже здания (коммерческий этаж) общей площадью 454,6 кв. м, этаж №1, этаж №2 (свидетельств №18.05.0100056-11), расположенные по адресу Республика...

2 января 2022

АО "Российский Аукционный Дом" **100%** проверенный исполнитель **Результаты проверки**



Свободного назначения, 10 м²

5 500 000 Р 10 000 Р за м²

Свободное

ул. Ленина, 31

Предлагается в аренду помещение в центральной части города Рузавка по адресу: ул. Ленина, 31. Помещение, расположенное в оживленном районе. Выгодные условия аренды, на полу лифта, охраняемый вход, уют и тепло, хорошие соседи, отличное...

1 января 2022

Рузавская служба недвижимости **100%** проверенный исполнитель **Результаты проверки**



Продам торговую недвижимость, 59,3 м²

7 000 000 Р 118 044 Р за м²

б-р Горькова, 5

Увеличение торговой площади, предоставление базисной информации о коммерческой недвижимости в г. Рузавка расположенную в центре города по адресу: бульвар Горькова 5, общая площадь которого составляет 60 квадратных метров, является...

1 января 2022

Этажи Сервис **100%** проверенный исполнитель **Результаты проверки**



Свободного назначения, 52 м²

3 700 000 Р 71 154 Р за м²

б-р Горькова, 11

Горьковское Предприятие. Предлагается в аренду нежилая коммерческая недвижимость 52 кв. м. От собственника (индивидуал). Помещение подходит для магазина, аптеки, пункта выдачи и многого другого. Находится в самом оживленном районе города...

30 января 2022

МЕТРАМ АГЕНТСТВО НЕДВИЖ. **100%** проверенный исполнитель **Результаты проверки**



Торговая площадь, 159,4 м²

5 600 000 Р 35 182 Р за м²

Свободное

ул. Юрская, 15

Ты лучший предприниматель, тебе нужно помещение, чтобы был хороший результат? Тогда это предложение именно для тебя - Предлагается 2 коммерческих помещения с отдельными входными группами по адресу: г. Рузавка ул Юрская д. 15. Помещение...

11 января 2022

Агентство недвижимости "Золотой Дом" **100%** проверенный исполнитель **Результаты проверки**



Свободного назначения, 160 м²

3 800 000 Р 23 750 Р/кв.м

ул. Ордынников, 4

Тебе нужен продавец, и тебе нужна позиция, чтобы был хороший результат? Тогда это предложение именно для тебя! Продаётся коммерческое помещение с отдельным входом по адресу: г. Рузевка ул. Ордынников д.4. Показываю расположение. Недавно вышло.

Агентство недвижимости "Золотой ключик" (ООО) заверяет информацию
[Реквизиты проверены](#)



Свободного назначения, 30,3 м²

1 245 000 Р 41 080 Р/кв.м

Переконное ул., 47

Продается готовое помещение в центре города в центре города в собственности. В собственности выданы от 31.12.2001 118-00 и др. документы, государственные акты и кадастровый номер помещения площадью 30,3 кв. м, кадастровый номер...

Роснужество (ООО) заверяет информацию
[Реквизиты проверены](#)



Торговая площадь, 128 м²

5 760 000 Р 45 000 Р/кв.м

ул. Терешковой, 72

Продается отличная позиция в г. Рузевка ул. Терешковой, д.72. Площадь - 128 кв. м, 27 кв. м, 17 кв. м. Ул. Водораздельная, д.16. Площадь - 135 кв. м. Расположены в центре города в центре города по ул. Терешковой площадью от 27 кв. м.

Роснужество (ООО) заверяет информацию
[Реквизиты проверены](#)

Сортировка: Ссылка на Рузевку

Сохранить поиск



Торговая площадь, 192,5 м²

4 600 000 Р 23 847 Р/кв.м

Б-р. Горького, 11

Здесь отличная позиция для реализации своего бизнеса, также прекрасное место для размещения офиса и др. Продаётся 2 небольших помещения (кабинетный кабинет) в самом популярном месте города, между улицами Горького и Мухоморова.

Рузевская служба недвижимости (ООО) заверяет информацию
[Реквизиты проверены](#)



Торговая площадь, 44 м²

2 100 000 Р 47 727 Р/кв.м

Октябрьская

ул. Ленина

Продается торговая площадь в центре города по улице Ленина. Передаётся в аренду, есть своя парковка. Хорошая транспортная доступность, высокий уровень окупаемости и высокий трафик. В торговом центре торговая зона, парковка, торговая зона.

Рузевская служба недвижимости (ООО) заверяет информацию
[Реквизиты проверены](#)



Свободного назначения, 48 м²

2 099 000 Р 43 729 Р/кв.м

ул. Мухоморова, 6

Знаменитый район Рузевки. Для Успешного Бизнеса. Бизнес. Продаётся небольшое помещение с хорошей окупаемостью в центре города, по адресу: Мухоморова от стороны дороги и парковка под любым видом деятельности, торговая зона.

МЕТРАЖИ АГЕНТСТВО НЕДВИЖ. (ООО) заверяет информацию
[Реквизиты проверены](#)

Купить: Офис, торговая площадь... Цена: Площадь: Без отделки: От собственника: Поиск: Рубль: **Рубль** Сохранить поиск



Торговая площадь 105 м² за 4,1 млн руб.

Всего НДС 602 102 руб. - 30 270 руб. кв.м

Рузевка
Регульчик Модерн, Рузевка, улица Басно-Демонская, 16

Продается коммерческое помещение в центре города, отличный трафик, 105 кв. м, 2 входа, охраняемое помещение, документы готовы, объект, на все интересующие вопросы отвечу по указанному номеру телефона!

Данная информация

+7 927 195-66-62

[Написать сообщение](#)

Золотой ключик

Рубль

Дополнительно

800 727 100 000 000

+7 927 195 66-62 | Сохранить | Показать

4 недели назад

https://saransk.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=offices&office_type[0]=15 67%



Своб. назначен. 350 м² за 5,8 млн. руб.
 Включая НДС 546 444 руб. - 14 571 руб. за м²

Рузаевка
 Республика Мордовия, Рузаевка, улица Тетова, 3

Ты идеальный кандидат, и тебе нужно предложение, чтобы был отличный результат? Тогда это предложение именно для тебя! - Продается 2-этажное помещение по адресу: г. Рузаевка ул. Тетова д. 3 площадью 250 кв м и 150 кв м, есть площадки по 30 кв м / Понедельный ра...

+7 987 690 29 27

Искать сообщения

Золотой ключ

Плюсы

Дополнительно

Посмотреть фотогалерею

+7 987 690 29 27

В избранное

Пополнить

https://saransk.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=offices&office_type[0]=15 67%



Офис 141 м² за 4,94 млн. руб.
 Включая НДС 923 664 руб. - 35 050 руб. за м²

Рузаевка
 Республика Мордовия, Рузаевка, улица Тетова, 72

Проданное помещение свободной планировки. Перевод линии улицы, центральное отопление, свет, вода. Демонтированы все перегородки. Лестница не требует покраски. 227,7 м2. За 2 м2 250 р. Большая площадь помещений под офис. По всем вопросам звоните по номеру с удобной для Вас...

+7 987 690 29 27

Искать сообщения

Золотой ключ

Плюсы

Дополнительно

Посмотреть фотогалерею

+7 987 690 29 27

В избранное

Пополнить

https://saransk.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=offices&office_type[0]=15 67%

Купить | Одно-этажное здание... | Цена | Площадь | Баз. факторы | От собственника | Поиск | Искать | Сохранить поиск



Здание 63,2 м² за 1,2 млн. руб.
 Без НДС - 18 967 руб. за м²

Рузаевка
 Республика Мордовия, Рузаевка, улица Рублева, 204

Свободная продажа от собственника. Зд. построено в 1999, имеет внутренний двор, во дворе проложено 32 м, собственный скважина водопровод, индивидуальное отопление, кондиционер. Есть возможность возвести 2 этаж. Только продажа, не аренда!

+7 919 757 07 06

Искать объявления

+7 919 757 07 06

В избранное

Пополнить

3 фото видео

https://onreal.ru/nuzaevka/kupit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya 67%



Продаются помещения свободного назначения, 572 м2, улица Ланина, 50Б

22 800 000 Р
 39 500 Р/м²

Рузаевка

Показать телефон

Написать сообщение

Здание спланировано по старому плану, 229 м2 - 1 этаж и 220 м2 - 2 этаж.

Таким образом, на основании вышеизложенной информации, можно сделать вывод, что предложения на рынке коммерческой недвижимости в г.Рузаевка находятся в диапазоне от 13159 руб. до 118044 руб. за кв. м, в зависимости от ценообразующих параметров (площадь, техническое состояние объекта наличие коммуникаций, развитость инфраструктуры и т.д.). Средняя стоимость 1 кв.м. составляет 46459 рублей.

Анализ рынка земельных участков под коммерческую застройку

Основные ценообразующие факторы для земельных участков: фактор масштаба, местоположение, уровень благоустройства. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособности спроса на объекты меньшего масштаба. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земли под жилищное строительство – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке, наличию коммуникаций

На земельном рынке Мордовии сохранялась тенденции роста деловой активности, расположенные в непосредственной близости к объектам недвижимости земельные участки являются наиболее привлекательными. Общее состояние земельного рынка Республике Мордовия можно характеризовать как вялотекущее, в некоторых районах с незначительным ростом.

Анализ рынка предложения земельных участков под коммерческую застройку в Республике Мордовия

Таблица 9

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	Назначение	земельные участки	земельные участки	земельный участок	земельные участки	земельный участок	земельный участок
2	Разрешенное использование	Предпринимательство	для размещения административных и офисных зданий	Объекты гаражного назначения	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов...	для строительства бани	Для строительства АЗС
3	категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	Кадастровый №	13:23:0909107:1451	13:23:1115286:55	13:24:0110095:180	13:23:1004078:1122	13:22:0115014:331	13:20:0112008:1296
5	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
6	Время прод./предл.	11.04.2023г.	22.04.2023г.	25.04.2023г.	10.03.2023г.	04.04.2023г.	17.03.2023г.
7	Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
8	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
9	Адрес	Республика Мордовия, г. Саранск, Юго-западное шоссе	Республика Мордовия, г.Саранск, р.п.Ялга, ул. Российская, д. 13	Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, г. Ковылкино, ул. Южный тупик, 6	Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова	Республика Мордовия, Чамзинский район, рп. Комсомольский, мкр. 2-й	Республика Мордовия, Теньгушевский район, с. Теньгушево, ул. Гагарина, дом 19 б
10	Местоположение земельного участка	областной центр	областной центр	райцентр с развитой промышленностью	областной центр	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с/х района
11	Местоположение земельного участка в пределах города	зона автомагистралей	зона автомагистралей	промышленная зона	зона автомагистралей	промышленная зона	промышленная зона
12	Расположение относительно автомагистралей	В пределах 300 метров	В пределах 100 метров	в 250,0 метрах от крупных автодорог	В пределах 300 метров	Возле дороги	Возле дороги
13	Общая площадь, кв.м.	1 401,0	4 298,0	4 499,0	1 262,0	1500	1205
14	Свободный подъезд	Свободный	Свободный	свободный подъезд	Затруднен	свободный подъезд	свободный подъезд
15	Коммуникации	возможно подключение света	по границе	возможно подключение	возможно подключение	возможно подключение	возможно подключение
16	Форма земельного участка	спланированный	спланированный	Приближена к прямоугольной	спланированный	Приближена к прямоугольной	Приближена к прямоугольной
17	Наличие зданий	нет	нет	нет	нет	нет	нет
18	Цена предложения, руб.	4 100 000	11 300 000	2 000 000	2 200 000	758 000	250 000
19	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	2 926,48	2 629,13	444,54	1 743,26	505,33	207,47
20	Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saransk-5702456328	https://onreal.ru/rabochij-poselok-yalga/kyipit-uchastok/62065562	https://www.avito.ru/kovylkino/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_promnaznacheniya_1975879717	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saransk-4354704719	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-komsomolskiy-3206584060	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tengushevo-2630848449
21	Контактный телефон	89179902197	-	89603344975	89170682610	89875654066	89875654021

Продолжение таблицы №9

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
1	Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Разрешенное использование	магазины (под коммерческую застройку)	Для размещения автомобильных заправочных станций	обслуживание автотранспорта	обслуживание автотранспорта	Для обслуживания автотранспорта
3	категория	земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	Кадастровый №	13:24:0108055:490	13:14:0310005:30	13:14:0310005:47	13:14:0101006:304	13:15:0111005:10760
5	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
6	Время прод./предл.	21.01.2024г.	01.08.2023г	01.08.2023г	23.11.2023г	30.01.2024г
7	Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
8	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
9	Адрес	Республика Мордовия, Ковылкинский район, город Ковылкино, улица Пролетарская, 2Д/2	Республика Мордовия, Краснослободский район, с. Куликово	Республика Мордовия, Краснослободский район, Куликовское сельское поселение	Республика Мордовия, Краснослободский район, г. Краснослободск, пер. Кировский, 53	Республика Мордовия, село Лямбирь, улица Октябрьская, земельный участок 104
10	Местоположение земельного участка	райцентр с развитой промышленностью	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с/х района
11	Местоположение земельного участка в пределах города	район крупных а/м	Федеральная автомобильная дорога М5 «Урал»	Федеральная автомобильная дорога М5 «Урал»	район крупных а/м	район крыпных а/м
12	Расположение относительно автомагистралей	Возле дороги	Возле дороги	Возле дороги	Возле дороги	Возле дороги
13	Общая площадь, кв.м.	1 500,0	3 736,0	3 071,0	1 364,0	3 032
14	Свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд
15	Коммуникации	вода и электричество (380)на участке,в 5 метрах центральная канализация,газ на соседнем участке	Подведено электричество, есть возможность скважины и септика	Подведено электричество, есть возможность скважины и септика	электричество, газ, вода, есть возможность септика	на участке газ, электричество, центральная канализация 20 метров от границ участка
16	Форма земельного участка	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок
17	Наличие зданий	нет	нет	нет	нет	нет
18	Цена предложения, руб.	1 500 000	2 500 000	2 500 000	1 500 000	2 500 000
19	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	1 000,00	669,16	814,07	1 099,71	824,54
20	Источник информации	https://www.avito.ru/kovylkino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_2397096508	https://www.avito.ru/mordoviya_krasnoslobodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_68sot._promnaznacheniya_2705193138	https://www.avito.ru/mordoviya_krasnoslobodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_68sot._promnaznacheniya_2705193138	https://www.avito.ru/mordoviya_krasnoslobodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_3491497277	https://www.avito.ru/lyambir/zemelnye_uchastki/uchastok_303_sot._promnaznacheniya_3543769973
21	Контактный телефон	89179902107	89176902901	89176902901	-	89875654036

Стоимость предложения 1 кв.м земельных участков под коммерческую застройку в Республике Мордовия находится в диапазоне от 207 до 2926 руб. за 1 кв.м. Средняя стоимость 1 кв.м земельных участков составляет 1169 рублей

Рынок общественного питания

По оценке INFOLine, оборот рынка общественного питания в России в 2023 году превысит 4–4,2 трлн рублей, рост составит 15%. При том что в прошлом году оборот отрасли увеличился всего на 2–2,5%. В уходящем году выросло количество посещений ресторанов, а также средний чек, на динамику которого повлияла главным образом инфляция.

Демократичные сегменты (рестораны быстрого обслуживания и Grab&Go) остаются драйверами отрасли: в условиях нестабильности экономики потребители пересматривают свои расходы, однако совсем отказаться от ресторанов не готовы. Все большую конкуренцию заведениям составляют сети FMCG, наращивающие долю готовой еды и открывающие собственные кафе на территории магазинов, которые зачастую выгоднее для потребителя по цене. Например, сеть «Лента» летом 2023 года открыла первый «Лента fresh ресторан» в одном из гипермаркетов Санкт-Петербурга. «ВкусВилл» в ноябре выкупил рестораны «Андерсон» и планирует продолжать развитие ресторанной сети по франшизе, чтобы усилить свои позиции на рынке общественного питания. Крупные ресторанные сети продолжили свое развитие. «Вкусно – и точка» за неполный 2023 год открыла 111 новых заведений, KFC/Rostik's – 17 заведений, «Додо пицца» – 41 заведение. Игроки рынка общественного питания уделяют все больше внимания эффективности. Такое решение обусловлено необходимостью оптимизации расходов и повышения качества услуг в условиях усиленных экономических вызовов, изменения рыночной динамики и снижения покупательской способности населения. Производители продуктов питания также продолжают развивать собственные проекты в сегменте HoReCa: «Мираторг» в ноябре запустил сеть ресторанов быстрого питания «100», по формату аналогичных McDonald's. Компания также продолжила сотрудничество с сетью «Вкусно – и точка»: в августе партнеры сообщили о дополнительных инвестициях в размере 5,7 млрд рублей, которые планируется вложить в масштабирование совместного предприятия по переработке картофеля в Орловской области, что позволит производить на 20% больше готовой продукции и увеличить мощность предприятия со 100 до 120 тыс. тонн в год. Продолжилась консолидация российского ресторанного рынка. В марте ТД «Нефтьмагистраль» выкупил московскую сеть из 42 городских кафе «Кулинарная лавка братьев Караваевых». При этом «Нефтьмагистраль» развивает собственную сеть кулинарий «Гурманика», открывая их не только на заправках, но и в стрит-ритейле. Кроме того, у компании есть сеть фастфуда «Магбургер». В августе бизнесмены Антон Пинский и Тимур Юнусов выкупили у 68 франчайзи пиццерии (из 159 действующих объектов в РФ), ранее находившиеся под управлением DP Eurasia (бренд Domino's Pizza). Сеть переименовали в Domino Pizza. Ранее DP Eurasia объявила о своем банкротстве и намерении покинуть российский рынок. В 2024 году INFOLine ожидает дальнейший рост сегмента быстрого обслуживания и выход на российский рынок новых игроков – как отечественных, так и зарубежных. Уже две турецкие сети – Gagawa и Big Chefs – объявили о планах развития в России.

Источник информации: <https://www.retail.ru/articles/itogi-restorannogo-rynka-2023-neozhidannyy-rost-i-novye-trudnosti/>

Ведение ресторанного бизнеса нельзя представить себе без стабильно функционирующего оборудования. К такой продукции относят:

1. электроплиты и фритюрницы;
2. холодильные и морозильные камеры;
3. кухонный инвентарь и посуду;
4. сервис и столовые приборы;
5. посудомоечные агрегаты и духовые шкафы;
6. варочные панели и хлебoreзки;
7. подовые печи;
8. фритюрницы и пароварки.

В наше время весь рынок кухонной промышленности переживает сложный период. Всё из-за того, что были введены санкции в не столь далёком 2017 году и произошло падение рубля. В тот период, судя по оценкам экспертов, общий объём потребления в отрасли пищевого оборудования был увеличен на четверть. Поставки же импортного оборудования, к сожалению, были увеличены на 150 процентов. Если брать в расчёт сегмент холодильного оборудования, то львиная доля была ввезена в нашу страну из соседней Белоруссии.

Источник: <https://blog.vlkn.ru/pischevye-obem-rynka/>

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объём продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Таблица 10. Стоимость коммерческой недвижимости в г. Рузаевка, актуальные на дату оценки

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
20-1018	13159	118044	46459

Таблица 11. Стоимость земельных участков, под коммерческую застройку в Республике Мордовия, актуальные на дату оценки

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1205-4499	207	2926	1169

На рынке недвижимости встречаются объекты, как с заниженной ценой предложения, так и с завышенной.

Земельным участкам, как и рынку недвижимости в целом, присущи некоторые специфические свойства, в частности: большая дифференциация цен в зависимости от местоположения, площади, наличия ИРД, объема передаваемых прав, развития инженерной инфраструктуры и др.

Цена может «проседать» за счёт наличия предложений по продаже права аренды на земельный участок. Высокая цена земельного участка за 1 кв. м обусловлена наличием инженерных коммуникаций, возможностью изменения разрешенного использования земельного участка и другими ценоповышающими факторами. Кроме того, цена зависит от местоположения земельного участка.

В целом рынок земельных участков под коммерческую застройку в Республике Мордовия развит слабо, предложение объектов в разных районах области носит единичный характер или вообще отсутствует, а также большой разброс продажных цен свидетельствует о неструктурированности рынка в целом и отсутствии у игроков общих принципов в подходе к определению стоимости земельного участка.

В ходе исследования сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый земельный участок, оценщик пришел к выводу, что рынок аренды земельных участков неразвит, предложения о сдаче в аренду по состоянию на дату оценки в Республике Мордовия отсутствуют.

Резюмируя результаты анализа информации по торгам, стоит отличать величину «аренды» и «права аренды». Последнее весьма распространено на рынке, в то время как аренда практически отсутствует в предложении. Плата за право аренды есть величина, сопутствующая величине самой аренды и зачастую независимая напрямую от нее.

Таким образом, каких-либо возможностей определить величину аренды земли не представляется возможным, т.к. рынок аренды земельных участков не развит

На дату оценки сегмент рынка, к которому относится объект оценки, может быть охарактеризован как активный, с учетом признаков активности / неактивности рынков коммерческой недвижимости и земельных участков под коммерческую застройку, представленных в Справочнике оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год), стр.59 и Справочнике оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород, 2022 год, стр. 69. . На активный характер сегмента рынка указывают: высокий уровень торговой активности, небольшой разброс цен на подобные объекты недвижимости, присутствие на рынке достаточного количества продавцов и покупателей.

Выводы по вторичному рынку оборудования.

Вторичный рынок распространен везде, и нет различий по территориальному признаку. Причем спрос на подержанную технику обусловлен именно ценой. Б/у оборудование дешевле, чем новое. Многие производители не могут себе позволить новое оборудование и в этом случае выбирают оборудование б/у. Таким образом, клиенты получают качество и производительность по доступной цене. А это в основном представители среднего бизнеса, которые стремятся к производству качественной продукции с меньшими издержками. На рынке нового оборудования масса предложений на различные требования. Вопрос лишь в выборе и возможностях производителя. Оборудование б/у — сегодня скорее необходимость, чем предпочтение.

Также распространенным вариантом использования подержанного оборудования является его перепродажа. Некоторые предприимчивые организации занимаются реализацией подержанной техники за счет оборотных средств, получаемых от сбыта нового оборудования. Безусловно, на фоне зарубежных компаний отечественный сегмент рынка имеет весьма скромные показатели. Однако у некоторых станкостроительных фирм доля продаж достигает половины общего оборота.

Потенциальные покупатели

Под покупателями понимаются все компании и организации, вступающие в отношения с производителями и продавцами с целью приобретения товаров и услуг. Можно выделить следующие типы промышленных покупателей: промышленные предприятия; строительные организации; торговые (оптовые и розничные) компании; транспортные фирмы; предприятия непромышленной сферы; некоммерческие организации; частные лица, имеющие лицензии с правом осуществления различной коммерческой деятельности (агенты, брокеры, маклеры, нотариусы, юристы и т.д.).

Ведущую роль играют производственно-экономические критерии сегментации потребителя. К ним относят: - отрасль, к которой относится предприятие-потребитель; - технологический процесс, применяемый на предприятии; - размер компании-потребителя. Вторая группа критериев относится к специфике организации закупок, особенностям запросов потребителей. Третья группа - это критерии личных характеристик лиц, представляющих компанию заказчика.

В данном случае потенциальными покупателями как нового, так и б.у. аналогичного оборудования будут являться промышленные предприятия, поскольку оборудование является специфическим, используется на конкретном производстве.

4. ИНФОРМАЦИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ И РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ

Социально-экономическое положение России²

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ						
	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январю-сентябрю 2022 г.		Справочно январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.			
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	119542,8 ¹⁾	103,0		98,2			
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20017,8	110,0		105,4			
Реальные располагаемые денежные доходы		104,8 ²⁾		98,7			
1) Первая оценка. 2) Оценка.							
	Ноябрь 2023 г.	В % к ноябрю 2022 г.		Январь-ноябрь 2023 г. в % к январю-ноябрю 2022 г.	Справочно ноябрь 2022 г. в % к ноябрю 2021 г.		январь-ноябрь 2023 г. в % к январю-ноябрю 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,8	95,1	105,1	98,4	97,9	99,6
Индекс промышленного производства		104,3	101,1	103,6	99,6	102,1	100,9
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	686,8	76,1	44,2	98,4	109,3	61,2	111,5
Ввод в действие жилых домов, млн кв. м общей площади жилых помещений	7,0	128,9	108,5	100,0	61,3	62,8	114,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,8	100,6	96,2	99,4	94,7	98,4	97,9
и том числе железнодорожного транспорта	216,8	97,8	97,3	100,6	98,0	99,1	99,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4195,2	110,5	98,2	105,9	92,1	100,1	94,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1280,8	104,2	99,3	104,3	103,4	100,8	106,0
Индекс потребительских цен		107,5	101,1	105,7	112,0	100,4	113,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		121,9	99,9	102,7	98,1	99,6	112,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,2	81,4	100,4	81,3	84,9	94,8	80,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	75,7	100,5	76,0	70,0	97,9	47,5

²<http://economy.gov.ru>

	Октябрь 2023 г.	В % к		Январь- октябрь- 2023 г. в % к январю- октябрю 2022 г.	Справочно		
		октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.		октябрь 2022 г. в % к		январь- октябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.
					октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	73830	117,2	103,9	113,7	113,1	100,7	112,7
реальная		109,9	103,0	107,7	100,4	100,5	98,7

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за III квартал и январь-сентябрь 2023 года.

Объем ВВП России за III квартал 2023 г. составил в текущих ценах 44151,3 млрд рублей.

Индекс его физического объема относительно III квартала 2022 г. составил 105,5%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2023 г. по отношению к ценам III квартала 2022 г. составил 109,4%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2023 г. составил в текущих ценах 119542,8 млрд рублей.

Индекс его физического объема относительно января-сентября 2022 г. составил 103,0%.

Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2023 г. по отношению к ценам января-сентября 2022 г. составил 104,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 686,8 млрд рублей, в январе-ноябре 2023 г. - 8354,2 млрд рублей.

Растениеводство. В 2023 г., по предварительным данным, в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) намолочено 142,6 млн тонн зерна в весе после доработки, 16,7 млн тонн семян подсолнечника, накопано 46,5 млн тонн сахарной свеклы, 20,5 млн тонн картофеля, собрано 13,8 млн тонн овощей. В текущем году зерна намолочено на 9,5% меньше уровня предыдущего года, семян подсолнечника получено больше на 2,0%, сахарной свеклы - меньше на 5,0%. Сбор картофеля и овощей увеличился на 8,6% и 1,2% соответственно.

Как и в предыдущие годы, основная доля зерна (68,0%), сахарной свеклы (89,4%) и подсолнечника (60,8%) выращена в сельхозорганизациях; картофеля (58,1%) и овощей (47,7%) - в хозяйствах населения. В крестьянских (фермерских) хозяйствах собрано 31,0% от общего сбора зерна, семян подсолнечника - 38,8%, сахарной свеклы - 10,5%, овощей - 23,4%.

Под урожай будущего года озимые на зерно в сельхозорганизациях на 1 декабря 2023 г. посеяны на 11,7 млн гектаров, что на 8,1% больше, чем в предыдущем году. Зябь вспахана на 17,5 млн гектаров против 18,1 млн гектаров на эту же дату в 2022 году.

Животноводство. На конец ноября 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,4 млн голов (на 1,7% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,6 млн (на 1,5% меньше), свиней - 28,5 млн (на 1,5% больше), овец и коз - 20,8 млн голов (на 1,7% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 37,9% поголовья крупного рогатого скота, 6,1% свиней, 45,0% овец и коз (на конец ноября 2022 г. - соответственно 38,3%, 6,9%, 45,4%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2023 г. составил 1442,4 млрд рублей, или 104,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - 12639,0 млрд рублей, или 107,8%.

По данным обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 10 ноября 2023 г., индекс предпринимательской уверенности в строительстве в IV квартале 2023 г. составил (-14%).

Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: "высокая стоимость материалов, конструкций, изделий" (45%), "высокий уровень налогов" (33%), "недостаток квалифицированных рабочих" (24%), "конкуренция со стороны других строительных фирм" и "недостаток заказов на работы" (по 20%), "неплатежеспособность заказчиков" (15%), "высокий процент коммерческого кредита" (14%), "недостаток финансирования" (13%), "погодные условия" (11%).

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской

Федерации на 2023 г. (с уточнениями на 1 декабря 2023 г.), выделены ассигнования в размере 980,1 млрд рублей, из них из федерального бюджета – 833,4 млрд рублей, на строительство 914 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

Из общего количества объектов по 162 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 202 объектов, намеченных к вводу в 2023 г., введено в эксплуатацию 47 объектов, из них 35 - на полную мощность, 12 объектов – частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 102,8 млрд рублей.

На 1 декабря 2023 г. полностью профинансировано 540 объектов. На 245 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

Жилищное строительство. В ноябре 2023 г. возведено 1,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 18,1 тыс. жилых домов. Всего построено 114,5 тыс. новых квартир.

В январе-ноябре 2023 г. возведено 11,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 383,6 тыс. жилых домов. Всего построено 1192,2 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 52,3 млн кв. метров, или 56,1% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2023 года.

В обследовании инвестиционной активности организаций, проведенном по состоянию на 10 октября 2023 г., приняли участие 23,1 тыс. организаций. По результатам обследования инвестиционную деятельность осуществляли 92% организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, и 52% - малых предприятий (без микропредприятий).

Основными источниками финансирования инвестиций в основной капитал для большинства организаций в 2023 г., как и в предыдущие годы, являлись собственные средства, их использовали 76% респондентов, на использование кредитных и заемных средств указали 24% руководителей организаций.

Оборот розничной торговли в ноябре 2023 г. составил 4195,2 млрд рублей, или 110,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - 42461,4 млрд рублей, или 105,9%.

Оборот оптовой торговли в ноябре 2023 г. составил 12490,8 млрд рублей, или 119,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - 122621,4 млрд рублей, или 110,5%. На долю субъектов малого предпринимательства в ноябре 2023 г. приходилось 27,9% оборота оптовой торговли.

Экспорт России, по данным Банка России, в январе-октябре 2023 г. составил 350,6 млрд долларов США, или 71,2% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 250,0 млрд долларов, или 113,4%.

В ноябре 2023 г. зарегистрировано 22,0 тыс. организаций (в ноябре 2022 г. - 27,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 48,3 тыс. (в ноябре 2022 г. - 20,8 тыс. организаций).

В ноябре 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары - 101,6%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 101,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2023 г. составил 101,0%, с начала года - 106,4% (в ноябре 2022 г. - 100,2%, с начала года - 114,3%).

В ноябре 2023 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,6% (в ноябре 2022 г. - на 0,4%).

Цены на непродовольственные товары в ноябре 2023 г. увеличились на 0,5% (в ноябре 2022 г. - на 0,1%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 99,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,8%, в обрабатывающих производствах - 100,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,2%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,3%.

Доходы федерального бюджета в январе-октябре 2023 г. составили 88,4% от прогнозируемого на 2023 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов" от 05.12.2022 № 466-ФЗ.

Расходы федерального бюджета в январе-октябре 2023 г. составили 74,3% от уточненной бюджетной росписи на 2023 год.

Дефицит федерального бюджета в январе-октябре 2023 г. сложился в сумме 1049,9 млрд рублей.

В январе-октябре 2023 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 26407,7 млрд рублей (91,2% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 1291,6 млрд рублей (4,5%), местных – 213,5 млрд рублей (0,7%), налогов со специальным налоговым режимом – 1030,0 млрд рублей (3,6%).

В январе-октябре 2023 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 29010,9 млрд рублей (43,2 тыс. организаций получили прибыль в размере 33189,4 млрд рублей, 15,7 тыс. организаций - убыток на сумму 4178,5 млрд рублей).

На конец октября 2023 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 216315,4 млрд рублей, из нее просроченная - 4847,7 млрд рублей, или 2,2% от общей суммы задолженности (на конец октября 2022 г. - 2,7%, на конец сентября 2023 г. - 2,2%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец октября 2023 г., по оперативным данным, составила 105517,6 млрд рублей, из нее просроченная - 4401,0 млрд рублей, или 4,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец октября 2022 г. - 5,0%, на конец сентября 2023 г. - 4,1%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец октября 2023 г., по оперативным данным, составила 110797,8 млрд рублей, в том числе просроченная - 446,7 млрд рублей, или 0,4% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец октября 2022 г. - 0,5%, на конец сентября 2023 г. - 0,4%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец октября 2023 г., по оперативным данным, составила 103143,4 млрд рублей, из нее просроченная - 5438,1 млрд рублей, или 5,3% от общего объема дебиторской задолженности (на конец октября 2022 г. - 5,2%, на конец сентября 2023 г. - 5,4%).

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 ноября 2023 г. составил 91134,7 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 ноября 2022 г. на 20,5%, по сравнению с 1 октября 2023 г. - на 0,6% при увеличении потребительских цен на 6,7% и на 0,8% соответственно.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец ноября 2023 г. составил 19861,6 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2022 г. на 20,3%, по сравнению с концом октября 2023 г. - на 1,7%.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 декабря 2023 г. составили 592,4 млрд долларов США и увеличились по сравнению с 1 декабря 2022 г. на 4,4%, по сравнению с 1 ноября 2023 г. - на 2,8%.

Информация о социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2023 г. составила 73830 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 17,2%.

Пенсии. В ноябре 2023 г. средний размер назначенных пенсий составил 19626 рублей и по сравнению с ноябрем 2022 г. увеличился на 5,9%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2023 г. составила 76,3 млн человек, из них 74,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,2 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2023 г. составил 61,1%.

Среди занятых доля женщин в ноябре составила 48,8%. Уровень занятости сельских жителей (56,4%) ниже уровня занятости городских жителей (62,7%).

Безработица. В ноябре 2023 г. 2,2 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2023 г. составил 2,9% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в ноябре 2023 г. и у женщин, и у мужчин составила 5,8 месяца.

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу ноября 2023 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,5 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,4 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,3 млн человек получали пособие по безработице.

В течение ноября 2023 г. получили статус безработного 94,5 тыс. человек, трудоустроено за месяц 52,8 тыс. человек. Размеры трудоустройства безработных были на 18,3 тыс. человек, или на 25,7% меньше, чем в ноябре 2022 года.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2023 г. составила 146,2 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 215,5 тыс. человек, или на 0,15% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 505,8 тыс. человек, или на 0,34%). Миграционный прирост на 45,4% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-октябре 2023 г., так же как и за аналогичный период 2022 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 81 субъектах Российской Федерации) и снижение числа умерших (в 82 субъектах).

В целом по стране в январе-октябре 2023 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-октябре 2022 г. - в 1,5 раза), в 56 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,4-2,6 раза.

Социально-экономическое положение Республики Мордовия³.

2. I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года	
	ноябрь 2023г.	январь-ноябрь 2023г.	ноябрь 2023г.	январь-ноябрь 2023г.
Индекс промышленного производства	x	x	114,9	107,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн. руб.: ¹⁾	52190,1	520449,0	117,5	109,7
из них:				
добыча полезных ископаемых	13,0	220,8	96,5	158,1
обрабатывающие производства	33800,3	333191,0	124,7	112,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1483,0	12340,6	123,8	117,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	354,4	4204,9	121,6	115,4
Продукция сельского хозяйства, млн. руб. ^{1), 2)}	12997,2	110699,2	104,2	105,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. руб.	2755,2	29106,6	59,8	88,9
Грузооборот автомобильного транспорта, млн. т-км ⁶⁾	159,9	1920,2	80,9	87,5
Пассажиروоборот автобусов общего пользования, млн. пасс. – км	28,3	313,5	101,9	109,9
Деятельность почтовой связи и курьерская деятельность, млн. рублей	71,1	632,9	123,5	99,0
Деятельность в сфере телекоммуникаций, млн. рублей	507,8	5452,0	104,9	101,9
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, млн. руб.	13056,5	143387,9	109,0	112,6
Оборот оптовой торговли организаций всех видов экономической деятельности, млн. руб.	12016,2	139026,3	114,4	118,0
Оборот общественного питания, млн. руб.	637,2	6007,6	112,7	106,4
Объем платных услуг населению, млн. руб.	3066,5	31453,6	99,7	99,6
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, кв. м общей площади	30149	300909	в 2,6 р.	96,3
Среднесписочная численность работающих в экономике, тыс. человек ³⁾	201,0	201,0	98,9	97,1
Численность официально зарегистрированных безработных ⁴⁾ , тыс. человек	2,0	x	76,6	x
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁵⁾				
номинальная, руб.	47117,8	44737,7	116,8	115,7
реальная	x	x	110,8	110,7
Индекс потребительских цен	101,2 ⁵⁾	x	106,3	104,7
Индекс цен производителей промышленных товаров	100,7 ⁵⁾	x	114,3	104,6

Индекс промышленного производства в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 114,9%, в январе-ноябре – 107,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в январе-ноябре 2023г. в

³ <https://13.rosstat.gov.ru/folder/25240>

¹⁾ В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

²⁾ Объем производства продукции сельского хозяйства всеми сельхозпроизводителями формируется как объем производства готовой продукции растениеводства и животноводства и изменение стоимости незавершенного производства продукции растениеводства и животноводства по видам деятельности "Растениеводство", "Животноводство".

³⁾ Соответственно за октябрь 2023г., январь-октябрь 2023г.

⁴⁾ На конец периода.

⁵⁾ К предыдущему месяцу.

⁶⁾ Без субъектов малого предпринимательства.

действующих ценах, по предварительной оценке, составил 110699,2 млн. рублей и увеличился в сопоставимой оценке по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 5,6%.

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий на 1 декабря 2023 г., по расчетам, намолочено 2100,2 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур (в первоначально-оприходованном весе), накопано 264,0 тыс. тонн картофеля, собрано 90,1 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта.

Как и в предыдущие годы, основная часть зерновых и зернобобовых культур (89,5%) выращена в сельскохозяйственных организациях, картофеля и овощей – в хозяйствах населения (93,9% и 60,9%).

Под урожай будущего года озимые на зерно и зеленый корм в сельскохозяйственных организациях посеяны на 138,0 тыс. га, что на 8,0% меньше, чем в предыдущем году. На 1 декабря 2023г. зябь вспахана на 398,4 тыс. га (на 14,1% больше аналогичного периода прошлого года).

Животноводство. На конец ноября 2023г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 186,0 тыс. голов (на 0,8% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 69,4 (на 2,2% меньше), поголовье свиней – 777,1 (на 2,9% больше), овец и коз – 28,0 (на 10,3% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 12,3% поголовья крупного рогатого скота, 2,3% – свиней, 93,0% – овец и коз (на конец ноября 2022г. соответственно – 13,0%, 2,5%, 88,1%).

В январе-ноябре 2023г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 410,7 тыс. тонн, молока – 484,4 тыс. тонн, яиц – 1397,9 млн. штук.

В сельскохозяйственных организациях на конец ноября 2023г. по сравнению с соответствующей датой 2022г. увеличилось поголовье крупного рогатого скота на 0,1%, свиней – на 3,3%. Поголовье коров уменьшилось на 2,0%, овец и коз – на 29,9%.

В сельскохозяйственных организациях в январе-ноябре 2023г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 2,8%, молока – на 5,1%. Производство яиц сократилось на 2,8%.

Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе-ноябре 2023г. составил 7782 килограмма (в январе-ноябре 2022г. – 7379 килограмм), яйценоскость одной курицы-несушки составила 267 яиц (в аналогичном периоде прошлого года – 279 штук).

К началу декабря 2023г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях больше на 32,3%, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2023 г. составил 2755,2 млн. рублей, или 59,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. – 29106,6 млн. рублей, или 88,9%.

В январе-ноябре 2023 г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, с численностью работников свыше 15 человек выполнено хозяйственным способом строительномонтажных работ на сумму 193,8 млн. рублей.

Строительными организациями (без учета малых предприятий и организаций, не являющихся субъектами малого предпринимательства, со средней численностью работников до 15 человек) за январь-ноябрь 2023 г. выполнено работ, услуг по всем видам деятельности на 10263,3 млн. рублей, что составляет в действующих ценах 98,4% к январю-ноябрю 2022 г. На 1 декабря 2023 г. ими заключено договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) на сумму 1460,4 млн. рублей, что при существующем уровне загрузки мощностей обеспечит формирование производственной программы на 1,7 месяца.

Жилищное строительство. В ноябре 2023 г. построены 542 квартиры общей площадью 30149 кв. метров. В январе-ноябре 2023 г. построены 3893 квартиры общей площадью 300909 кв. метров.

Населением в ноябре 2023 г. построено 30 квартир общей площадью 2994 кв. метра. В январе-ноябре 2023 г. населением построено 1009 квартир общей площадью 155877 кв. метров.

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2023г. составил 143387,9 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 112,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот общественного питания в январе-ноябре 2023г. составил 6007,6 млн. рублей или 106,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-ноябре 2023г. по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 31453,6 млн. рублей, или 99,6% (в сопоставимых ценах) к январю-ноябрю предыдущего года.

Преобладающую долю в структуре платных услуг населению занимают транспортные, телекоммуникационные, жилищные и коммунальные услуги. Их совокупный удельный вес составляет 64,6% общего объема.

В январе-ноябре 2023г. по оперативным данным населению было оказано услуг бытового характера на 3265,6 млн. рублей, или 106,0% (в сопоставимых ценах) к январю-ноябрю предыдущего года.

Почти половина объема бытовых услуг (45,8%) приходились на два вида услуг: по ремонту и строительству жилья и других построек, по техобслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования.

В январе-ноябре 2023г. общий объем оборота оптовой торговли, организаций всех видов экономической деятельности, составил 139026,3 млн. рублей, или 118,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2022 года, в том числе организаций, не относящихся к предприятиям оптовой торговли, – 31732,7 млн. рублей (на 21,7% больше января-ноября 2022г.).

В ноябре 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,2%, в том числе на продовольственные товары – 101,3%, непродовольственные товары – 100,8%, услуги – 101,4 %.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами на отдельные товары и услуги, в ноябре 2023г. составил 101,2% (в ноябре 2022г. – 100,1%).

В ноябре 2023г. цены на продовольственные товары повысились на 1,3% (в ноябре 2022г. - на 0,6%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по республике в конце ноября 2023г. составила 18306,04 рубля. За месяц его стоимость повысилась на 0,6% .

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по республике в конце ноября 2023г. составила 4795,19 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 1,3% .

В январе-сентябре 2023г. на малых предприятиях (без микропредприятий) число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, внешними совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, составило 21 968 единиц.

В январе-октябре 2023 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений, включая предприятия сельского хозяйства) в действующих ценах составил 39751,5 млн. рублей прибыли (205 организаций получили прибыль в размере 50250,4 млн. рублей и 60 организаций имеют убыток на сумму 10498,9 млн. рублей).

Информация о социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в октябре 2023 г. составила 47117,8 рубля и по сравнению с сентябрем 2023г. увеличилась на 3,7 %, а по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 15,7 %.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по сведениям обследованных предприятий и организаций по состоянию на 1 декабря 2023 года отсутствует.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2023 года отсутствует.

В октябре 2023 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составила 164,9 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 6,2 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в октябре 2023 г. составило 171,1 тыс. человек.

В октябре 2023 г. в общем количестве замещенных рабочих мест в организациях удельный вес рабочих мест внешних совместителей составлял 1,5%, лиц, выполнявших работы по гражданско-правовым договорам – 2,1%.

Безработица

На 1 декабря 2023г. в государственных учреждениях службы занятости в качестве безработных было зарегистрировано 2,0 тыс. человек, в том числе 1,4 тыс. человек получали пособие по безработице.

В ноябре 2023 г. получили статус безработного 423 человека. Размеры трудоустройства безработных были на 80 человек, или на 23,7 % меньше, чем в ноябре 2022 г. и составили 257 человек. Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец ноября 2023 года составил 0,5 % экономически активного населения.

На конец ноября 2023 г. нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в государственных учреждениях службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила

0,3 человека.

По оценке, численность постоянного населения Республики Мордовия на 1 ноября 2023 г. составила 767027 человек. С начала года численность населения сократилась на 4346 человек, или на 0,6% (за аналогичный период предыдущего года – уменьшилась на 8375 человек, или на 1,1%).

Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Экологические факторы, серьезным образом влияющие на стоимость, отсутствуют.

Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Отсутствуют

Вывод относительно влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок движимого и недвижимого имущества, тенденции рынка⁴

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса). Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов. Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России, что повышает уровень неопределенности оценки. Степень влияния происходящих событий на рынок движимого имущества на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

Вывод относительно влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок движимого и недвижимого имущества, тенденции рынка: учитывая экономическую ситуацию в стране, а также неоднозначность рыночной конъюнктуры, оценщику невозможно сделать какой-либо точный прогноз относительно перспектив сохранения ликвидности объектов оценки. По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объекту оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность объекта оценки может снизиться. Возможная реализация объекта оценки

⁴ Источник информации:

<https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202020%20%D0%BD%D0%BE%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C.pdf>

потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На оценку представлено имущество, принадлежащее ООО «РусЦентр», в том числе:

Таблица 12 Объекты оценки

№ п/п	Наименование	Номер	Инвентарный №	Количество, шт
1	Здание пиццерии, кадастровый номер 13:25:0105080:315, назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, площадь 445,9 кв.м., местоположение: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	-	-	-
2	Земельный участок, площадь 264 кв.м., кадастровый номер 13:25:0105080:203, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для размещения объекта общественного питания (пиццерия), местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	-	-	-
3	Мармит электрический для вторых блюд МЭ2-14В-А	910245003066	2051	1
4	FAGOR IND, S. COOP LTDA. Стенд для посудом. машины FI-30	Отсутствует	2052, 2053	2
5	Ванна-раковина настенная ВРН-300	Отсутствует	2055	1
6	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 16/10	Отсутствует	2069	1
7	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 8/8	Отсутствует	2057	1
8	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 9/8	Отсутствует	2083	1
9	Зонт вытяжной центральный ЗВЦ 10/10	Отсутствует	2074	1
10	Подставка для котлов ПКК 4,5/4,5 Н	Отсутствует	2070, 2079	2
11	Прилавок охлаждаемый ПО-11-А, 50 ГЦ, 220 В, 580 Вт,	100220100252	2104	1
12	Тележка для подносов Metalcarelli 1472 U	Отсутствует	2081	1
13	Модуль кассовый МК-11У-А	Отсутствует	2105	1
14	Ванна моечная односекционная длинная ВСМ-1/430/1010	Отсутствует	2075	1
15	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)	Отсутствует	2080	1
16	CAS Corp. Ltd. Весы AD-2.5	Отсутствует	2093	1
17	CAS Corp. Ltd. Весы SW-20	10413983	2092	1
18	GAM International s.r.l т.м. Асора Фритюрница эл. серии FT, мод. FT88	238153	2088	1
19	Масар S.r.l. Миксер серии F4D C10 (серый)	100608520		1
20	Ванна моечная двухсекционная ВМ 2/530 Z-R	Отсутствует	2109	1
21	Ванна моечная односекционная ВМ 1/530 Z-R	Отсутствует	2077	1
22	Кофемашинa Royal Professional Chrome	751074		1
23	Кухонный стеллаж СК-1200/400	Отсутствует	2078	1
24	Кухонный стеллаж СК-1500/400	Отсутствует	2087	1
25	Кухонный стеллаж СК-1500/500	Отсутствует	2076	1
26	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ	017234	2073	1
27	Подставка под котел ПКИ-600/400	Отсутствует	2059	1
28	Полка настенная открытая ПК-1000/300	Отсутствует	2060, 2071, 2061	3
29	Полка настенная открытая ПК-1500/300	Отсутствует	2072	1
30	Стол разделочный пристенный СРП 1000/600Z	Отсутствует	2062, 2065, 2086, 2064, 2067, 2085, 2094, 2095	8
31	Стол разделочный пристенный СРП 1200/600Z	Отсутствует	2058, 2066, 2063, 2110	4
32	Стол разделочный пристенный СРП 600/600Z	Отсутствует	2068	1
33	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	005690	2089	1

Документы подтверждающие характеристики и фотографии объектов оценки представлены в Приложении к настоящему отчету об оценке.

Описание основных свойств объектов приведено в Приложениях к настоящему отчету (в технической документации).

1. Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2023-150248100 от 30.06.2023г.;
2. Инвентаризационная опись №1 от 20 марта 2023 г.;
3. Инвентаризационная опись №2 от 20 марта 2023 г.;
4. Кадастровый паспорт по состоянию на 27.10.2010г.;
5. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №1300/201/10-18014 от 02.03.2010г.;
6. Технический план здания по состоянию на 12 апреля 2014 г.
7. Свидетельство о государственной регистрации права 13ГА 520130 дата 18 февраля 2011 года;
8. Свидетельство о государственной регистрации права 13ГА 520152 дата 21 февраля 2011 года повторное, взамен свидетельства: серия 13 ГА №486240, дата выдачи 12.01.2011;

9. Договор аренды №ЛВ-30-07/2014 нежилого помещения от 08 апреля 2014 года;
10. Технический паспорт, инвентарный номер 89:420:002:000252210
11. Договор поставки №105 от 22.10.2010г.
12. Договор поставки №ТО/РЦ-02 от 15.06.2010г.
13. Спецификация №1 и №3 от 15.06.2010г. к Договору поставки №ТО/РЦ-02 от 15.06.2010г.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав. Обладатель оцениваемых прав. Существующие ограничения (обременения) права:

4.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	13:25:0105080:203
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для размещения объекта общественного питания (здания пizzerии)
	Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Ленина, д.44.
	Площадь:	264
4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.02.2011
	номер государственной регистрации:	13-13-05/001/2011-260
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, №02-11, выдан 27.01.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	13:25:0105080:203-13/065/2021-3
4.3.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	13:25:0105080:203-13/065/2020-1
4.3.3	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	13-13-05/019/2010-013
5.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	13:25:0105080:315
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Местоположение:	Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Ленина, д. 44
	Площадь:	445,9
5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.01.2011
	номер государственной регистрации:	13-13-05/058/2010-450

	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 13517122-227, выдан 10.12.2016, Администрация городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия
	дата государственной регистрации прекращения прав:	данные отсутствуют
5.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объектов недвижимости
	номер государственной регистрации:	13:25:0105080:315-13/065/2021-6
	5.3.2 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объектов недвижимости
	номер государственной регистрации:	13:25:0105080:315-13/065/2020-4
	5.3.3 вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	13:25:0105080:315-13/038/2019-2
	5.3.4 вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	13-13-07/026/2014-308
	5.3.5 вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	13-13-05/019/2010-013

Описание местоположения

Общая характеристика Республики Мордовия

Административный центр: г. Саранск

Население: 808,9 тыс. человек

Площадь: 26,1 тыс. км²

Общая информация. Республика Мордовия – субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. На севере граничит с Нижегородской, на востоке – с Ульяновской, на юге – с Пензенской, на западе – с Рязанской областями, на северо-востоке – с Чувашской Республикой.

Географическое положение. Республика Мордовия находится в центре Восточно-Европейской равнины, в бассейне р. Волги.

Территориальное деление. На 1 января 2016 года в республике насчитывается 22 муниципальных района (в которых 17 городских и 354 сельских поселений), 1 городской округ, 7 городов (Саранск, Рузаевка, Ковылкино, Краснослободск, Ардатов, Темников, Инсар).

Расстояние от административного центра до Москвы: 642 км.

Наиболее крупные города: Саранск, Рузаевка, Ковылкино, Краснослободск, Ардатов.

Климат. Республика Мордовия находится в зоне с умеренно континентальным климатом. Средняя многолетняя температура воздуха в январе составляет -8°С, в июле +21,2°С.

Основные природные ресурсы. Среди природных ископаемых наибольшее значение имеют запасы строительных материалов. Республика располагает крупнейшими месторождениями мергелево-меловых пород и опоки, которые используются для производства высококачественного цемента (разведанные запасы превышают 360 млн. м³). Открыто крупное месторождение диатомитового сырья (общие запасы оцениваются в 7 млн. м³). Имеются запасы строительных песков, глин, мореного дуба, торфа (500 разведанных месторождений торфа общей площадью 9,2 тыс. га с запасами 28,7 млн. т.). Площадь земель лесного фонда составляет 28,7% территории республики (749,6 тыс. га), в том числе площадь защитных лесов – 277,2 тыс. га, площадь эксплуатационных лесов – 472,4 тыс. га. На территории республики имеются 3 месторождения подземных сульфатно-хлоридных минеральных вод.

Население. Численность населения республики по данным Росстата составляет 771 086 чел. (2023). Плотность населения — 29,51 чел./км² (2023). Городское население — 64,29 % (2022)

Промышленность. Основными отраслями промышленности Мордовии являются машиностроение и металлообработка. Также развиты чугунолитейное производство, химическая и нефтехимическая промышленность, легкая и пищевая промышленность. Энергетика основана на использовании тепловых электростанций. Доля инновационной продукции в общем объеме

отгруженной продукции – 17,6%. Ведущие промышленные предприятия Мордовии входят в число лучших предприятий Приволжского федерального округа и России, тесно сотрудничают с зарубежными партнерами. Так, развиваются совместные проекты предприятий республики с телекоммуникационными компаниями Alcatel и Nokia, функционирует Саранский филиал пивоваренной корпорации «САН ИнБев», филиал группы компаний Danone-Юнимилк «Молочный комбинат «Саранский». Ведущие предприятия энергетики – филиал ОАО «МРСК Волги» – «Мордовэнерго», Мордовский филиал ОАО «ТГК-6» (Саранская ТЭЦ-2). Производство электроэнергии осуществляется ТЭЦ-2 и ООО «Энергомаш» в г. Саранске, Ромодановской ТЭЦ-4.

Машиностроение. Доля отрасли в общем объеме промышленного производства республики составляет 32,2 процента. Основные составляющие: производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, производство машин и оборудования.

Крупные предприятия: ОАО «Рузхиммаш», ОАО «Сарэкс», ОАО «Электровыпрямитель», ОАО «Орбита», ГУП РМ «Лисма» и др.

Промышленность строительных материалов. Доля промышленности строительных материалов в общем объеме промышленного производства республики составляет 17,3 процента. Предприятия выпускают широкую номенклатуру строительных материалов: цемент, сухие строительные смеси, кирпич и другие стеновые материалы, сборные бетонные и железобетонные изделия, изделия деревообработки, шифер, асбестоцементные трубы, кровельные, теплоизоляционные и отделочные материалы. Среди предприятий наиболее значимыми являются ОАО «Мордовцемент», ОАО «Лато».

Химическая промышленность. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 1,7 процента. Химическая промышленность представлена ОАО «Биохимик», выпускающим более 100 наименований лекарственных препаратов, используемых в медицине.

Нефтехимическая промышленность. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 2,9 процента. Нефтехимическая промышленность представлена ОАО «Саранский завод «Резинотехника», выпускающим около 15 тысяч наименований резинотехнических изделий, используемых в автомобилестроении.

Пищевая промышленность. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 29,4 процента. Пищевая промышленность представлена 5 мясоперерабатывающими предприятиями, 14 организациями молочной промышленности, 2 кондитерскими фабриками, 2 ликероводочными предприятиями, предприятиями спиртовой промышленности, сахарным и консервным заводами, пивоваренной компанией, комбинатом макаронных изделий.

Транспорт и связь. Протяженность автомобильных дорог составляет 5,7 тыс. км. Основные автомагистрали: М5 «Урал», 1Р 178 «Саранск – Сурское – Ульяновск», 1Р 158 «Нижний Новгород – Арзамас – Саранск», Саранск – Чебоксары.

Эксплуатационная длина железнодорожных путей – 550 км. Республика имеет железнодорожное сообщение со всеми регионами России. Город Рузаевка – крупная узловая железнодорожная станция Куйбышевской железной дороги. В столице Мордовии расположен аэропорт, способный принимать самолеты грузоподъемностью до 100 тонн.

По территории республики проходят 6 магистральных газопроводов (с месторождений в северной части Западной Сибири), а также газопровод «Саратов – Горький». Территория республики полностью газифицирована.

Республика имеет полный охват территории цифровым телевизионным вещанием, сетью Интернет, современными видами связи и информационных услуг⁵.

Краткая характеристика местоположения объекта оценки⁶

Руза́евка (мокш. Орозай, эрз. Оразай ош) — город (с 1937 года) в Республике Мордовия Российской Федерации. Административный центр Рузаевского района, образует одноимённое муниципальное образование в статусе городского поселения Рузаевка как единственный населённый пункт в его составе.

Второй по величине город в республике после Саранска, фактически является его городом-спутником, образуя с ним единую агломерацию.

Расположен в центральной части Мордовии на реке Инсар (бассейн Волги) при впадении в него Пишли, в 21 км (по прямой) и 26 км (по автодороге) к юго-западу от Саранска.

Население г. Рузаевка — 42989 (ВПН — 2020).

⁵ Источник информации: <http://ru.wikipedia.org/wiki/Мордовия>

⁶ Источник информация:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D1%83%D0%B7%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D0%BA%D0%B0>

В городе действуют 8 библиотек, ДК «Орион», ЦК им. Ухтомского, Рузаевский филиал Мордовского республиканского краеведческого музея им. Воронина, учреждения дополнительного образования детей.

С 2009 года функционирует Ледовый Дворец, с 2010 года плавательный бассейн «Дельфин», в 1992 году был построен бассейн «Нептун», который работает до сих пор.

В городе 2 высших учебных заведения (Рузаевский институт машиностроения-структурное подразделение Мордовского государственного университета им. Н. П. Огарёва и филиал федерального государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Самарский государственный университет путей сообщения» в г. Рузаевке), 15 дошкольных, 9 общеобразовательных школ, которые работают в инновационном режиме с углублённым изучением различных предметов.

Здравоохранение

Узловая больница на станции Рузаевка

Центральная районная больница

Рузаевка второй по величине промышленный центр Мордовии. Промышленность города представлена следующими предприятиями:

Предприятие «Рузхиммаш» — поставщик оборудования для химической, нефтяной и газовой промышленности, производитель грузовых вагонов, железнодорожных цистерн для транспортировки газа, нефтепродуктов и кислот;

Предприятие «Висмут» — производство пластмассовых полос, туб и профилей (недействующее);

«Рузтекс» — производство одежды из текстильных материалов и аксессуаров одежды;

Рузаевская швейная фабрика — производство спецодежды;

Рузаевский завод керамических изделий ;

Предприятие «Рузаевский кирпич» — производство кирпича (недействующее);

Предприятие «НефтехГазМаш» — производство частей железнодорожного подвижного состава, производство металлических цистерн, резервуаров и прочих ёмкостей, производство различных типов металлоконструкций, производство автомобильной и с/х техники (полуприцепов тракторных и автомобильных, пресс-подборщиков, косилок, автоцистерн пожарных специальных).

Предприятие «Рузаевский полимер» — производство изделий из пластмассы (недействующее);

Предприятие «РузОво» — предприятие по переработке яйца;

Предприятие «Молоко» — переработка молока и растительного сырья, производство кисломолочной продукции и заменителей животного масла.

ООО СК «Развитие» — предприятие по выпуску стеклянной тары для пищевой промышленности.

Станция Рузаевка является крупным железнодорожным узлом: здесь расположены одноимённая станция и крупное локомотивное депо на «историческом» направлении Транссиба. По станции Рузаевка поезда следуют в четырёх направлениях: на Рязань и на Самару (главный ход), Саранск — Красный Узел и Пензу — Ртищево.

С автовокзала города автобусы отправляются в Саранск, Саратов, Ковылкино, Кадошкино, Волжский, Пензу, Ульяновск, Йошкар-Олу, Воронеж, Нижний Новгород.

Таблица 13 Характеристика местоположения объекта оценки

Характеристика местоположения объекта оценки	
Престижность и привлекательность местоположения:	Центр деловой активности
Удаленность объекта оценки	в 21 км (по прямой) и 26 км (по автодороге) к юго-западу от Саранска.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	хорошее, подъездные пути заасфальтированы. Движение по дороге осуществляется всевозможным.
Экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки:	Специального исследования по конкретным компонентам загрязнения в данной работе не проводилось.
Наличие/отсутствие объектов промышленности в непосредственной близости:	Отсутствуют
Уровень шума, смога, грязи и т.д.:	В пределах ПДК
Плотность окружающей застройки:	Высокая
Тип окружающей застройки:	Среднеэтажная жилая застройка, торгово-офисные объекты, объекты социально-бытового назначения
Степень развитости инфраструктуры:	Высокоразвита
Расстояние до ближайшей из основных магистралей города:	В пределах 20 метров
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта:	В пределах 150 метров

Тип общественного транспорта:	Автобус, маршрутное такси
Наличие/отсутствие зеленых насаждений:	Присутствуют
Наличие/отсутствие мест отдыха и достопримечательностей:	Нет
Транспортная и пешеходная доступность	Высокая

Таблица 14. характеристика земельного участка

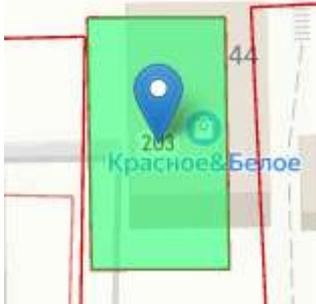
Физические свойства объекта оценки		
Общая площадь, м ²	264	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-150248100 от 30.06.2023г
Рельеф	Не имеет ярко выраженных особенностей	https://kadastronavayakarta.com/
Форма	Приблизжена к прямоугольной 	https://egrp365.org
Коммуникации	Газ, свет, вода, канализация	Данные Заказчика
Наличие улучшений	Кадастровый номер: 13:25:0105080:315 Назначение: Нежилое (здание пиццерии) Здание по адресу: Республика Мордовия, г Рузаевка, ул Ленина, д 44 Общая площадь: 445.90 кв.м.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-150248100 от 30.06.2023г Визуальный осмотр
Характеристики местоположения и окружения		
Адрес Объекта	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-150248100 от 30.06.2023г
Плотность застройки	Высокая	Визуальный осмотр
Тип застройки окружения	Среднеэтажная жилая застройка, торгово-офисные объекты, объекты социально-бытового назначения	
Характеристика доступности	Асфальтированная дорога	
Благоустройство территории	Присутствует	
Прочие характеристики Объекта оценки		
Кадастровый номер	13:25:0105080:203	https://pkk.rosreestr.ru/
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Для размещения объекта общественного питания (пиццерия)	Данные Заказчика
Текущее использование	Для размещения объекта общественного питания (пиццерия)	
Кадастровая стоимость, руб.	368171,84	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-150248100 от 30.06.2023г
Балансовая стоимость, руб.	Информация не представлена	-
Информация об износе Объекта оценки		
Не подвержен износу		
Информация об устареваниях Объекта оценки		
Не подвержен устареваниям		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект оценки не имеет элементов		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не установлены		

Рисунок 1 Местоположение объекта

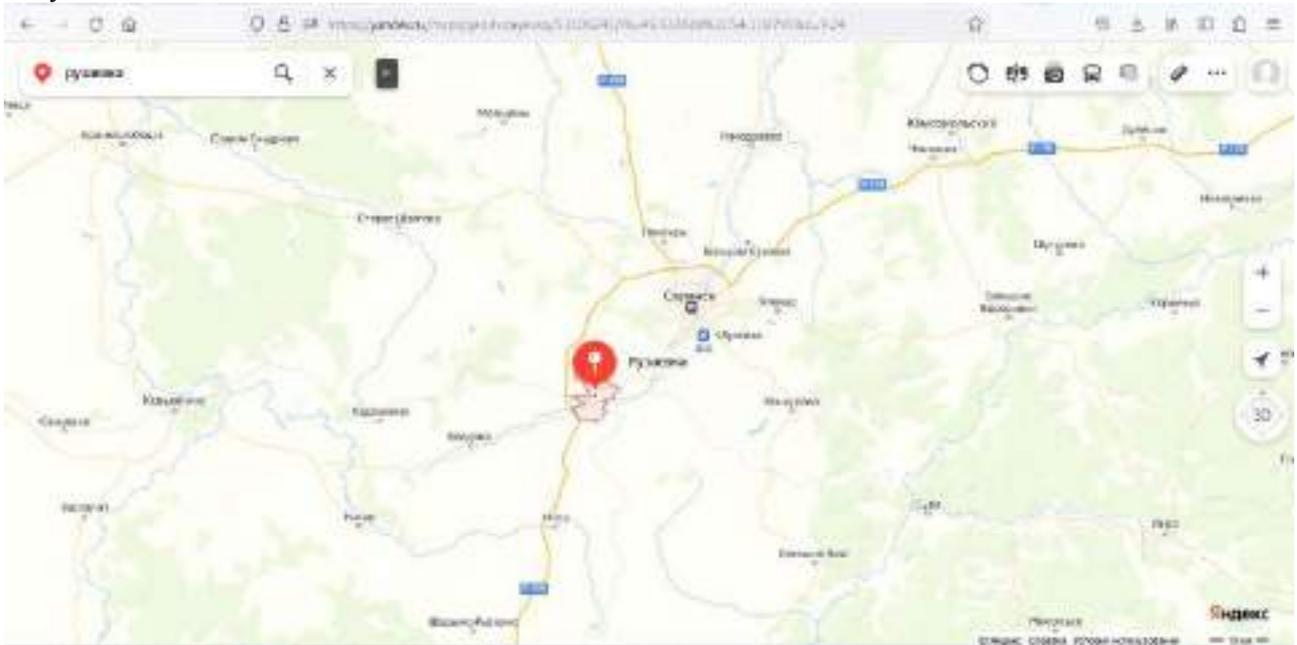


Рисунок 2 Местоположение объекта

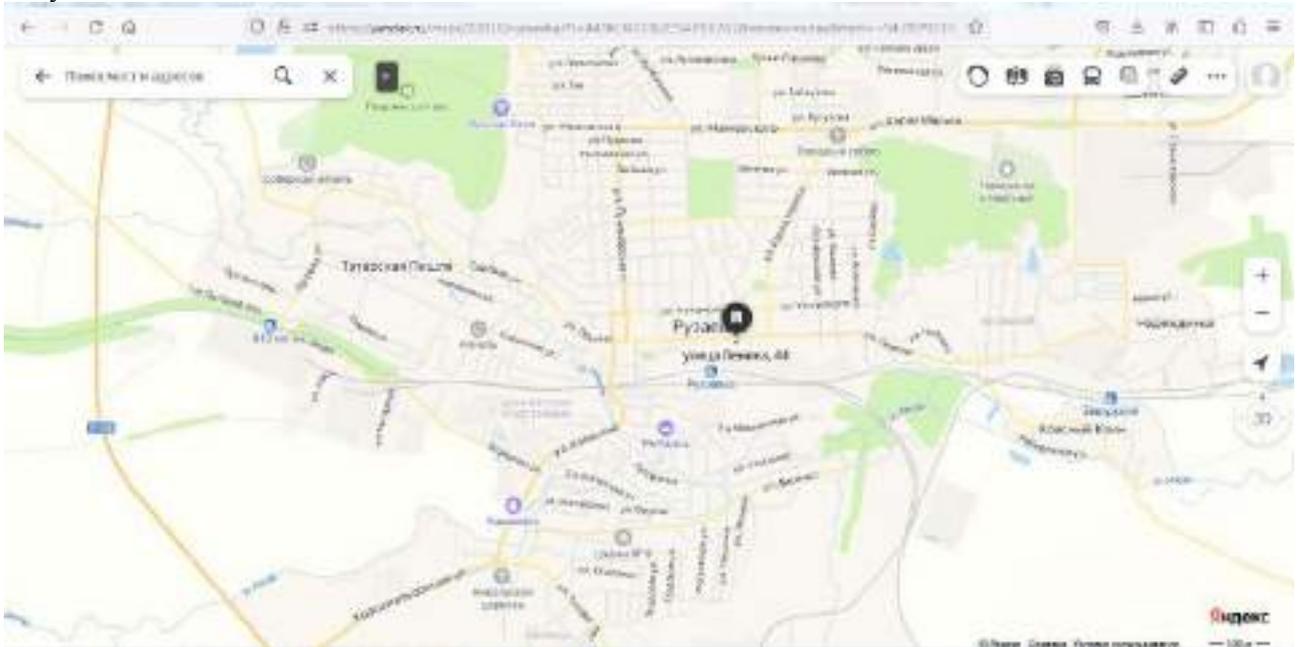


Рисунок 3 Местоположение объекта



Рисунок 4 Местоположение объекта

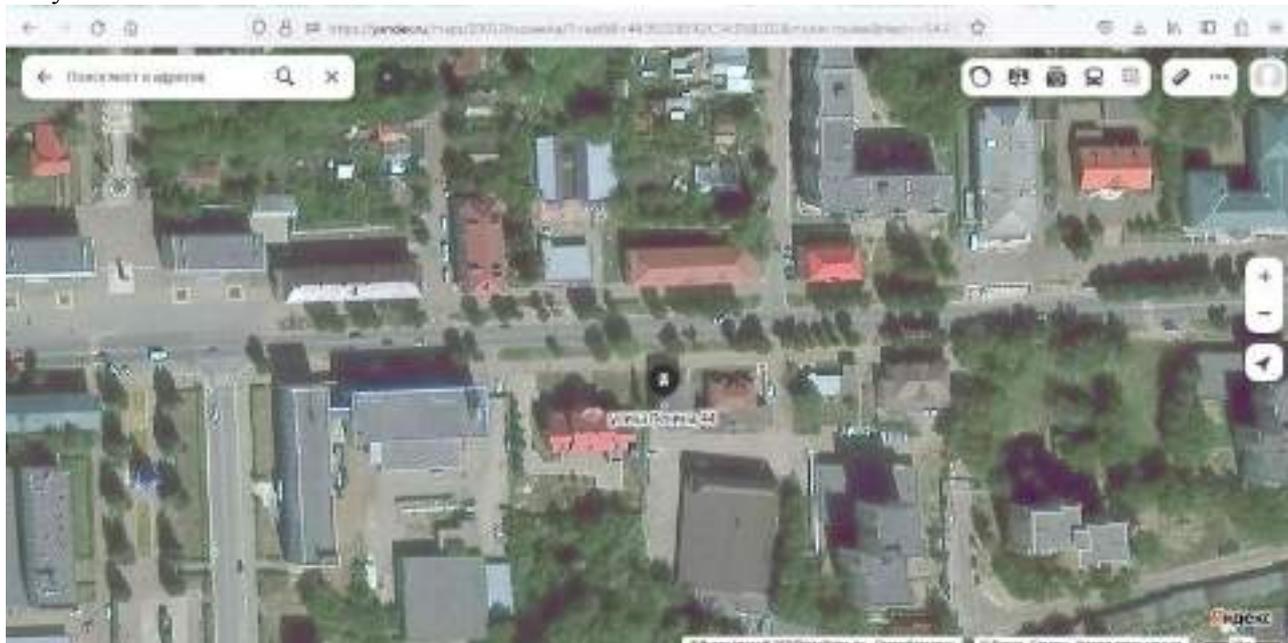


Таблица 15 Описание объектов капитального строительства

Параметр	Описание
Тип здания (назначение)	Здание пиццерии
Фактическое использование	На момент осмотра не используется
Кадастровый номер	13:25:0105080:315
Инвентарный номер	89:420:002:000252210
Литер по плану	АА1
Площадь застройки, кв.м.	185,6
Высота, м	3,5-6,92
Объем, куб.м	1851
Общая площадь	445,9
Площадь первого этажа, кв.м.	144,6
Основная площадь первого этажа, кв.м	78,3
Вспомогательная площадь первого этажа, кв.м	66,3
Высота первого этажа, м	3,30
Площадь второго этажа, кв.м.	144,8
Основная площадь второго этажа, кв.м	96,7
Вспомогательная площадь второго этажа, кв.м	48,1
Высота второго этажа, м	3,30
Площадь третьего этажа, кв.м.	17,1
Основная площадь третьего этажа, кв.м	0
Вспомогательная площадь третьего этажа, кв.м	17,1
Высота третьего этажа, м	3,85
Площадь подвала, кв.м.	139,4
Основная площадь подвала, кв.м	91,5
Вспомогательная площадь подвала, кв.м	47,9
Высота подвала, м	3,18
Год постройки	2010
Группа капитальности	II
Этажность	3
Износ по техническому паспорту, %	0
Балансовая (остаточная) стоимость	Информация заказчиком не предоставлена
Наличие перепланировки	Не выявлена

<p>Конструктивные элементы:</p> <p>Фундамент</p> <p>Стены, перегородки</p> <p>Перекрытия</p> <p>Кровля</p> <p>Полы</p> <p>Проемы</p> <p>Отделка внутренняя</p>	<p>Сборные ж/бетонные</p> <p>Стены кирпичные</p> <p>Железобетонные плиты</p> <p>Шинглас</p> <p>Цементные, керамическая плитка</p> <p>Двойные сворные, переплеты пластиковые</p> <p>Штукатурка, покраска</p>
<p>Коммуникации:</p> <p>Отопление</p> <p>Водоснабжение</p> <p>Электричество</p> <p>Канализация</p>	<p>Есть</p> <p>Есть</p> <p>Есть</p> <p>Есть</p>
Прочие работы	Простые
Общее состояние	Удовлетворительное
Уровень отделки	Стандарт (Типовой ремонт)

Фотоматериалы



Фасад



Фасад



Фасад



Фасад



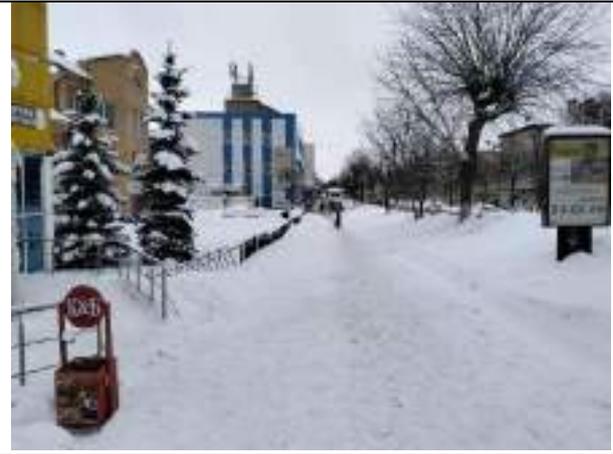
Адрес



Вход



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Подъездные пути



Подъездные пути



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



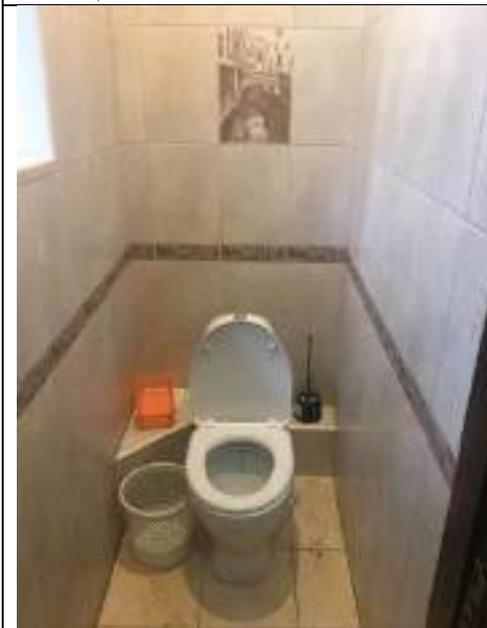
Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



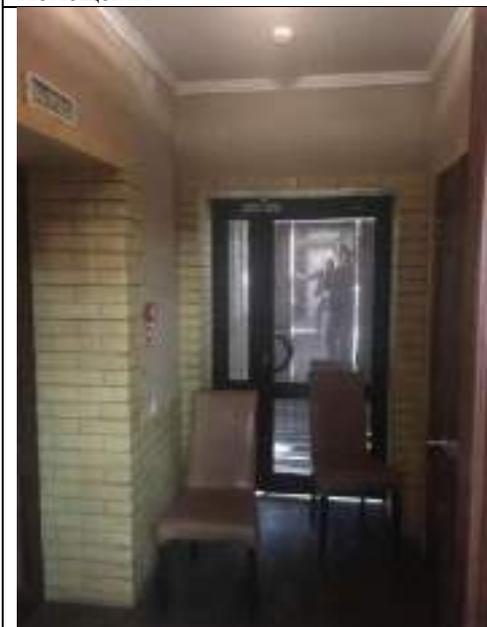
Помещения



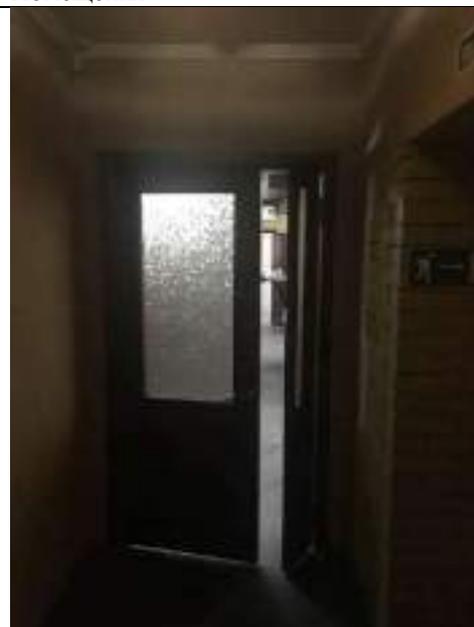
Помещения



Помещения



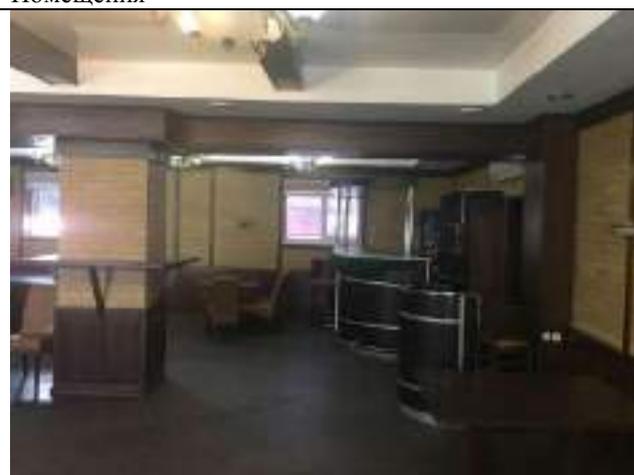
Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



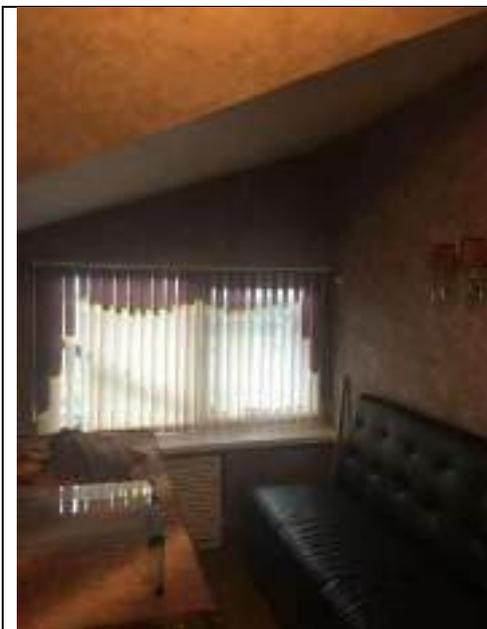
Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



Помещения



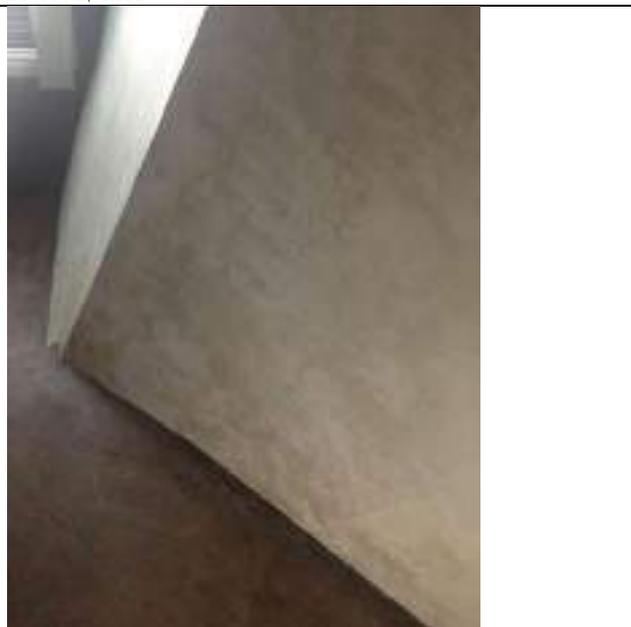
Помещения



Помещения



Помещения



Помещения

**Описание оборудования и инвентаря
Мармит электрический для вторых блюд МЭ2-14В-А**



Мармиты тепловые для вторых блюд	МЭ2-08В-А	МЭ2-11В-А	МЭ2-14В-А
Длина, мм	800	1100	1400
Ширина, мм	1030	1030	1030
Высота, мм	1230	1230	1230
Мощность, Вт	1000	2000	3000
Вес, кг	82	110	128
Размеры ванны, мм	635x510x23 5	970x510x23 5	1276x510x23 5

Предназначен для поддержания в горячем состоянии и раздачи гарниров, соусов и вторых блюд.

Технические характеристики:

- Термостат E.G.O. Германия
- Температура нагрева «водяной бани» регулируется от 30 °С до 90 °С
- Вместимость GN 1/1; 1/2; 1/3, глубиной до 200 мм
- Подключается к канализации
- Нейтральный внутренний объем
- Полка выполнена из нержавеющей стали
- Напряжение 220 В/50 Гц

Заказная опция:

- Усиленная упаковка (для возможной транспортировки в два яруса)

FAGOR IND, S. COOP LTDA. Стенд для посудом. машины FI-30



Модель: Стенд для посудомоечной машины FI 30

Длина: 600 мм

Ширина: 600 мм

Высота: 400 мм

Масса: 8 кг

Способ установки: напольный

Материал корпуса: нержавеющая сталь

Ванна-раковина настенная ВРН-300



Технические характеристики:

Рукомойник настенный с краном и смесителями (ВРН-300):

- Корпус выполнен из шлифованной нержавеющей стали
- Модель имеет задний бортик высотой 30 мм
- Комплектуется воронкой воздушного разрыва струи и краном подачи воды
- Раковина закрыта с передней и боковых сторон панелями

Рукомойник настенный с бедренным управлением (ВРН-300Б):

- Корпус выполнен из шлифованной нержавеющей стали
- Модель имеет задний бортик высотой 30 мм
- Комплектуется воронкой воздушного разрыва струи и краном подачи воды
- Раковина закрыта с передней и боковых сторон панелями
- Смеситель предварительно настраивается на подачу воды нужной температуры

Наименование	Габаритные размеры (L/W/H)	Цена, руб.	Габаритные размеры (L/W/H)
Ванна-рукомойник настенный с бедренным управлением			
ВРН 300 Б	400x310x250	9 100	400x310x250
Ванна-рукомойник настенный			
ВРН 300	400x310x250	6 600	400x310x250
Длина, мм	400		
Ширина, мм	300		
Высота, мм	250		
Вес, кг	6		
Размеры ванны, мм	320x230x140		

Зонт вытяжной пристенный ЗВП 16/10



Технические характеристики

Высота, мм	350
Вытяжной вентилятор	Нет
Габариты (ДхШхВ), мм	1600x1000x350
Габариты в упаковке (ДхШхВ), мм 1 место	1650x1050x380

Гарантийный срок	12 мес.
Длина, мм	1600
Код ТН ВЭД	8414600009
Код товара	н0000127514
Масса без упаковки, кг	37.6
Масса в упаковке, кг	39
Подсветка	Опция
Тип установки	Пристенный
Ширина, мм	1000

Зонт вытяжной пристенный ЗВП 8/8



- Модель ЗВП-8/8
- Категория-вид Вытяжной
- Серия SG Optima
- Вариант исполнения 2020-02-17-15-00-16_ Пристенный
- Материал каркаса Нержавеющая сталь AISI 430
- Габариты ДхШхВ, мм 800x800x350
- Количество креплений, шт 4
- Габаритные размеры упаковки ДЛИНА, мм 820
- Габаритные размеры упаковки ШИРИНА, мм 530
- Габаритные размеры упаковки ВЫСОТА, мм 110
- Вес 16

Зонт вытяжной пристенный ЗВП 9/8



Технические характеристики

Высота, мм	350
Вытяжной вентилятор	Нет
Габариты (ДхШхВ), мм	900x800x350
Габариты в упаковке (ДхШхВ), мм 1 место	850x940x360
Гарантийный срок	12 мес.
Длина, мм	900
Код ТН ВЭД	8414600009
Код товара	н000012750 4
Масса без упаковки, кг	20.5
Масса в упаковке, кг	21.5
Подсветка	Опция
Тип установки	Пристенный
Ширина, мм	800

Зонт вытяжной центральный ЗВЦ 10/10



Основные

Освещение Нет

Габариты и вес

ВхШхГ, мм 350x1000x1000

Высота, мм 350

Ширина, мм 1000

Глубина, мм 1000

Покрытие и цвет

Материал каркаса Нержавеющая сталь

Подставка для котлов ПКК 4,5/4,5 Н



Основные характеристики

Формат подставка

Материал каркаса нерж. сталь

Тип подставки открытый

Назначение универсальная

Ширина 450 мм

Глубина 450 мм

Высота 400 мм

Вес (без упаковки) 7.5 кг

Страна производства Россия

Артикул ПККШ_454540 / ПКК Ш (L=450, S=450, H=400)

Описание

Подставка для котла Cryspi Chef ПКК 4,5/4,5 Н используется в качестве пьедестала для установки котлов и другого кухонного оборудования в производственных помещениях.

Прилавок охлаждаемый ПО-11-А, 50 ГЦ, 220 В, 580 Вт,

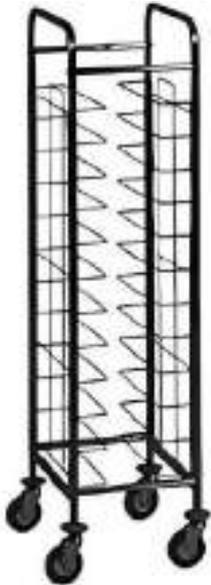


Предназначен для кратковременного хранения, демонстрации и раздачи холодных закусок, напитков и десертов.

Прилавок полностью выполнен из нержавеющей стали. Направляющие, шириной 330 мм, изготовлены из нержавеющей стали. Имеется ванна размером 970x510x35 мм. Встроенный холодильный агрегат. Охлаждаемый внутренний объем. Имеется промежуточная полка во внутреннем объеме. Рабочий диапазон температур 0...+15°C.

Длина: 1100 Ширина: 1030 Высота: 1230 Температура: 0...+15

Тележка для подносов Metalcarrelli 1472 U



Характеристики

Бренд Metalcarrelli

Модель 1472 U

Страна-производитель Италия

Количество уровней 12

Тип гастроемкости/противня для подносов

Тип шпилька

Ширина, мм 520

Глубина, мм 600

Высота, мм 1830

Вес (без упаковки), кг 16

Вес (с упаковкой), кг 20.5

Описание

Передвижная тележка-шпилька Metalcarrelli 1472 U из нержавеющей стали предназначена для кратковременного хранения продуктов и блюд на подносах. Используется в доготовочных и заготовочных цехах для транспортировки внутри производства.

Технические характеристики:

Вид стали AISI 430

Материал изготовления Нержавеющая сталь
(с хромированными направляющими)

Модуль кассовый МК-11У-А



Модуль кассовый универсальный предназначен для установки кассового аппарата и расчета с потребителями.

Модуль изготовлен из нержавеющей стали. Направляющие, шириной 330 мм, изготовлены из нержавеющей стали. Модуль может быть установлен как левосторонний или правосторонний, путем перемещения столешницы вдоль передней панели. Отверстие в столешнице для удобства имеет выходы электропроводов кассового аппарата.

Длина: 1100 Ширина: 1150 Высота: 866

Ванна моечная односекционная длинная ВСМ-1/430/1010



Ванна моечная Атеси ВСМ-1/430/1010

Производитель: Atesy

Страна: Россия

Тип: сварная

Размер 1-ой ванны: 910x430x300

Особенности:

Ванна выполнена из пищевой нержавеющей стали и имеет подогнутую кромку, что предотвращает травмирование рабочего персонала.

Каркас имеет разборную конструкцию и выполнен из оцинкованной стали.

Ножки ванн регулируются по высоте, что позволяет при их установке устранять неровности пола.

Опоры регуляторов высоты выполнены из оцинкованной стали, что предохраняет их от коррозии.

Технические характеристики:

Ширина борта, мм:	50
Глубина, мм:	300
Габаритные размеры, ДхШхВ, мм:	1010x530x870
Габаритные размеры в упаковке, ДхШхВ, мм:	1020x550x330 + каркас
Вес, кг:	24,8
Вес в упаковке, кг:	26

Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)



Особенности эксплуатации:

- Температура воздуха: до 32 °С
- Относительная влажность: до 60%

Ключевые особенности:

- Электронный блок управления с ЖК-дисплеем позволяет задавать, контролировать и изменять параметры работы
- Продуманная конструкция корпуса, воздухоохладителя и двери со стеклопакетом в алюминиевой раме обеспечивают отличный обзор
- Декоративная панель-канале с LED подсветкой и внутренняя вертикальная LED подсветка для привлечения внимания покупателей к товарам
- Верхнее расположение агрегата обеспечивает улучшенные теплообменные свойства и предохраняет от загрязнений
- Удобный доступ к агрегату для сервисного обслуживания
- Агрегат заправлен экологически безопасным хладагентом R290
- Система автоматической оттайки с испарением воды из ванночки слива
- Дверь с надёжным заменяемым уплотнителем с магнитной вставкой открывается более чем на 180°, имеет фиксатор положения и закрывается автоматически
- Возможность изменения направления открывания двери
- Полки с шагом установки 12,5 мм выдерживают нагрузку до 40 кг

CAS Corp. Ltd. Весы AD-2.5



Порционные весы CAS AD (AD-H) — качественные электронные фасовочные весы с набором основных функций для взвешивания различной продукции и товаров. Удобны в работе, имеют вместительную платформу и интерфейс RS-232C для подключения к ПК.

Особенности

При производстве применяется природосберегающая электро-покраска корпуса.

Классический флуоресцентный дисплей.

Мембранная клавиатура.

Платформа из нержавеющей стали.

Питание от сети.

Интерфейс RS-232C.

Функциональные возможности

Выборка массы тары из диапазона взвешивания.

Диагностика неисправностей.

Уравновешивание тары.

Взвешивание нестабильных грузов.

Режимы работы

Простое взвешивание

Стабилизация веса

Сферы применения

Отлично подходят для фасовки товара на сельскохозяйственных, торговых и промышленных предприятиях, а также порционного взвешивания продуктов в розничной торговле. Могут успешно использоваться и в качестве контрольных весов. Абсолютно надежная конструкция, стойкость к агрессивным средам позволяют использовать весы для фасовки влажных и замороженных продуктов (в мясных или рыбных отделах), на рынке и т.д

Комплектация

Весы CAS AD (AD-H)

Адаптер питания для электросети

Руководство по эксплуатации

Технические характеристики

Модель	AD-2,5	AD-05	AD-10	AD-25	AD-5H	AD-10H	AD-20H
Предел взвешивания, кг	2,5	5	10	25	5	10	20
Цена поверочного деления, г	0,5	1	2	5	0,5	20	40
Макс. выборка массы тары, кг	2,5	5	9,98	9,95	5	10	20
Число разрядов индикатора	5						
Тип измерения	тензометрический						
Питание	110~240 В, 49~51 Гц						
Потребляемая мощность, Вт, не более	7						
Диапазон рабочих температур, °С	-10 ~ +40						
Тип дисплея	флуоресцентный						
Размеры платформы, мм	340×215						
Габаритные размеры, мм	352×325×95						
Масса, кг, не более	4,7						
Производитель	CAS Corporation (Южная Корея)						

CAS Corp. Ltd. Весы SW-20



Весы CAS SW-I из настольных самые востребованные весы у HoReCa. Завоевали популярность благодаря высокой надежности, можно сказать, CAS SW-I – весы, проверенные временем.

Опционально весы CAS SW-I можно оснастить чашей с бортами высотой 50 мм (350x300x50). Весы CAS SW-I опционально оснащаются нержавеющей платформой и влагозащитным кожухом для большей защиты от влаги.

CAS SW-I - оптимальный выбор в качестве прикассовых и/или контрольных весов в супермаркетах.

В сфере HoReCa для приготовления и контроля веса блюд.

Особенности

Бюджетная модель - Сокращение затрат на оснащение предприятия

Усреднение показаний - Взвешивание нестабильных грузов, можно взвешивать емкости с жидкостью и получать точный результат

Дополнительная платформа в форме чаши - Для удобства взвешивания жидкостей и сыпучих продуктов

Большой ЖК-дисплей - Показания хорошо видны даже людям со слабым зрением
 Минимальный набор клавиш - Легко использовать любому покупателю, в том числе пожилым людям
 Наибольший предел взвешивания от 2 до 20кг - Покупатель может контролировать вес практически любого розничного товара в торговой сети
 Комбинированное питание: от сети и от батареи - Возможность использовать без доступа к сети питания

Автоматическое отключение питания - Экономия энергозатрат – отключается при длительных перерывах в работе

Области применения

Предназначены для взвешивания материалов, полуфабрикатов и готовой сельскохозяйственной и промышленной продукции. Весы могут применяться и в других отраслях народного хозяйства, а также в бытовых целях.

Функции

определение массы груза;
 вычитание массы тары из диапазона взвешивания;
 взвешивание нестабильных грузов;
 автоматическое отключение дисплея при перерыве в работе весов;
 сообщения об ошибках в работе весов.

Комплект поставки

Весы SW

Руководство по эксплуатации

Адаптер 9 В, 300 мА

Технические характеристики

Модель	SW-02	SW-05	SW-10	SW-20
Наибольший предел взвешивания, кг	2	5	10	20
Наименьший предел взвешивания	20	40	100	200
Цена поверочного деления и дискретность отсчета, г	1	2	5	10
Питание	От сети: 220±10% В, 50±1Гц			
Потребляемая мощность, Вт	0,25			
Диапазон уравнивания тары	50% Max			
Диапазон рабочих температур, °С	-10 ~ +40			
Тип дисплея	Жидкокристаллический			
Габариты, мм	260 × 287 × 137			
Размеры платформы, мм	239 × 190			
Масса, кг, не более	2,7			
Габариты с упаковкой, мм	300 x 360 x 205			
Масса с упаковкой, кг, не более	3			

GAM International s.r.l т.м. Асора Фритюрница эл. серии FT, мод. FT88



Характеристики FT 8+8

Модель: FT 8+8

Производитель: FIMAR

Страна: Италия
Объем: 8 + 8 л
Потребляемая мощность: 6.5 кВт
Напряжение: 220 В
Габариты: 610x430x330 мм
Габариты в упаковке: 560x390x380 мм
Вес нетто: 11.2 кг
Вес брутто: 13 кг [материал взят с сайта chefpoint.ru, копирование без ссылки на первоисточник строго запрещено]

Масар S.r.l. Миксер серии F4D C10 (серый)



Характеристики
Длина (мм)330
Высота (мм)500
Ширина (мм)220
Напряжение (В)230
Мощность (Вт)300
БрендМасар
Материал изготовленияНержавеющая сталь
СтранаИТАЛИЯ
Вес нетто (кг)6
Вес брутто (кг)6.95
Объем 1 ёмкости (л)0.8
Гарантия12 месяцев
Скорость вращения (об/мин)15000
Высота (мм)500
Длина (мм)330
Ширина (мм)220

Ванна моечная двухсекционная ВМ 2/530 Z-R



1210x700x870 мм, 2-е ванны 530x530x400 мм, ванна-AISI430, каркас-оцинкованная сталь, 2 отверстия под смеситель

Ванны моечные предназначены для использования в моечном отделении на предприятиях общественного питания, для мытья, дезинфекции и ополаскивания использованной посуды и инвентаря.

Ванна моечная односекционная ВМ 1/530 Z-R



Гарантия (мес)	12
Длина (мм)	700
Ширина (мм)	750
Высота (мм)	870
Напряжение 220 (В)	Нет
Напряжение 380 (В)	Нет
Объем нетто (м3)	0.457
Борт	Нет
Для мойки котлов	Нет
Для мойки яиц	Нет
Код производителя	ВСМ-Б-1.530-1-02
Отверстие под смеситель	Нет

Кофемашина Royal Professional Chrome



Технические характеристики кофемашины Saeco Royal Professional

Размеры (Г x Ш x В), мм	455 x 390 x 395
Вес, кг	14
Мощность, Вт	1600
Контейнер для зерен/молотого кофе, г	300
Давление помпы, бар	15
Контейнер для воды, л	2,4
Контейнер для отходов, порций	30
Материал корпуса	пластик, металл

Управление	дисплей
Количество бойлеров	2
Регулировка степени помола кофе	7 степеней
Производство	Италия

Кухонный стеллаж СК-1200/400



Количество полок —4
 Модель —Стандарт СК 1200/400/1800 С
 Тип полок —Сплошные
 Вес, кг ?—26.5
 Длина, мм ?—1200
 Ширина, мм ?—400
 Высота, мм ?—1800
 Материал —сталь

Предназначен для использования в ресторанах, столовых и магазинах для хранения посуды, кухонного инвентаря и упакованных пищевых продуктов. Конструкция стеллажа допускает многократную сборку. Разборный каркас выполнен на основе уголка из оцинкованной стали, полки - из пищевой нержавеющей стали.

Кухонный стеллаж СК-1500/400



Материал каркаса: Нерж. сталь
 Форма каркаса: Уголок
 Материал полок: Нерж. сталь
 Количество полок: 4
 Ширина, мм: 1 500
 Глубина, мм: 400
 Высота, мм: 1 800

Кухонный стеллаж СК-1500/500



Стеллаж кухонный, 1500x500x1800, 4 сплошные полки выполненные из нерж. стали марки AISI 430, толщина 0,8 мм, каркас разборный - уголок из стали AISI 430 (1,5мм) толщиной. Максимальная распределенная нагрузка на полку до 50 кг

Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ



Напольная электрическая плита АВАТ ЭП-4ЖШ 900-й серии предназначена для приготовления разнообразных блюд в наплитной посуде, а также для жарки мяса, рыбы, овощей и выпечки кулинарных изделий на предприятиях общественного питания и торговли. Имеет жарочный шкаф с 3 противнями из углеродистой стали, выдвижной поддон для стока жидкости, пролитой на рабочую поверхность, и регулируемые по высоте ножки. Оснащена регуляторами со световой индикацией, расположенными на передней панели. Корпус изготовлен из стали, конфорки - из чугуна.

Оборудование может использоваться как отдельно (в том числе, установленное пристенно), так и в составе технологических линий.

Ключевые особенности:

- 2 ТЭНа у каждой конфорки гарантируют быстрый нагрев и долгий срок службы
- Раздельная регулировка мощности верхнего и нижнего блоков ТЭНов духовки
- Семипозиционные переключатели для плавной регулировки мощности конфорок
- Аварийный терморегулятор от перегрева +320 °С
- Плоская поверхность конфорок, на одном уровне с боковыми столешницами, позволяет легко перемещать посуду по поверхности плиты

Серия	900 электрическая
Установка	напольная
Подключение	380 В
Нейтральный шкаф	нет
Жарочный шкаф	есть
Материал жарочного шкафа	углеродистая сталь
Температурный режим (жарочный шкаф), °С	+20 ... +270
Внутренние размеры (жарочный шкаф), мм	538x535x290
Общая площадь жарочной поверхности, м ²	0.48
Количество конфорок	4
Размеры конфорки, мм	295x417
Мощность конфорки, кВт	3
Температура поверхности конфорки, °С, не более	480
Нагрев конфорки до макс. температуры, мин	30
Нагрев до 240 °С (жарочный шкаф), мин	30
Мощность, кВт	16.8
Мощность (жарочный шкаф), кВт	4.8
Вес (без упаковки), кг	155
Ширина, мм	840, 1050
Глубина, мм	850, 895
Высота, мм	860
Габариты в упаковке (ШхГхВ), мм	920x990x1093
Объём в упаковке, м ³	0.996

Подставка под котел ПКИ-600/400



Габариты 600x400x400 мм

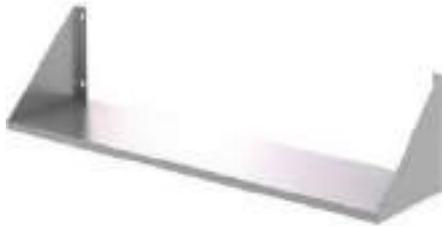
Модель ПКИ 600/400

Полка настенная открытая ПК-1000/300



Полка настенная предназначена для хранения продуктов, а также посуды и инвентаря на предприятиях общественного питания. Полка полностью выполнена из пищевой нержавеющей стали AISI 430, отвечающей всем санитарно-гигиеническим правилам для профессионального кухонного оборудования.

Полка настенная открытая ПК-1500/300



Настенные нейтральные полки CRYSPI ПК 1500/300 предназначены для установки в моечных, горячих и холодных цехах пищеблоков и столовых. Рассматриваемая модель отвечает требованиям гигиеничности, надежности и безопасной эксплуатации.

Конструкция целиком изготовлена из листовой нержавеющей стали. Чтобы персонал не порезался об острые кромки полки, предусмотрены отгибы. Боковины выполняют две функции: выступают в качестве кронштейнов, гарантирующих надежную фиксацию полки на стене, и ограничителей, которые предотвращают падение предметов.

Полка профессиональная поставляется в разобранном виде. В комплект входят две боковины, рабочая поверхность 150x30 см, набор крепежей (шайбы, винты и т.д.).

Стол разделочный пристенный СРП 1000/600Z



Материал столешницы: Нержавеющая сталь

Материал каркаса: Оцинкованная сталь

Полка: Решетка

Длина, мм: 1 000

Ширина, мм: 600

Высота, мм: 870

Функциональный производственный стол CRYSPI СРП 1000/600/СРПЦ Э оц —нейтральное оборудование для предприятий сферы HoReCa и торговли, для логистики и пищевого производства.

Модель выполнена из безопасных материалов, позволяет работать с пищевыми и непищевыми продуктами. На столе CRYSPI СРП 1000/600/СРПЦ Э оц разделяют тушки птицы, обрабатывают овощи, раскатывают тесто. Также столешница подходит для сервировки блюд или их упаковки при продаже на вынос.

Усиленная столешница и полка-решетка служат еще и для хранения товара или оборудования.

Стол разделочный пристенный СРП 1200/600Z



Материал столешницы: Нержавеющая сталь

Материал каркаса: Оцинкованная сталь

Полка: Решетка

Длина, мм: 1 200

Ширина, мм: 600

Высота, мм: 870

Производственный пристенный стол из нержавеющей стали — универсальное оборудование для предприятий питания и торговли. Модель СРП 1200/600/СРПЦ Э оц выпускается известной российской компанией CRYSRI.

Стол предназначен для широкого ряда производственных операций. В ресторане и кафе — это обработка продуктов и сервировка блюд, в магазинах — упаковка и компоновка товара. Также на столе СРП 1200/600/СРПЦ Э оц можно хранить инвентарь, технику и тару. Усиленная столешница и каркас выдерживают высокие нагрузки.

Стол разделочный пристенный СРП 600/600Z



Материал столешницы: Нержавеющая сталь

Материал каркаса: Оцинкованная сталь

Полка: Решетка

Длина, мм: 600

Ширина, мм: 600

Высота, мм: 870

Производственный сборно-разборный стол выпускается российской компанией CRYSRI.

Производитель специализируется на оборудовании для HoReCa и торговли, предлагает функциональные и недорогие модели.

Стол CRYSRI СРП 600/600/СРПЦ Э оц оснащен усиленной столешницей, выдерживающей серьезные статические и динамические нагрузки, и бортиком, предохраняющем стены от брызг. Назначение пристенного универсального стола CRYSRI СРП 600/600/СРПЦ Э оц — обработка продуктов, сборка, компоновка и сервировки блюд, хранение инвентаря и различного оборудования.

Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)



основные характеристики

Код товара 1798

Производитель POLAIR (Полаир)

Страна производитель Россия
 Гарантия, мес 12
 Диапазон температур, °С не выше -18
 Напряжение, в 220
 Ширина, мм 1474
 Глубина, мм 930
 Высота, мм 2064
 Внутренний объем, л 1400
 Охлаждение динамическое
 Материал корпуса окрашенная сталь
 Внутренняя обшивка окрашенный металл
 Расположение агрегата верхнее
 Количество дверей 2
 Стандарт GASTRONORM GN 2/1 (650x530)
 Исполнение двери глухая
 Количество полок 8
 Энергопотребление, кВт/сутки 20,5
 Цвет белый
 Замок есть
 Управление электронный блок
 Подсветка люминесцентная
 Световое канапе нет
 Хладагент R 404A
 Клапан Шредера есть
 Тип оттайки автоматическая, при помощи ТЭНов, с системой испарения конденсата
 Перенавешивание двери возможно
 Тип двери распашная
 Размер полки, мм
 530x650
 Габариты в упаковке, мм (ШхДхВ) 1550x988x2160
 Вес нетто, кг 212
 Упаковка гофрокороб на поддоне
 Вес в упаковке, кг 242
 Код производителя 1006078d

Таблица 16 Описание состояния объектов оценки

Наименование	Номер	Инвентарный №	Количество, шт	Описание технического состояния
Мармит электрический для вторых блюд МЭ2-14В-А	910245003066	2051	1	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
FAGOR IND, S. COOP LTDA. Стенд для посудом. машины FI-30	Отсутствует	2052, 2053	2	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
Ванна-раковина настенная ВРН-300	Отсутствует	2055	1	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
Зонт вытяжной пристенный ЗВП 16/10	Отсутствует	2069	1	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
Зонт вытяжной пристенный ЗВП 8/8	Отсутствует	2057	1	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
Зонт вытяжной пристенный ЗВП 9/8	Отсутствует	2083	1	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
Зонт вытяжной центральный ЗВЦ 10/10	Отсутствует	2074	1	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
Подставка для котлов ПКК 4,5/4,5 Н	Отсутствует	2070, 2079	2	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
Прилавок охлаждаемый ПО-11-А, 50 ГЦ, 220 В, 580 Вт,	100220100252	2104	1	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
Тележка для подносов Metalcarrelli 1472 U	Отсутствует	2081	1	Бывшее в эксплуатации в хорошем состоянии
Модуль кассовый МК-11У-А	Отсутствует	2105	1	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии

Ванна моечная односекционная длинная ВСМ-1/430/1010	Отсутствует	2075	1	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)	Отсутствует	2080	1	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
CAS Corp. Ltd. Весы AD-2.5	Отсутствует	2093	1	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
CAS Corp. Ltd. Весы SW-20	10413983	2092	1	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
GAM International s.r.l т.м. Асора Фритюрница эл. серии FT, мод. FT88	238153	2088	1	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
Масар S.r.l. Миксер серии F4D C10 (серый)	100608520		1	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
Ванна моечная двухсекционная BM 2/530 Z-R	Отсутствует	2109	1	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
Ванна моечная односекционная BM 1/530 Z-R	Отсутствует	2077	1	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
Кофемашина Royal Professional Chrome	751074		1	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
Кухонный стеллаж СК-1200/400	Отсутствует	2078	1	Бывшее в эксплуатации в хорошем состоянии
Кухонный стеллаж СК-1500/400	Отсутствует	2087	1	Бывшее в эксплуатации в хорошем состоянии
Кухонный стеллаж СК-1500/500	Отсутствует	2076	1	Бывшее в эксплуатации в хорошем состоянии
Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ	017234	2073	1	Бывшее в эксплуатации в удовлетворительном состоянии
Подставка под котел ПКИ-600/400	Отсутствует	2059	1	Бывшее в эксплуатации в хорошем состоянии
Полка настенная открытая ПК-1000/300	Отсутствует	2060, 2071, 2061	3	Бывшее в эксплуатации в хорошем состоянии
Полка настенная открытая ПК-1500/300	Отсутствует	2072	1	Бывшее в эксплуатации в хорошем состоянии
Стол разделочный пристенный СРП 1000/600Z	Отсутствует	2062, 2065, 2086, 2064, 2067, 2085, 2094, 2095	8	Бывшее в эксплуатации в хорошем состоянии
Стол разделочный пристенный СРП 1200/600Z	Отсутствует	2058, 2066, 2063, 2110	4	Бывшее в эксплуатации в хорошем состоянии
Стол разделочный пристенный СРП 600/600Z	Отсутствует	2068	1	Бывшее в эксплуатации в хорошем состоянии
Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	005690	2089	1	Бывшее в эксплуатации в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее ремонта

Анализ ликвидности объекта оценки.

Машины, оборудование и транспортные средства с точки зрения ликвидности можно условно разделить на три большие группы:

1) ликвидное имущество - относятся объекты, обращающиеся на открытом конкурентном рынке в условиях наличия спроса и предложения. Для таких объектов развит как первичный рынок, т.е. рынок новых объектов, так и вторичный рынок.

2) условно ликвидное имущество - объекты с ограниченным рынком обращения. Особенность таких объектов заключается в том, что они не могут быть реализованы по рыночной стоимости на открытом и конкурентном рынке или для их реализации может потребоваться слишком длительный период времени, не приемлемый для Банка.

3) неликвидное имущество - объекты, не относящиеся к первым двум группам, а также объекты, оборот которых запрещен или ограничен законодательными или нормативными актами.

Условно оцениваемое оборудование может быть разбито на три группы: 1) Стандартное оборудование; 2) Специализированное оборудование. 3) Нестандартное оборудование. Деление оборудование на группы в зависимости от степени ликвидности представлено в таблице ниже

Таблица 17. Деление оборудование на группы в зависимости от степени ликвидности

Стандартное оборудование (тип I)	Специализированное оборудование (тип II)	Нестандартное оборудование (тип III)
<p>Серийное (крупносерийное, среднесерийное, универсальное) оборудование, выпускающееся на нескольких предприятиях крупными партиями на протяжении нескольких лет;</p> <p>Предназначено для широкого круга потребителей;</p> <p>Имеет широкое распространение на различных предприятиях как одной отрасли, так и в нескольких отраслях;</p> <p>Рынок развит:</p> <ul style="list-style-type: none"> - большое число покупателей и продавцов; - предложения о покупке как б/у оборудования, так и нового, есть прайс-листы. 	<p>Мелкосерийное оборудование, выпускающееся в настоящее время или в прошлом для предприятий одной крупной отрасли или нескольких отраслей;</p> <p>Может изготавливаться одним или несколькими заводами;</p> <p>Предназначено для предприятий определенной отрасли и не может быть использовано в других отраслях;</p> <p>Не имеет аналогов по техническим или полезностным характеристикам;</p> <p>Распространяется через официальных дилеров или заводом-изготовителем;</p> <p>Цены могут быть открыты и закрыты и устанавливаться только после консультации с изготовителем или дилером.</p>	<p>Изготавливается единичным (индивидуальным) производством, либо на заказ;</p> <p>Количество изготовителей ограничено;</p> <p>Жесткая привязка к технологическому циклу предприятия-заказчика;</p> <p>Сложный монтаж, а после демонтажа может иметь только стоимость, равную стоимости лома.</p>

Стандартное оборудование является ликвидным и может быть реализовано «россыпью» достаточно быстро без существенных скидок. Рыночная стоимость данного оборудования примерно равна ликвидационной стоимости. Нестандартное оборудование является абсолютно неликвидным. Его реализация «россыпью» при сохранении выполняемых функций и полезности невозможна. Ликвидационная стоимость такого оборудования равна стоимости лома (или отдельные узлы, которые можно продать). Ликвидность специализированного оборудования определяется для каждого случая индивидуально. Некоторые единицы данной группы могут иметь только «стоимость в пользовании». Их продажа после демонтажа при сохранении выполняемых функций часто бывает невозможной, либо сумма, вырученная после демонтажа существенно ниже стоимости самого демонтажа. Некоторое оборудование может вполне быть использовано другими предприятиями.

В связи с отсутствием, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации движимого имущества, реальным способом определения ликвидности оцениваемого имущества послужили консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией оборудования на рынке. По данным организаций, занимающихся операциями по реализации оборудования (ФИНВАЛ, ГК Альянс, ООО «КОРУНД»).

Таблица 18. Показатель ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-12	более 12

Вывод:

Ликвидность оборудования и инвентаря оценивается на уровне – ниже среднего. Срок реализации составит 7-12 месяцев.

Ликвидность недвижимого имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Величина спроса и предложения на объекты недвижимости, как правило, зависит от локального месторасположения и определяется уровнем отделки объекта.

Иными факторами, влияющими на ликвидность оцениваемого имущества, являются:

- Эластичность спроса на данный вид имущества. Тип спроса на оцениваемое имущество – эластичный, т.е. изменение величины спроса не требует изменение цены товара.

- Состояние имущества. Фактор, оказывающий существенное влияние на ликвидность оцениваемого имущества. Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии, может использоваться в соответствии с функциональным назначением.

- На ликвидность нежилых помещений и земельных участков влияет расположение объекта – объекты расположены в районном центре, в центральной части города.

- На ликвидность нежилого помещения влияет площадь объекта. Нежилые помещения площадью до 120 кв. м, пользуются большим спросом.

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" сроки экспозиции земельных участков населенных пунктов составляют от 2 до 10 месяцев.

20.04.2023, 16:28

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2023...

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	8

Примечания:

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

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с градоподчинениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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.

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" сроки экспозиции объектов торгового назначения составляют 4-11 месяцев.

13.10.2023, 14:17

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- Типичные для рынка сроки¹ продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	5	18	11	8	10	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7	5	6	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	14	9	7	8	13
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	16	8	6	7	11
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	2	13	6	5	5	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	9	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	16	11	10	11	16
8	Нефтебазы	14	32	21	18	21	30
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	20	10	9	10	14
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	9	9	14
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	22	13	11	12	19
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	11	26	18	16	16	26
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	14	9	8	9	13
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	9	10	14
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	17	12	11	12	17
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7	6	7	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	12	8	7	7	11
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	15	9	8	9	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	6	7	11
20	Базы отдыха, санатории	5	14	9	8	9	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	13	9	8	9	14
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	9	6	5	6	8
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; 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; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и 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.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Наиболее вероятное использование актива, которое надлежащим образом оправдано, *юридически допустимо* и *финансово осуществимо*, и при котором оценка этого актива дает максимальную величину стоимости.

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

Законодательная разрешенность — рассмотрение тех способов использования, которые разрешены Законодательством России, Центром Стандартизации и Метрологии России, ограничениями на частную инициативу, и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость — рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость — рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход собственнику, при наименьших капиталовложениях и максимальном сроке использования объекта.

Максимальная эффективность — рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Учитывая специфику объектов оценки, Оценщик счел целесообразным не проводить полный анализ НЭИ, так как основными факторами, ограничивающими варианты использования объекта оценки, является юридическая правомочность и физическая возможность. Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является сохранение его текущего использования.

В связи с изложенным, в отношении объектов оценки, наиболее эффективных использованием признается их текущее назначение.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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.

При использовании затратного подхода определяется стоимость воспроизводства или стоимость замещения и из нее вычитается общий износ. Стоимость воспроизводства – это стоимость

точной копии объекта машин, оборудования или транспортных средств, приобретаемой или воспроизводимой в настоящее время. Стоимость воспроизводства наиболее точно характеризует современную стоимость конкретного объекта, однако, ее определение часто оказывается невозможным, так как, во-первых, в силу постоянно вносимых конструкторских и технологических изменений машины одной и той же модели, произведенные в разное время, уже не являются точной копией друг друга и, во-вторых, может оказаться, что модель оцениваемой машины снята с производства.

Под стоимостью замещения оцениваемого объекта понимается минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому объекту по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования. При применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства; в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные. (п. 14 ФСО No 10)

Метод «Расчета по цене однородного объекта»

Порядок расчета восстановительной стоимости по методу расчета по цене однородного объекта следующий:

- Определение восстановительной стоимости объекта оценки по методу сравнения с близким аналогом.
- Определение физического износа объекта оценки.
- Определение функционального (морального) устаревания.
- Определение экономического устаревания объекта оценки.
- Определение суммарного износа объекта оценки.
- Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

Определение восстановительной стоимости объекта оценки по методу «Расчета по цене однородного объекта»

В качестве объекта-аналога рассмотрены объекты наиболее подходящий по технико-экономическим параметрам объекту оценки, цены на которые опубликованы на официальных сайтах продавцов.

Корректировка, учитывающая переход оборудования с первичного рынка на вторичный

На этапе определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком внесена корректировка, учитывающая переход оборудования с первичного рынка на вторичный.

Вторичный рынок оборудования – это самоорганизующаяся система, где проводятся сделки по купле-продаже бывшего в употреблении оборудования. На нём активно работают многочисленные фирмы-трейдеры, которые скупают неиспользуемое и устаревшее оборудование у предприятий, организуют его ремонт и (или) модернизацию, либо на месте, либо на ремонтных заводах, а также последующее продвижение отремонтированной и обновленной техники на вторичный рынок.

Вторичный рынок отличается от первичного рынка, где продаются новые, только что изготовленные образцы машин, определенной нестабильностью, нерегулярностью и случайностью

поставок товара, трудной предсказуемостью конъюнктуры по ассортименту и ценам. Вторичный рынок активен в тех сегментах, где спрос не полностью удовлетворяется первичным рынком. Например, вторичный рынок технологического оборудования в последние годы заметно оживился, так как из-за известной стагнации отечественное станкостроение не может быстро поставить новые машины некоторых моделей на первичный рынок, а новое импортное оборудование оказывается слишком дорогим для наших предприятий. В ряде случаев поставка нового оборудования возможна, но она связана с большими сроками выполнения заказа.

Вторичный рынок, хотя и является самостоятельной средой, тем не менее, находится под сильным влиянием первичного рынка. Как известно, любой покупатель, прицениваясь к подержанной машине, всегда мысленно сравнивает ее цену с ценой аналогичной, но новой машины.

Бывшее в употреблении оборудование, хоть и произведено заводом-изготовителем несколько месяцев назад, будет для потенциального покупателя всегда являться «подержанным». Кроме того, для покупателя существует риск того, что он может приобрести товар со скрытыми дефектами. Продавец же осознает, что у покупателя есть альтернатива приобретения товара на первичном рынке, поэтому готов снижать цену. Вышеуказанные психологические аспекты покупателя и продавца формируют поведенческую мотивацию участников рынка, которая и приводит к появлению обесценения при переходе на вторичный рынок.

Скидка при переходе на вторичный рынок, % - величина, показывающая, на сколько процентов изменяется стоимость объекта при переходе с первичного на вторичный рынок.

Размер скидки «на вторичный рынок» определялся в соответствии с данными научного издания «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Н.-Н., 2023, величина корректировки принята как среднее значение из доверительного интервала.

Таблица 19. Скидка при переходе на вторичный рынок

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,4%	7,9%	11,0%
Спецтехника узкого применения	11,3%	8,9%	13,8%
Железнодорожный и водный транспорт	9,2%	7,7%	10,7%
Серийное оборудование широкого профиля	9,5%	8,0%	11,0%
Узкоспециализированное оборудование	11,3%	8,8%	13,7%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	10,3%	8,6%	12,1%
Электронное оборудование	12,0%	10,1%	13,8%
Инструменты, инвентарь, приборы	12,7%	10,3%	15,1%

Корректировка «на опт»

Скидка «на опт» определяется величиной партии и увеличивается с ростом количества единиц техники, выставленной на продажу единым лотом.

Размер скидки «на опт» определялся в соответствии с данными научного издания «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Н.-Н., 2023, величина корректировки принята как среднее значение из доверительного интервала.

2.3.1. Коллективные экспертные оценки

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на опт» для партии 3-5 объектов в процентах

Таблица 2.3.1.1

Партия 3-5 объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	5,9%	5,1%	6,8%
Спецтехника узкого применения	6,8%	6,0%	7,7%
Железнодорожный и водный транспорт	6,3%	6,1%	6,6%
Серийное оборудование широкого профиля	7,0%	6,8%	7,2%
Узкоспециализированное оборудование	7,4%	7,1%	7,7%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	6,4%	6,1%	6,7%
Электронное оборудование	6,5%	6,2%	6,8%
Инструменты, инвентарь, приборы	6,7%	6,5%	7,0%

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на опт» для партии 5-10 объектов в процентах

Таблица 2.3.1.2

Партия 5-10 объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	7,2%	6,2%	8,3%
Спецтехника узкого применения	7,3%	6,2%	8,3%
Железнодорожный и водный транспорт	7,7%	7,2%	8,1%
Серийное оборудование широкого профиля	8,3%	8,0%	8,6%
Узкоспециализированное оборудование	7,8%	7,4%	8,3%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	7,7%	7,3%	8,2%
Электронное оборудование	7,9%	7,4%	8,4%
Инструменты, инвентарь, приборы	8,1%	7,4%	8,8%

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на опт» для партии 10-50 объектов в процентах

Таблица 2.3.1.3

Партия 10-50 объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,5%	8,7%	10,3%
Спецтехника узкого применения	8,2%	7,3%	9,0%
Железнодорожный и водный транспорт	9,9%	9,2%	10,7%
Серийное оборудование широкого профиля	10,5%	9,8%	11,2%
Узкоспециализированное оборудование	8,7%	8,0%	9,5%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	10,0%	9,2%	10,8%
Электронное оборудование	10,4%	9,8%	11,2%
Инструменты, инвентарь, приборы	10,3%	9,8%	10,9%

Определение физического износа объекта оценки

Износ в экономическом смысле означает потерю стоимости объекта, обесценивание за период времени с момента изготовления объекта до даты оценки. Износ развивается под влиянием многих факторов. В зависимости от причины возникновения различают три основных вида износа:

- физический,
- функциональный,
- внешний.

Физический износ - снижение стоимости, связанное с частичной или полной потерей конструктивными элементами оборудования свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения, стихийных бедствий, аварий, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или отступлении от требований и нормативов.

Функциональный износ - это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту собственности в результате развития новой технологии. Оно включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к появлению сверхмощностей, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Внешний износ - потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самой собственности, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьевыми материалами, изменение управленческих концепций, потеря рынков, потеря рабочей силы и т.д.

Совокупный износ – общее обесценение машины, вызванное износом всех видов, которым подверглась машина к моменту оценки.

Совокупный износ рассчитывается по формуле:

$$\text{Исов.} = 1 - (1 - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Ифункц}) * (1 - \text{Ивн}), \text{ где}$$

Ифиз, Ифункц, Ивн – коэффициенты физического, функционального и внешнего износов соответственно.

Определение накопленного износа

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в обесценении.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технологической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Накопленный износ в зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, и характера ухудшающихся характеристик здания делится на три вида:

- 1) физический (устранимый и неустранимый);
- 2) функциональный (устранимый и неустранимый);
- 3) внешний или экономический.

Величина накопленного износа рассчитывается по формуле:

$$\text{ИУ} = 1 - (1 - \text{И физ}) * (1 - \text{Ифнк}) * (1 - \text{Ивнеш}).$$

Физический износ здания определялся экспертным методом согласно следующей экспертной таблице:

Таблица 20. Экспертная таблица для определения физического износа объекта оценки

Справочник оценки недвижимости ЭИЭ. Торговая недвижимость. Корректировка коэффициента и оценки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.
В таблице 138 приводится шкала экспертных оценок для определения физического износа.

Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Независимость¹²

Таблица 138

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас.	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	41-60

Таблица 21

Наименование объекта недвижимости	Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ объекта
Здание пиццерии пункта	хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами	Диапазон 0-20 Износ принят как среднее значение 10%

Расчет физического износа оборудования и инвентаря

Оценщик оценивает физическое состояние экспертным путем, подразумевает изучение фотоматериалов, а также изучение истории эксплуатации оцениваемого имущества, беседы с собственником и изучение документов, представленных Заказчиком. На основании полученных фактических данных Оценщик может составить представление о величине физического износа.

Метод предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов. Шкала состояний сформирована на основе большого статистического материала по обесцениванию оборудования.

Таблица 22 Шкала состояний для определения физического износа оборудования методом экспертизы состояния. Источник информации: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Н.-Н., 2023

Коллективные экспертные оценки значений износа для группы «Инструменты, инвентарь, приборье»

Таблица 7.1.7

Инструменты, инвентарь, приборье Описание состояния	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Приобретенное, но не установленное и еще не эксплуатирующееся оборудование	4,3%	2,9%	0,7%	7,9%
Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	6,7%	4,9%	0,8%	12,6%
Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	15,2%	7,9%	5,8%	24,6%
Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	26,4%	9,7%	14,8%	37,9%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	42,7%	13,3%	26,0%	56,6%
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	62,2%	6,8%	54,1%	70,3%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	75,2%	9,9%	63,4%	87,0%
Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	88,8%	17,9%	67,4%	100,0%

Таблица 23 Шкала состояний для определения физического износа оборудования методом экспертизы состояния. Источник информации: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Н.-Н., 2023

Справочник оценщика машин и оборудования-2023.

Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.

Коллективные экспертные оценки значений износа для группы «Серийное оборудование широкого профиля»

Таблица 7.1.3

Серийное оборудование широкого профиля	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Описание состояния				
Приобретенное, но не установленное и еще не эксплуатирующееся оборудование	4,2%	2,9%	0,0%	8,3%
Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	4,5%	2,8%	1,1%	8,0%
Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	9,5%	6,4%	1,2%	17,8%
Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	24,2%	6,8%	15,6%	32,8%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	36,9%	6,6%	28,3%	45,5%
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	51,8%	9,0%	38,7%	64,9%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	70,8%	6,4%	62,2%	79,3%
Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	88,7%	3,9%	83,4%	94,0%

Износ принят как среднее значение из доверительного интервала в соответствии с физическим состоянием.

Функциональное устаревание.

Функциональное (моральное) устаревание-это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей.

Обычно устаревание вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер помещений, стиль, качество коммуникаций, отделки и т.д.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым. Функциональное устаревание проявляется в несоответствии свойств объекта современным требованиям рынка. В связи с тем, что

оцениваемый объект не утратил технологического соответствия, значение функционального износа определено оценщиками равным нулю.

Внешнее устаревание.

Внешний (экономический) износ – потеря стоимости, обусловленное влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

На дату оценки внешние факторы не оказывают негативного влияния на состояние представленного к оценке имущества, а так же учитывая востребованность, специфику и местоположение объекта оценки внешний износ принят в размере 0%.

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование	Количество, шт	Цена приобретения, руб. /шт. с НДС (20%)	Источник информации	Всего, руб. с НДС	К(переход на вторичный рынок)	Цена после корректировки, руб.	К(опт)	Цена после корректировки, руб.	Ифиз, %	Рыночная стоимость по ЗП, руб. с НДС
1	Мармит электрический для вторых блюд МЭ2-14В-А	1	48900,00	http://tehkold.ru/product/marmity-teplovyye-dlja-vtoryh-bljud-me2/?ysclid=lr8nv9vid357662153	48900,00	12,7	42 689,70	0,0	42 689,70	42,7	24 461
2	FAGOR IND, S. COOP LTDA. Стенд для посудом. машины FI-30	2	15730,00	https://pit-market.ru/p/stend-fagor-dlya-posudomoechnoj-mashiny-fi-30/?ysclid=lr953tttd4750789633	30415,00	12,7	26 552,30	0,0	26 552,30	42,7	15 214
			14685,00	https://fagor-store.ru/p/stend-fagor-dlya-posudomoechnoj-mashiny-fi-30							
3	Ванна-раковина настенная ВРН-300	1	6600,00	http://tehkold.ru/product/rukomojnik-nastennyj-vrn/?ysclid=lsbj0f1r5676025277	6600,00	12,7	5 761,80	0,0	5 761,80	42,7	3 302
4	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 16/10	1	29266,00	https://zavod-pt.ru/catalog/zonty_vytyazhnye_pristennye/zont_vytyazhnoy_pristenny_s_zhiroulavlivayushchim_labirintnym_filtrom_zv_p16_10_1600kh1000kh350mm/	29858,00	9,5	27 021,49	0,0	27 021,49	36,9	17 051
			30450,00	https://саранск.железная-мебель.рф/catalog/mebel-dlya-kukhni-dlya-obshchepita/zonty-ventilyatsionnye/zonty-vytyazhnye-pristennye-zakrytye/zont_vytyazhnoy_pristenny_zv_p16_10/							
5	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 8/8	1	19100,00	https://i-f.su/katalog-produktsii/nerzhaveyushchaya-stal/zont-vytyazhnoj-pristennyj-zvp-8-8-detail?ysclid=lr9mpv2p6330677270	17718,50	9,5	16 035,24	0,0	16 035,24	36,9	10 118
			16337,00	https://zavod-pt.ru/catalog/zonty_vytyazhnye_pristennye/zont_vytyazhnoy_pristenny_s_zhiroulavlivayushchim_labirintnym_filtrom_zv_p08_08_800kh800kh350mm/							
6	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 9/8	1	17824,00	https://zavod-pt.ru/catalog/zonty_vytyazhnye_pristennye/zont_vytyazhnoy_pristenny_s_zhiroulavlivayushchim_labirintnym_filtrom_zv_p09_08_900kh800kh350mm/	17824,00	9,5	16 130,72	0,0	16 130,72	36,9	10 178
7	Зонт вытяжной центральный ЗВЦ 10/10	1	29490,00	https://железная-мебель.рф/catalog/mebel-dlya-kukhni-dlya-obshchepita/zonty-ventilyatsionnye/zonty-vytyazhnye-ostrovnye-zakrytye/zont_vytyazhnoy_tsentralnyy_zvts_10_10/	29490,00	9,5	26 688,45	0,0	26 688,45	36,9	16 840
8	Подставка для котлов ПКК 4,5/4,5 Н	2	7784,00	https://entero.ru/item/57896?ysclid=lr9a2tmu4n900284270	15568,00	12,7	13 590,86	0,0	13 590,86	42,7	7 788
9	Прилавок охлаждаемый ПО-11-А, 50 ГЦ, 220 В, 580 Вт,	1	50981,00	https://bizorg.su/linii-razdachi-r/p7204756-prilavok-ohlazhdaemyy-cryspi-p011a-0-15	50981,00	9,5	46 137,81	0,0	46 137,81	36,9	29 113
10	Тележка для подносов Metalcarrelli 1472 U	1	44108,00	https://www.complex-trade.ru/catalog/neytralnoe/shpilki/123782/?yclid=1292184734351228927	43939,33	12,7	38 359,04	0,0	38 359,04	26,4	28 232
			42926,00	https://moshoreca.ru/product/telezhka-metalcarrelli-1472-u/?yclid=14492007247678537727							
			44784,00	https://entero.ru/item/20990?ysclid=lsbjolo6wt313545387							

11	Модуль кассовый МК-11У-А	1	19829,00	https://bizorg.su/linii-razdachi-r/p7204831-moduly-kassovyy-universalnyy-crypsi-mk11ua	19829,00	9,5	17 945,25	0,0	17 945,25	36,9	11 323
12	Ванна моечная длинная ВСМ-1/430/1010	1	15045,00	https://www.tohoreca.ru/nejtralnoe-oborudovanie/vanny-moechnye/vanna-moechnaya-vsm-1-430-1010?ysclid=lrqaldp3pv386019400	15045,00	12,7	13 134,29	0,0	13 134,29	42,7	7 526
13	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)	1	65340,00	https://polair.pro/shop/product/holodilnyi-shkaf-polair-dm105-s-shh-05-ds?ysclid=lrqani2sct50727317	68064,00	9,5	61 597,92	0,0	61 597,92	36,9	38 868
			70788,00	https://t-d.ru/item/shkaf-kholodilnyy-polair-dm105-s-shkh-0-5-ds/?ysclid=lrqapsspx340840067							
14	CAS Corp. Ltd. Весы AD-2.5	1	15740,00	https://www.дешевыевесы.рф/vesy/porcionnye-fasovochnye-vesy/vesy-porcionnye-sistemnye-cas-ad-2.5.html?utm_source=yd&utm_medium=cpc&utm_term=&utm_content=none%7C14092622697&utm_campaign=yd_dms_rf_dec_hevevesy_tovarnaya&calltouch_tm=yd_c:72162819_gb:4852433132_ad:14092622697_ph:2246300_st:search_pt:premium_p:1_s:none_dt:desktop_reg:42_ret:2246300_apr:none&yclid=2190808826059423743	15790,00	9,5	14 289,95	0,0	14 289,95	36,9	9 017
			15840,00	https://cas-russia.ru/katalog-tovarov/porcionnye-(fasovochnye)-vesy/vesy-porcionnye-sistemnye-cas-ad-2.5.html							
15	CAS Corp. Ltd. Весы SW-20	1	9211,00	https://www.дешевыевесы.рф/vesy/porcionnye-fasovochnye-vesy/vesy-cas-sw-20.html?utm_source=yd&utm_medium=cpc&utm_term=&utm_content=none%7C14092622697&utm_campaign=yd_dms_rf_dec_hevevesy_tovarnaya&calltouch_tm=yd_c:72162819_gb:4852433132_ad:14092622697_ph:2246300_st:search_pt:premium_p:1_s:none_dt:desktop_reg:42_ret:2246300_apr:none&yclid=14764172714140237823	9252,00	9,5	8 373,06	0,0	8 373,06	36,9	5 283
			9293,00	https://cas-russia.ru/katalog-tovarov/porcionnye-(fasovochnye)-vesy/vesy-porcionnye-cas-sw-20.html							
16	GAM International s.r.l т.м. Асора Фритюрница эл. серии FT, мод. FT88	1	31350,00	https://chefpoint.ru/catalog/frityurnitsy/fimar-ft-8-8/	31350,00	9,5	28 371,75	0,0	28 371,75	36,9	17 903
17	Масар S.r.l. Миксер серии F4D C10 (серый)	1	61203,00	https://t-d.ru/item/mikser-dlya-molochnykh-kokteyley-macap-f4d-c10?ysclid=lsbj84afdm781749543	55950,67	9,5	50 635,35	0,0	50 635,35	36,9	31 951
			53083,00	https://trust-holod.ru/product/mikser-dlya-molochnykh-kokteyley-macap-f4d-c10/?utm_medium=cpc&utm_campaign=Generator_Barnoe_i_fas_t_fud_80_tov_Poisk_RF&utm_source=yandex&utm_content=c:51516202g:4831624624lb:13240418263k:49057505171st:search a:nols:none t:premium p:2 r:49057505171 dev:desktop&utm_term=macap%20f4d%20c10&yclid=5540772569184206847							
			53566,00	https://horeca.uno/catalog/miksery-dlya-kokteyley/-macap-f4d-/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=%D0%A0%D0%9A%20%D0%BE%D1%82%20%D0%AF%D0%BD%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%B0%20%20%D0%94%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5%20%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D1%8F%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%28%D0%A0%D0%BE							

				https://nsuh.ru/content/vanna-moechnaya-dvukhsekcionnaya-atesy-vm-2-530-s-bortom-alenta							
18	Ванна моечная двухсекционная VM 2/530 Z-R	1	16405,00	https://r-komplekt.ru/catalog/vanny_moechnye_dvukhsekcionsionnye/vanna-moechnaya-atesy-vm-2-530-s-bortom-alenta/	17852,50	12,7	15 585,23	0,0	15 585,23	42,7	8 930
			19300,00	https://r-komplekt.ru/catalog/vanny_moechnye_dvukhsekcionsionnye/vanna-moechnaya-atesy-vm-2-530-s-bortom-alenta/							
19	Ванна моечная односекционная VM 1/530 Z-R	1	9635,00	https://chefclick.ru/catalog/neytralnoe_oborudovanie/vanny_moec_hnye/vanna_moechnaya_s_bortom_atesy_vsm_b_1_530_1_02_v_m_1_530/							
			10890,00	https://r-komplekt.ru/catalog/vanny_moechnye_odnosekcionsionnye/vanna_moechnaya_atesy_vsm_b_1_530_1_02_vm_1_530_s_bortom_1/	10938,33	12,7	9 549,17	0,0	9 549,17	42,7	5 472
			12290,00	https://r-komplekt.ru/catalog/vanny_moechnye_odnosekcionsionnye/vanna_moechnaya_atesy_vsm_b_1_530_1_02_vm_1_530_s_bortom_1/							
20	Кофемашина Royal Professional Chrome	1	65000,00	https://kofeteka.ru/catalog/kofemashiny/zernovye/saeco_royal_professional_silver/	65000,00	12,7	56 745,00	0,0	56 745,00	42,7	32 515
21	Кухонный стеллаж СК-1200/400	1	13390,00	https://restoll.ru/catalog/product/stellazh-kukhonnyy-gpsteel-standart-sk-1200-400-1800-s/							
			13612,00	https://serviceobshepit.ru/stellazh-gpsteel-standart-sk-1200-400-1800-s/	13656,67	12,7	11 922,27	0,0	11 922,27	26,4	8 775
			13968,00	https://horeca.uno/catalog/stellazhi_kukhonnye/stellazh_kukhonny_y_gpsteel_sk_1200_400_1800_s/?ysclid=lsbkidwo2863898055							
22	Кухонный стеллаж СК-1500/400	1	21056,00	https://horeca.uno/catalog/stellazhi_kukhonnye/stellazh_kukhonny_y_gpsteel_sk_1500_600_1800_s/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=%D0%A0%D0%9A%20%D0%BE%D1%82%20%D0%AF%D0%BD%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%B0%20-%20%D0%94%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D0%BC%D0%B8	21575,33	12,7	18 835,27	0,0	18 835,27	26,4	13 863

				https://www.klenmarket.ru/shop/equipment/neutral-equipment/racks/racks-with-solid-shelves/rack-with-solid-shelves-sc-1500400/?ysclid=lsbkmp64c783073643							
			21190,00	https://t-d.ru/item/stellazh-universalnyy-eksi-eksi-sk-1500-400-1800-s/?ysclid=lsbkn521ne263839283							
			22480,00	https://t-d.ru/item/stellazh-universalnyy-eksi-eksi-sk-1500-500-1800-s/?ysclid=lsbkoi15q4611662840							
23	Кухонный стеллаж СК-1500/500	1	25265,00	https://t-d.ru/item/stellazh-universalnyy-eksi-eksi-sk-1500-500-1800-s/?ysclid=lsbkoi15q4611662840	25265,00	12,7	22 056,35	0,0	22 056,35	26,4	16 233
24	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ	1	117810,00	https://abat.shop/shop/product/elektricheskaja-plita-abat-ep-4zhsh	117810,0	9,5	106 618,05	0,0	106 618,05	36,9	67 276
			117810,00	https://abat.ru/catalog/elektricheskie-plity/plita-elektricheskaya-ep-4zhsh/							
25	Подставка под котел ПКИ-600/400	1	5592,00	https://protorgcity.ru/torg-oborudovanie/nejtralnoe-oborudovanie-torg/podstavka-pki-600400-pod-kotel	5592,00	12,7	4 881,82	0,0	4 881,82	26,4	3 593
26	Полка настенная открытая ПК-1000/300	3	3204,00	https://www.pekari.ru/catalogue/nejtr_obo/polki/group_22757/pk_1000300/?ysclid=lsbkwl1a7o2684018495	9612,00	12,7	8 391,28	6,7	7 829,06	26,4	5 762
27	Полка настенная открытая ПК-1500/300	1	3713,00	https://www.klenmarket.ru/shop/equipment/neutral-equipment/wall-shelves/shelves-solid/regiment-standard-pc-1500300/?ysclid=lsbkvtzp3z641407885	3713,00	12,7	3 241,45	0,0	3 241,45	26,4	2 386
28/	Стол разделочный пристенный СРП 1000/600Z	8	9033,00	https://www.klenmarket.ru/shop/equipment/neutral-equipment/tables-production-and-cutting/tables-wall/buffet-production-trim-psa-1000600srpts-e/?ysclid=lsbl3r1k9z654663429	72264,00	12,7	63 086,47	8,1	57 976,47	26,4	42 671
29	Стол разделочный	4	9837,00	https://www.klenmarket.ru/shop/equipment/neutral-equipment/tables-production-and-cutting/tables-wall/buffet-production-trim-psa-1000600srpts-e/?ysclid=lsbl3r1k9z654663429	39348,00	12,7	34 350,80	6,7	32 049,30	26,4	23 588

	пристенный СРП 1200/600Z			equipment/tables-production-and-cutting/tables-wall/buffet-production-trim-psa-1200600srpts-e/?ysclid=lsbl2obscs99668801							
30	Стол разделочный пристенный СРП 600/600Z	1	7415,00	https://www.klenmarket.ru/shop/equipment/neutral-equipment/tables-production-and-cutting/tables-wall/buffet-production-trim-psa-600600srpts-e/?ysclid=lsbl4n53lr256675685	7415,00	12,7	6 473,30	0,0	6 473,30	26,4	4 764
31	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	1	169915,00	https://mgzr.ru/catalog/kholodilnoe/kholodilnye-i-morozilnye-shkafy/shkaf-morozilnyy-polair-cb114-s-shn-1-4-18-s/ https://www.polair-shop.ru/catalog/kholodilnye-shkafy/holodilnie_shkafi_s_metallicheskimi_dvermi/hs_standard2/cb114-s/	169915,00	9,5	153 773,08	0,0	153 773,08	51,8	74 119
Всего:											594115

Рыночной стоимости имущества на дату оценки составляет по затратному подходу, округленно: 594115 (Пятьсот девяносто четыре тысячи сто пятнадцать) рублей с НДС, в том числе:

Таблица 25 Итоговые результаты затратного подхода

№ п/п	Наименование	Количество, шт	Рыночная стоимость по ЗП, руб.
1	Здание пиццерии, кадастровый номер 13:25:0105080:315, назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, площадь 445,9 кв.м., местоположение: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	-	Не применялся
2	Земельный участок, площадь 264 кв.м., кадастровый номер 13:25:0105080:203, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для размещения объекта общественного питания (пиццерия), местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	-	Не применялся
3	Мармит электрический для вторых блюд МЭ2-14В-А	1	24 461
4	FAGOR IND, S. COOP LTDA. Стенд для посудом. машины FI-30	2	15 214
5	Ванна-раковина настенная ВРН-300	1	3 302
6	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 16/10	1	17 051
7	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 8/8	1	10 118
8	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 9/8	1	10 178
9	Зонт вытяжной центральный ЗВЦ 10/10	1	16 840
10	Подставка для котлов ПКК 4,5/4,5 Н	2	7 788
11	Прилавок охлаждаемый ПО-11-А, 50 ГЦ, 220 В, 580 Вт,	1	29 113
12	Тележка для подносов Metalcarelli 1472 U	1	28 232
13	Модуль кассовый МК-11У-А	1	11 323
14	Ванна моечная односекционная длинная ВСМ-1/430/1010	1	7 526
15	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)	1	38 868
16	CAS Corp. Ltd. Весы AD-2.5	1	9 017
17	CAS Corp. Ltd. Весы SW-20	1	5 283
18	GAM International s.r.l т.м. Асора Фритюрница эл. серии FT, мод. FT88	1	17 903
19	Масар S.r.l. Миксер серии F4D C10 (серый)	1	31 951
20	Ванна моечная двухсекционная ВМ 2/530 Z-R	1	8 930
21	Ванна моечная односекционная ВМ 1/530 Z-R	1	5 472
22	Кофемашина Royal Professional Chrome	1	32 515
23	Кухонный стеллаж СК-1200/400	1	8 775
24	Кухонный стеллаж СК-1500/400	1	13 863
25	Кухонный стеллаж СК-1500/500	1	16 233
26	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ	1	67 276
27	Подставка под котел ПКИ-600/400	1	3 593
28	Полка настенная открытая ПК-1000/300	3	5 762
29	Полка настенная открытая ПК-1500/300	1	2 386
30	Стол разделочный пристенный СРП 1000/600Z	8	42 671
31	Стол разделочный пристенный СРП 1200/600Z	4	23 588
32	Стол разделочный пристенный СРП 600/600Z	1	4 764
33	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	1	74 119
	ИТОГО		594115,00

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ РАСЧЕТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода сравнивается объект оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Расчет величины рыночной стоимости при применении сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации, имеющей отношение к процессу оценки.
2. Выбор единиц сравнения
3. Корректировка единиц сравнения по элементам сравнения с целью корректировки продажных цен объектов сравнения на отличия от объекта оценки.
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Право собственности на недвижимость.
2. Условия финансирования.
3. Условия и время продажи
4. Месторасположение объекта
5. Физические характеристики

Математическую модель оценки недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки: $(\sum_{i=1}^k W_i = 1)$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta c_{ij}$$

где C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Δc_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

Обзор доступных Оценщику источников информации для поиска возможных объектов аналогов и обоснование выбора источников информации.

Оценщик произвел обзор доступных источников информации для поиска возможных объектов аналогов и обоснование выбора источников информации и пришел к выводу, что на сайтах <https://www.avito.ru>, за рассматриваемый период имеется достаточное количество информации по ценам предложений аналогичных объектов оцениваемому. Данные объявления повторяются на сайтах <https://www.domofond.ru>, <https://onrealt.ru>, <http://недвижимость-саранск.рф>,

<https://saransk.cian.ru>, <https://mordoviya.move.ru> и т.д. Оценщиком использованы сайты на которых размещена более полная информация об объектах-аналогах и максимально близкая по времени к дате оценки.

На момент проведения оценки имеются цены предложения нескольких аналогов с соответствующим сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика и адрес расположения аналога, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов

Таблица 26. Стоимость коммерческой недвижимости в г.Рузаевка, актуальные на дату оценки

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
20-1018	13159	118044	46459

Таблица 27. Стоимость земельных участков, под комерческую застройку в Республике Мордовия, актуальные на дату оценки

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1205-4499	207	2926	1169

Принимая во внимание характеристики объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- актуальные на дату оценки предложения;
- передаваемые имущественные права;
- местоположение – Республика Мордовия;
- назначение – по коммерческое использование;
- физическое состояние – хорошее;
- наличие коммуникаций – наличие всех коммуникаций;
- тип объекта – отдельно стоящее здание;
- наличие коммуникаций – не функционируют/отсутствуют;

В процессе анализа и формирования перечня аналогов не рассматривалась информация по следующим публикациям:

1. Объекты, имеющие иное целевое назначение.

2. Предложения, содержащие неоднозначную информацию относительно ценообразующих факторов объекта-аналога, в том числе не содержащие информацию относительно площади объекта, местоположении объекта, и т.п.

С учетом характеристик оцениваемого объекта оценщик выбирал максимально возможное количество объектов-аналогов, которые максимально сопоставимы по основным ценообразующим факторам.

На рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету.

Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей

Объект оценки и объекты-аналоги относятся к одному сегменту рынка и сопоставимы по ценообразующим факторам. В частности, имеют единый состав ценообразующих факторов (вид использования, тип объекта, вид передаваемых прав, местоположение, площадь, физическое состояние, материал стен и др.). В части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по публичной кадастровой карте.

В результате проведенного анализа выбраны предложения⁷ по продаже, которые расценены, как достаточно показательные для определения стоимости объекта оценки.

Все найденные оценщиком потенциальные объекты-аналоги приведены далее по тексту. При отборе объектов-аналогов оценщик руководствовался всеми доступными возможностями для

⁷ Копии (скриншоты) представлены в Приложении к настоящему Отчету.

получения информации об объектах-аналогах и принимал все полученные сведения в качестве достоверных.

При реализации сравнительного подхода оценщик предпринял следующие шаги:

- провел сравнение каждого потенциального объекта-аналога с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, чтобы определить различия потенциальных объектов-аналогов в выборке с объектом оценки;
- сделал вывод о возможности использования конкретного объекта в качестве аналога для объекта оценки, либо отказ от использования объекта в качестве аналога.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу.

Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

В этом случае Оценщик отказывается от использования таких единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту оценки, и шкала корректировок не используется и не создается.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются: месторасположение и окружение, целевое назначение, физические характеристики (износ, материал, площадь и др.), транспортная доступность, инфраструктура.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта 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 объектами.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже объектов недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

В используемых оценщиками изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены: Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2. Оценка бизнеса: Учебник/ Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф.

М.А.Федотовой. – М.:Финансы и статистика, 2001–512 с. ISBN 5-279-02013-3. Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2. Толковый словарь (Глоссарий) по оценке стоимости имущества на русском языке (целиком вошли те глоссарии, которые содержатся в Международных стандартах оценки и в Европейских стандартах оценки). Г.И. Микерин, Н.В. Павлов, 2004 <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=191&Id=1439> ССО РОО. Методическое руководство по оценке №1 (МР-1). Оценка стоимости недвижимого имущества.

Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно основная площадь, подсобная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Для расчета стоимости объекта недвижимости исходили из предположения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемых объектов. Были проанализированы предложения на продажу аналогичных объекта недвижимости и выбраны наиболее равнозначные аналоги, предлагаемые на продажу в Республике Мордовия.

Таблица 28. Описание объектов-аналогов

№ п/п	Элементы сравнения	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Разрешенное использование	для размещения объекта общественного питания (здания пиццерии)	магазины (под коммерческую застройку)	Для размещения автомобильных заправочных станций (под коммерческую застройку)	обслуживание автотранспорта	Для обслуживания автотранспорта
3	категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	Кадастровый №	13:25:0105080:203	13:24:0108055:490	13:14:0310005:30	13:14:0101006:304	13:15:0111005:10760
5	Условия прод./предл.	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
6	Время прод./предл.	февраль 2024г	21.01.2024г.	01.08.2023г	23.11.2023г	30.01.2024г.
7	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
8	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
9	Адрес	Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул.Ленина, д.44	Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, город Ковылкино, улица Пролетарская, 2Д/2	Республика Мордовия, Краснослободский район, с. Куликово	Республика Мордовия, Краснослободский муниципальный район, Краснослободское городское поселение, г. Краснослободск, пер. Кировский, 53	Республика Мордовия, муниципальный район Лямбирский, сельское поселение Лямбирское, село Лямбировь, улица Октябрьская, земельный участок 104
10	Статус населенного пункта	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	прочие населенные пункты	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с/х района
11	Местоположение в пределах города	центр города	район крыпных а/м	Федеральная автомобильная дорога М5 «Урал»	район крыпных а/м	район крыпных а/м
12	Транспортная доступность	асфальтированный подъезд к участку	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд
13	Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
14	Площадь общая, кв.м.	264,0	1 500,0	3 736,0	1 364,0	3 032,0
15	Коммуникации	газ, электричество, вода, канализация	вода и электричество (380)на участке, в 5 метрах центральная канализация, газ на соседнем участке	Подведено электричество, есть возможность скважины и слива	электричество, газ, вода, есть возможность слива	на участке газ, электричество, центральная канализация 20 метров от границ участка
16	Инженерно-геологические	ровный,	ровный	ровный	ровный	ровный

	условия	спланированный	спланированный участок	спланированный участок	спланированный участок	спланированный участок
17	Постройки	нет	нет	нет	нет	нет
18	Цена предложения, руб.		1 500 000	2 500 000	1 500 000	2 500 000
19	Цена предложения за 1 кв.м., руб.		1 000,00	669,16	1 099,71	824,54
20	Источник информации		https://www.avito.ru/kovylkino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._pr_omnaznacheniya_2397_096508	https://www.avito.ru/mordoviya_krasnoslobodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_68sot._promnaznacheniya_27051931_38	https://www.avito.ru/mordoviya_krasnoslobodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_3491497_277	https://www.avito.ru/lyambir/zemelnye_uchastki/uchastok_303_sot._pr_omnaznacheniya_3543_769973
21	Контактный телефон		89179902107	89176902901	-	89875654036

Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, получена в результате интервьюирования собственников (представителей собственников), например состояние объекта, местоположения.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректировка на цену предложения (торг). Анализируя текущую ситуацию на рынке продажи недвижимости и информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, данная корректировка необходима в связи с тем, что реальные сделки продажи объектов недвижимости отличаются от цен предложения. Цены оферты, как правило, изначально завышены на торг. Кроме того, в данную цену могут быть заложены комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев цена оферты и цена сделки могут совпадать. Средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 9,3 до 10,8% от цены предложения для земель под коммерческую застройку. На основании исследований, опубликованных в научном издании Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек (по состоянию на 2021), под редакцией Л.А. Лейфера (Нижний Новгород, 2022 год). В связи с тем, что были выявлены предпосылки для возможности снижения цен предложений путем торга, Оценщиком было принято решение о необходимости введения корректировки «на торг». Величина корректировки «на торг» (на переход от цен предложений к ценам предполагаемых сделок) принята как среднее значение из доверительного интервала и составила 10,1%.

Таблица 29. Значение скидки на торг на активном рынке, усредненные по городам России

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Корректировка на время продажи/предложения

Дата предложения может оказывать некоторое влияние на стоимость, т.к. рынок недвижимости в разные промежутки времени может находиться в различных состояниях. Периоды предложения объектов-аналогов на рынке и дата оценки могут не совпадать, поэтому необходимо введение корректировки на изменение цен во времени. Причинами изменения цен во времени могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов и норм, колебания спроса и предложения. В случае если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. По данным Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" сроки экспозиции земельных участков населенных пунктов составляют от 2 до 10 месяцев. По результатам анализа цен предложения объектов-аналогов, используемых при расчетах, Оценщиком были подобраны предложения в рамках срока экспозиции земельных участков населенных пунктов. Таким образом, корректировка на изменение цен во времени не вносится, так как влияние данного фактора за период с даты публикации объявления до даты оценки отсутствует.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано: 14.04.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektrirovki-stoimosti-zemli)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов StatRealt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	8

Примечания:

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

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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.

Корректировка на имущественные права

Наличие полного права собственности на объект недвижимости позволяет его владельцу распоряжаться объектом по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства, в таком случае стоимость объекта будет максимальной. Как оцениваемый объект, так и объекты-аналоги, представляют собой земельные участки, оформленные на праве собственности. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Таким образом, корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору.

Корректировка на статус населенного пункта

Общее местоположение земельных участков определяется их расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть близостью к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам. Корректировка применена на основании справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек (по состоянию на 2021), под редакцией Л.А. Лейфера (Нижний Новгород, 2022 год).

Таблица 30

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под коммерческую застройку		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
	Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,83	1,00

Таблица 31 расчет корректировки

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Статус населенного пункта	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	прочие населенные пункты	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с/х района
Корректировка (коэф.)		1,00	1,48	1,00	1,22

Корректировка на местоположение в пределах города

На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. В случае отличия объектов аналогов от объекта оценки вносится корректировка.

Территориальные зоны приняты на основании исследований, опубликованных в научном издании Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек (по состоянию на 2021), под редакцией Л.А. Лейфера (Нижний Новгород, 2022 год).

Таблица 49. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под коммерческую застройку		Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Скrajны города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36
	Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19
	Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08
	Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18
	Скrajны города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00

Таблица 32 расчет корректировки

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение в пределах города	центр города	район крыпных а/м	Федеральная автомобильная дорога М5 «Урал»	район крыпных а/м	район крыпных а/м
Корректировка (коэф.)		1,31	1,31	1,31	1,31

Корректировка на транспортную доступность

В процессе проведенного мониторинга рынка земельных участков было выявлено, что наличие/отсутствие свободного подъезда к участку влияет на величину их стоимости. Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется

Корректировка на расположение относительно красной линии:

Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от внутриквартального расположения (на первой линии застройки улицы или имеет иное расположение). Объекты, расположенные во второй линии ценятся дешевле, поскольку являются более трудно находимыми и менее привлекательными с коммерческой точки зрения.

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (1 кв.м.) с увеличением площади земли в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Согласно анализу рынка и данным Справочника оценщика недвижимости - 2022. Под редакцией Л.А. Лейфера. Земельные участки. Часть II, г. Нижний Новгород, 2022., представлена зависимость стоимости 1 кв. м земельного участка от площади.

Таблица 33

Площадь, сот.		Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России										
		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
	50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
	100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
	400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
	500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
	600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
	700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
	800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	

Объект оценки, как и объекты-аналоги относятся к одному диапазону площадей от 0-50 соток, корректировка не требуется

Корректировка на коммуникации

Коммуникации (их наличие/отсутствие) как ценообразующий фактор оказывают влияние на стоимость земельного участка. Степень влияния определяется рядом факторов, связанных с конкретным месторасположением земельного участка, правовым зонированием территории и др. Размер корректировок является расчетной величиной и составляется на основании статистических данных для каждого вида коммуникаций и может составлять различную величину в зависимости от степени развитости окружающей земельный участок конгломерации (город, сельское поселение и др.)

Эксперты отмечают также, что влияние на стоимость ЗУ оказывает наличие реальной возможности подключения тех или иных коммуникаций в объектах аналогов при их наличии у объекта оценки.

Аналоги имеют возможность подключения коммуникаций, корректировка не требуется.

Корректировка на категорию и разрешенное использование

Аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному элементу сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на инженерно-геологические условия

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка на рельеф не проводилась.

Корректировка на наличие зданий

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки оценивается в предположении об отсутствии любых улучшений. Цена аналогов так же приведена без учета улучшений. Аналог 3 на дату публикации объявления не был застроен.

Весовой коэффициент

Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right) \times 100 \%$$

D – удельный вес, %

Q – всего корректировок

q – количество корректировок по данному аналогу

n – количество аналогов

Таблица 34. Внесение корректировок

№ п/п	Корректировки	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена предложения за 1 кв.м., руб.		1 000,00	669,16	1 099,71	824,54
	Условия прод./предл.	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
2	Перевод цены предложения в цену сделки, %		-10,10	-10,10	-10,10	-10,10
3	Скорректированная цена, 1 кв.м. (01+(02/100)), руб.		899,00	601,57	988,64	741,26
	Время предложения	февраль 2024г	21.01.2024г.	01.08.2023г	23.11.2023г	30.01.2024г.
4	Корректировка на время прод./предл., (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00
5	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03+(04/100)), руб.		899,00	601,57	988,64	741,26
	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Корректировка (коэф)		1,00	1,00	1,00	1,00
7	Скорректированная цена, 1 кв.м. (05x06), руб.		899,00	601,57	988,64	741,26
	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8	Корректировка		0,0	0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (07+08), руб.		899,00	601,57	988,64	741,26
	Статус населенного пункта	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	прочие населенные пункты	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с/х района
10	Корректировка (коэф.)		1,00	1,48	1,00	1,22
11	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09x10), руб.		899,00	890,32	988,64	904,34
	Местоположение в пределах города	центр города	район крыпных а/м	Федеральная автомобильная дорога М5 «Урал»	район крыпных а/м	район крыпных а/м
12	Корректировка (коэф.)		1,31	1,31	1,31	1,31
13	Скорректированная цена, 1 кв.м. (11x12), руб.		1 177,69	1 166,32	1 295,12	1 184,69
	Транспортная доступность	асфальтированный подъезд к участку	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд
14	Корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (13x14), руб.		1 177,69	1 166,32	1 295,12	1 184,69
	Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
16	Корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15x16), руб.		1 177,69	1 166,32	1 295,12	1 184,69
	Площадь общая, кв.м.	264	1 500	3 736	1 364	3 032
18	Корректировка на площадь, (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00
19	Скорректированная цена, 1 кв.м. (17x18), руб.		1 177,69	1 166,32	1 295,12	1 184,69
	Коммуникации	газ, электричество, вода, канализация	вода и электричество (380)на участке, в 5 метрах	Подведено электричество, есть возможность скважины и слива	электричество, газ, вода, есть возможность слива	на участке газ, электричество, центральная канализация 20 метров

			центральная канализация, газ на соседнем участке			от границ участка
20	Корректировка на коммуникации, %		0,0	0,0	0,0	0,0
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (19+(20/100)), руб.		1 177,69	1 166,32	1 295,12	1 184,69
	Разрешенное использование	для размещения объекта общественного питания (здания пиццерии)	магазины (под коммерческую застройку)	Для размещения автомобильных заправочных станций (под коммерческую застройку)	обслуживание автотранспорта	Для обслуживания автотранспорта
22	Корректировка на разрешенное использование, (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21x22), руб.		1 177,69	1 166,32	1 295,12	1 184,69
	Инженерно-геологические условия	ровный, спланированный	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок
24	Корректировка на инженерно-геологические условия, (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00
25	Скорректированная цена, 1 кв.м. (23x24), руб.		1 177,69	1 166,32	1 295,12	1 184,69
	Постройки	нет	нет	нет	нет	нет
26	Корректировка на постройки, %		0,0	0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена, 1 кв.м. (25+(27/100)), руб.		1 177,69	1 166,32	1 295,12	1 184,69
28	Коэффициент вариации		5,88%			
29	Количество корректировок		2	3	2	3
30	Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,2666667	0,2333333	0,2666667	0,2333333
31	Взвешенная стоимость, руб.		314,05	272,14	345,37	276,43
32	Согласованная стоимость 1 кв.м., руб.		1 207,99			
33	Стоимость земельного участка округленно, руб.		319000			

Из представленных сопоставимых продаж нами были отобраны аналоги, аналогичные объектам оценки.

Таблица 35. Описание объектов-аналогов для ЕОН

№ п/п	Элементы сравнения	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Назначение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
2	Условия прод./предл.	продажа	предложение	предложение	предложение
3	Время прод./предл.	февраль 2024г	10.01.2024г.	09.01.2024г.	27.12.2023г
4	Права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
5	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6	Адрес	Республика Мордовия, г.Рузаевка, ул.Ленина, д.44	Республика Мордовия, Рузаевский р-н, г.Рузаевка, ул. Ленина, 50Б	Республика Мордовия, Рузаевский р-н, г.Рузаевка, ул. Маяковского, 87А	Республика Мордовия, Рузаевский р-н, г.Рузаевка, ул. Ленина, 56
7	Местоположение	райцентр сразвитой промышленностью	райцентр сразвитой промышленностью	райцентр сразвитой промышленностью	райцентр сразвитой промышленностью
8	Местоположение в пределах города	центр города	центр города	центр города	центр города
9	Выход на красную линию	красная линия	красная линия	внутриквартала	красная линия
10	Площадь, кв.м.	445,9	572	1024	273
11	Этажность	1, 2, подвал	2 этажа	2 этажа	1 эт
	Площадь подвала, кв.м.	139,4	0	0	0
	Площадь цокольного этажа, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь первого этажа, кв.м.	161,9	329,00	512,00	273,0
	Площадь второго этажа, кв.м.	144,6	220,00	512,00	0,0
12	Функциональное назначение	торговля	возможно под торговлю	возможно под торговлю	возможно под торговлю
13	Коммуникации	все	все	все	все
14	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
15	Состояние отделки	стандарт (состояние удовл)	стандарт (состояние удовл)	стандарт (состояние удовл)	стандарт (состояние удовл)
16	Улучшения	нет	нет	оборудование, мебель, техника	нет
17	Земля, кв.м.	условно свободный	Кадастровый номер: 13:25:0105080:171 Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) Для эксплуатации зданий и сооружений Земельный участок по адресу: Республика Мордовия, Рузаевский	Кадастровый номер: 13:25:0103024:272 Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) кафе, закусочные, столовые, включая расположенные снаружи здания Земельный участок по	земельный участок не выделен (принят по периметру 273 кв.м.)

			район, г. Рузаевка, ул. Ленина, дом 50 Б Уточненная площадь: 440 кв.м.	адресу: Республика Мордовия, Рузаевский район, г. Рузаевка, ул. Маяковского, дом 87 А Уточненная площадь: 962 кв.м.	
18	Цена предложения ЕОН, руб.		22 800 000	47 000 000	13 500 000
19	Цена предложения за 1 кв.м. ЕОН, руб.		39860,14	45898,44	49450,55
20	Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		1 207,99	1 207,99	1 207,99
21	Рыночная стоимость земельного участка, руб.		440x1207,99=531 515,60	962x1207,99=1 162 086,38	273x1207,99=329 781,27
22	Цена предложения здания, руб.		22 268 484,40	45 837 913,62	13 170 218,73
23	Цена предложения за 1 кв.м. здания, руб.		38 930,92	44 763,59	48 242,56
24	Источник информации		https://www.avito.ru/ruzaevka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_57_2_m_3585098758	https://www.avito.ru/ruzaevka/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2etazh_a_1024_m_3096291699	https://www.avito.ru/ruzaevka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_273_m_2_551393944
25	Контактный телефон		89197873510	-	89587345684

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Корректировка на наличие земельного участка:

Элементы сравнения	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Земля, кв.м.	условно свободный	Кадастровый номер: 13:25:0105080:171 Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) Для эксплуатации зданий и сооружений Земельный участок по адресу: Республика Мордовия, Рузаевский район, г. Рузаевка, ул. Ленина, дом 50 Б Уточненная площадь: 440 кв.м.	Кадастровый номер: 13:25:0103024:272 Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) кафе, закусочные, столовые, включая расположенные снаружи здания. Земельный участок по адресу: Республика Мордовия, Рузаевский район, г. Рузаевка, ул. Маяковского, дом 87 А Уточненная площадь: 962 кв.м.	земельный участок не выделен (принят по периметру 273 кв.м.)
Цена предложения ЕОН, руб.		22 800 000	47 000 000	13 500 000
Цена предложения за 1 кв.м. ЕОН, руб.		39860,14	45898,44	49450,55
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб. (расчет представлен в таблице 26 данного отчета)		1 207,99	1 207,99	1 207,99
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		440x1207,99=531515,60	962x1207,99=1162086,38	273x1207,99=329781,27
Цена предложения здания, руб.		22800 000-531515,60=22 268 484,40	47000000-1162086,38= 45 837 913,62	13500000-329781,27=13 170 218,73

Корректировка на торг

Анализируя текущую ситуацию на рынке продажи недвижимости и информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, данная корректировка необходима в связи с тем, что реальные сделки продажи объектов недвижимости отличаются от цен предложения. Цены оферты, как правило, изначально завышены на торг. Кроме того, в данную цену могут быть заложены комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев цена оферты и цена сделки могут совпадать. Средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 9,0 до 10,6% от цены предложения для ведения определенного вида бизнеса. Согласно проведенным исследованиям, опубликованным в *Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год)*. В связи с тем, что были выявлены предпосылки для возможности снижения цен предложений путем торга, Оценщиком было принято решение о необходимости введения корректировки «на торг». Величина корректировки «на торг» (на переход от цен предложений к ценам предполагаемых сделок) была определена на основе экспертного мнения Оценщика и составила 9,8%. Величина корректировки «на торг», определенная на основе экспертного мнения Оценщика, соответствует интервалу группировки 9,0-10,6%, полученной по результатам обработки оценок экспертов в рамках опроса о величине скидки на цены недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса. Таким образом, величина корректировки «на торг», определенная Оценщиком, не только соответствует рыночным условиям, но и подкреплена сложившейся практикой оценки и профессиональным мнением участников рынка.

Таблица 36

12.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

12.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 172. Значения скидок на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	9,8%	9,0% - 10,6%
2. Стрит-ритейл	9,3%	8,6% - 10,0%

Корректировка на время предложения/продажи:

Дата предложения может оказывать некоторое влияние на стоимость, т.к. рынок недвижимости в разные промежутки времени может находиться в различных состояниях. Периоды предложения объектов-аналогов на рынке и дата оценки могут не совпадать, поэтому необходимо введение корректировки на изменение цен во времени. Причиной изменения цен во времени могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов и норм, колебания спроса и предложения. В случае если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. По данным Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" сроки экспозиции объектов торгового назначения составляют 4-11 месяцев. По результатам анализа цен предложения объектов-аналогов, используемых при расчетах, Оценщиком были подобраны предложения максимально приближенные к дате оценки. Таким образом, корректировка на изменение цен во времени не вносится, так как влияние данного фактора за период с даты публикации объявления до даты оценки незначительно.

13.10.2023, 14:17

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti)

- Типичные для рынка сроки¹ продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	5	18	11	8	10	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7	5	6	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	14	9	7	8	13
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	16	8	6	7	11
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	2	13	6	5	5	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	9	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	16	11	10	11	16
8	Нефтебазы	14	32	21	18	21	30
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	20	10	9	10	14
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	9	9	14
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	22	13	11	12	19
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	11	26	18	16	16	26
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	14	9	8	9	13
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	9	10	14
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	17	12	11	12	17
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7	6	7	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	12	8	7	7	11
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	15	9	8	9	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	6	7	11
20	Базы отдыха, санатории	5	14	9	8	9	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	13	9	8	9	14
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	9	6	5	6	8
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; 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; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и 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.

Передаваемые имущественные права.

Наличие полного права собственности на объект недвижимости позволяет его владельцу распоряжаться объектом по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства, в таком случае стоимость объекта будет максимальной. Как оцениваемый объект, так и объекты-аналоги, представляют собой помещения, оформленные на праве собственности. Объекты-аналоги имеют заключенные договоры аренды, как и оцениваемый объект. При этом подробная информация об условиях договоров аренды предоставляется собственниками или их представителями только при осмотре помещения или при личной встрече. По данным, имеющимся в предложениях или полученным при интервьюировании (минимальной арендной плате или арендному потоку), Оценщик сделал выводы о соответствии условий договоров аренды рыночному диапазону, однако, в связи с отсутствием полных условий договоров аренды, Оценщик не может достоверно утверждать о данном факте. Таким образом, Оценщик допускает отсутствие необходимости вводить корректировку по данному критерию. Типичным для офисно-торговых объектов является наличие кроме минимальной платы процентной платы от объема продаж. Данная плата может отличаться по уровню процента, так и в зависимости от объема выручки арендатора. Оценщик делает допущение о соответствии данных, указанных в объявлении или при интервьюировании, фактически заключенным договорам аренды. Ввиду отсутствия достоверной информации об иных ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

Условия финансирования сделки.

Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Корректировка на функциональное назначение

При выборе объектов сравнения следует отказаться от тех, которые после продажи используются не так, как объект сравнения. Поправку вводить нецелесообразно, так как аналоги подбирались среди предложений для аналогичных помещений.

Корректировка на местоположение

На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. В случае отличия объектов аналогов от объекта оценки вносится корректировка. Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на физическое состояние:

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на красную линию

20.04.2023, 15:35

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2023 года

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.04.2023 г.)
(/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,66	0,84	0,76
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,90	0,82
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	1,03	0,97
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,85	0,81
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,85
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,93	1,02	0,98

Таблица 37

Корректировки	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Выход на красную линию	красная линия	внутриквартально	красная линия	красная линия
Корректировка, коэф.		1/0,87=1,15	1,00	1,00

Корректировка на площадь:

Как правило, большие по размеру объекты коммерческого назначения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру подобные объекты. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего размера.

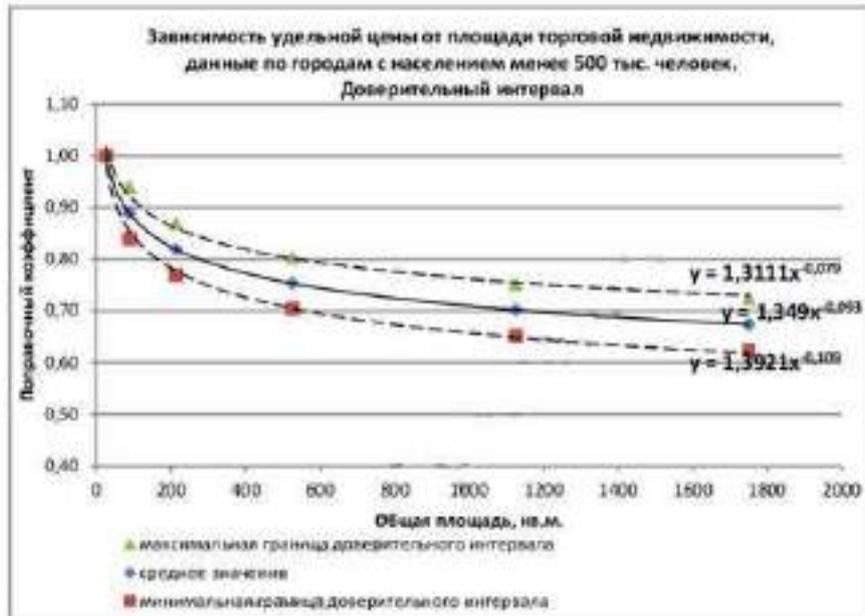
Согласно проведенными исследованиям, опубликованным в *Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год)*, уравнение зависимости стоимости 1 кв. м объекта офисного назначения от площади имеет вид:

$$y=1,349x^{-0,093}$$

где y – удельный показатель, x – площадь, кв. м.

Города с населением менее 500 тыс. человек

Зависимость удельной цены торгового объекта от площади, доверительный интервал



Величина корректировки «на площадь», определенная на основе экспертного мнения Оценщика, не только соответствует рыночным условиям, но и подкреплена сложившейся практикой оценки и профессиональным мнением участников рынка

Таблица 38.

Элемент сравнения	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	445,9	572,0	1 024,0	273,0
$y=1,349x^{-0,093}$	0,7649	0,7474	0,7080	0,8007
Корректировка, (коэф)		$0,7649/0,7474 = 1,02$	$0,7649/0,7080 = 1,08$	$0,7649/0,8007 = 0,96$

Корректировка на коммуникации:

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется

Корректировка на этажность:

Корректировка применена на основании Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год)

Таблица 39

Таблица 120. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,16	1,41
	2 этаж и выше	0,86	1,00	1,21
	цоколь/подвал	0,71	0,82	1,00

Таблица 40

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	445,90	572,00	1 024,00	273,00
в т.ч.					
подвал	1	139,4	0,0	0,0	0,0
цоколь	1	0,0	0,0	0,0	0,0
1-ый этаж	1,41	161,9	329,0	512,0	273,0
прочие этажи	1,21	144,6	220,0	512,0	0,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,31	0	0	0
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	0	0	0	0
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,36	0,58	0,5	1
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,32	0,38	0,50	0,00
Удельный показатель коэффициента	-	1,2	1,28	1,31	1,41
Корректирующий коэффициент	-	-	0,94	0,92	0,85

Корректировка на состояние отделки:

Известно, что одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость недвижимости, является состояние отделки, обусловленное уровнем проведенного ремонта. Объекты с высоким уровнем отделки на рынке недвижимости реализуются по большей стоимости, чем объекты с более низким уровнем отделки, в связи с чем при использовании в расчёте аналогов с отличающимся состоянием внутренних помещений требуется внесение корректировки, равной разнице стоимости ремонта объекта оценки и объекта-аналога

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется, так как аналоги и объект оценки имеют стандартную отделку в удовлетворительном состоянии.

Корректировка выход на красную линию:

Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от внутриквартального расположения (на первой линии застройки улицы или имеет иное расположение). Объекты, расположенные во второй линии ценятся дешевле, поскольку являются более трудно находимыми и менее привлекательными с коммерческой точки зрения, например, например, с точки зрения возможности размещения логотипа фирмы или световой рекламы.

Корректировка применена на основании Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек – под редакцией Л. А. Лейфера (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023 год)

Таблица 41

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 68. Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
6	города с населением до 500 тыс. чел	0,93	0,89	0,96

Таблица 42.

Элемент сравнения	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Выход на красную линию	красная линия	красная линия	внутриквартала	красная линия
Корректировка, (коэф.)		1,00	1/0,93=1,08	1,00

Корректировка на наличие улучшений:

Корректировка на наличие улучшений рассчитана с использованием исследования Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

13.10.2023, 14:12

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.10.2023 года

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости¹ по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,04	1,16	1,08
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,12	1,06
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,35	1,27
4	Котельные с котельным оборудованием	1,32	3,99	2,53
5	Генераторные с генераторным оборудованием	0,87	4,29	2,43
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,17	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,08	1,13	1,10

Таблица 43

Корректировки	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Улучшения	нет	нет	оборудование, мебель, техника	нет
Корректировка, (коэф.)		1,00	1/1,1=0,91	1,00

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены

Определение коэффициентов весомости. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right) \times 100 \%$$

где: D – удельный вес, %

Q – всего корректировок

q – количество корректировок по данному аналогу

n – количество аналогов

Итоговая таблица расчета рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Таблица 44. Внесение корректировок в цены аналогов

№ п/п	Корректировки	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена предложения за 1 кв.м., руб.		38 930,92	44 763,59	48 242,56
	Условия прод./предл.	продажа	предложение	предложение	предложение
2	Перевод цены предложения в цену сделки, %		-9,80	-9,80	-9,80
3	Скорректированная цена, 1 кв.м. (01х(02/100)), руб.		35 115,69	40 376,76	43 514,79
	Время прод./предл.	февраль 2024г	10.01.2024г.	09.01.2024г.	27.12.2023г
4	Корректировка, (коэф.)		1,0	1,0	1,0
5	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03х04), руб.		35 115,69	40 376,76	43 514,79
	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
7	Скорректированная цена, 1 кв.м. (05+(06/100)), руб.		35 115,69	40 376,76	43 514,79
	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8	Корректировка, руб.		0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (07+08), руб.		35 115,69	40 376,76	43 514,79
	Функциональное назначение	торговля	возможно под торговлю	возможно под торговлю	возможно под торговлю
10	Корректировка, (коэф.)		1,00	1,00	1,00
11	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09х10), руб.		35 115,69	40 376,76	43 514,79
	Местоположение	райцентр сразвитой промышленностью	райцентр сразвитой промышленностью	райцентр сразвитой промышленностью	райцентр сразвитой промышленностью
12	Корректировка, (коэф.)		1,00	1,00	1,00
13	Скорректированная цена, 1 кв.м. (11х12), руб.		35 115,69	40 376,76	43 514,79
	Местоположение в пределах города	центр города	центр города	центр города	центр города
14	Корректировка, (коэф.)		1,00	1,00	1,00
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (13х14), руб.		35 115,69	40 376,76	43 514,79
	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
16	Корректировка, (коэф.)		1,00	1,00	1,00
17	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15х16), руб.		35 115,69	40 376,76	43 514,79
	Площадь, кв.м.	445,9	572,0	1 024,0	273,0
	$y=1,349x^{-0,093}$	0,7649	0,7474	0,7080	0,8007
18	Корректировка, (коэф.)		1,02	1,08	0,96
19	Скорректированная цена, 1 кв.м. (17х18), руб.		35 818,00	43 606,90	41 774,20
	Коммуникации	все	все	все	все
20	Корректировка, (коэф.)		1,00	1,0	1,00
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (19х20), руб.		35 818,00	43 606,90	41 774,20
	Этажность	1, 2, подвал	2 этажа	2 этажа	1 эт
22	Корректировка, (коэф.)		0,94	0,92	0,85

23	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21х22), руб.		33 668,92	40 118,35	35 508,07
	Состояние отделки	стандарт (состояние удовл)	стандарт (состояние удовл)	стандарт (состояние удовл)	стандарт (состояние удовл)
24	Корректировки, (коэф.)		1,00	1,00	1,00
25	Скорректированная цена, 1 кв.м. (23х24), руб.		33 668,92	40 118,35	35 508,07
	Выход на красную линию	красная линия	красная линия	внутриквартала	красная линия
26	Корректировки, (коэф.)		1,00	1,08	1,00
27	Скорректированная цена, 1 кв.м. (25х26), руб.		33 668,92	43 327,82	35 508,07
	Улучшения	нет	нет	оборудование, мебель, техника	нет
28	Корректировка, (коэф.)		1,00	0,91	1,00
29	Скорректированная цена, 1 кв.м. (27х28), руб.		33 668,92	39 428,32	35 508,07
30	Коэффициент вариации		8,13%		
31	Количество корректировок		3,00	5,00	3,00
32	Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,36364	0,27273	0,36364
33	Взвешенная стоимость, руб.		12 243,37	10 753,28	12 912,15
34	Согласованная стоимость 1 кв.м., руб.		35 908,80		
35	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округлений, руб.		16 012 000		
36	Стоимость земельного участка округленно (расчет приведен в таблице 26 данного отчета), руб.		319 000		
37	ЕОН, руб.		16 331 000		

РАСЧЕТ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Основой применения рыночного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

Подход прямого сравнения продаж основан на сопоставлении оцениваемого объекта и сопоставимых (т.е. аналогичных по своим свойствам) объектов, относительно недавно проданных на рынке или выставленных на продажу.

При использовании сравнительного подхода каждый из автомобилей – аналогов сравнивается с объектом оценки. В цену продажи аналогов вносятся поправки (корректировки), отражающие различия между аналогом и объектом оценки.

Оценщиком были предприняты следующие шаги.

1. Сбор данных, изучение рынка б/у оборудования, отбор аналогов из числа сделок и предложений на продажу (публичных ofert).

2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки и иных условиях сделки.

3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению ofert), физическим характеристикам и условиям продажи.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам продаж и публичных ofert аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, данных Интернет-сайтов и т.д.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке б/у оборудования, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого оборудования, учитывая все отличия аналогов от объектов оценки.

При отсутствии в свободной базе данных цен реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок подачи в суд искового заявления, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы представленного имущества в ее текущем состоянии. Основной используемый принцип – сопоставление цен, которое должно проводиться:

- с точными аналогами, продающимися на вторичном рынке;
- с приблизительными аналогами, реализующимися на вторичном рынке с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога.

После сопоставления и выявления всех факторов различия, вносят поправки стоимости объектов – аналогов. Следует специально подчеркнуть, что все поправки относятся к аналогам, а не к объекту оценки.

Целесообразна следующая очередность поправок:

- поправки на техническую сопоставимость;
- поправки к ценам на различия в условиях продажи.

Поправки на техническую сопоставимость включают в себя:

- типоразмер (мощность, производительность);
- комплектация (наличие дополнительных приспособлений и устройств);
- возраст;
- качественные характеристики;
- состояние товарного вида и степень физического износа;
- месторасположение при продаже (на месте использования, на складе дилера).

Поправки к ценам на различия в условиях продажи включают в себя:

- дата продажи;
- серийность;
- условия платежа;

Сравнительный подход наиболее применим для тех объектов оценки, которые имеют развитой рынок.

При определении средней цены предложения используются источники информации по вторичному рынку.

Выбор объектов-аналогов.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже оборудования.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке оборудования проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Обзор доступных Оценщику источников информации для поиска возможных объектов аналогов и обоснование выбора источников информации.

Оценщик произвел обзор доступных источников информации для поиска возможных объектов аналогов и обоснование выбора источников информации и пришел к выводу, что основными источником информации является сайты интернет. На сайтах размещено необходимое количество потенциальных аналогов на дату оценки.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика и адрес расположения аналога, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки.

В результате проведенного анализа выбраны предложения⁸ по продаже, которые расценены, как достаточно показательные для определения стоимости объекта оценки..

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу.

Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (пробег, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

В этом случае Оценщик отказывается от использования таких единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту оценки, и шкала корректировок не используется и не создается.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются: год выпуска, целевое назначение, физические характеристики.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта 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 объектами.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 единицы оборудования. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

⁸ Копии интернет-объявлений (скриншоты) представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже оборудования содержат показатель – цена предложения в рублях 1 единицы оборудования, аналитические статьи, посвященные обзору рынков оборудования, также содержат такой показатель как стоимость 1 единицы аналогов.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Другие единицы сравнения не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Объяснение корректировок:

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем - по зависимому фактору.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

В условиях развитого рынка и большой конкуренции на вторичном и первичных рынках присутствует составляющая торга. При оценке в качестве исходной информации, как правило, используются цены предложений, которые необходимо корректировать на торг. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, состояния объекта. Чем меньше активность спроса, тем больше может быть скидка на торг. Согласно проведенным исследованиям, опубликованным в научном издании «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Н.-Н., 2023, корректировка принята как среднее значение из доверительного интервала. В таблице ниже приведены усредненные значения скидок на «торг».

Таблица 45

Справочник оценщика машин и оборудования-2023.

Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.

**Средние значения и доверительные интервалы для
скидки «на торг» в процентах
(по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,6%	6,9%	12,2%
Спецтехника узкого применения	11,4%	8,9%	14,0%
Железнодорожный и водный транспорт	13,0%	9,8%	16,1%
Серийное оборудование широкого профиля	11,8%	9,0%	14,5%
Узкоспециализированное оборудование	13,2%	10,4%	15,9%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13,3%	10,2%	16,4%
Электронное оборудование	13,9%	11,0%	16,8%
Инструменты, инвентарь, приборы	14,3%	11,3%	17,3%

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка учитывает разрыв во времени между датой оценки и датами публикаций информации о цене аналогов. Дата публикации информации о цене аналогов максимально приближена к дате оценки объекта и не требует корректировки по данному параметру.

Корректировка на модель

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется

Корректировка на физическое состояние

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется

В ходе исследования вторичного рынка продаж оборудования на дату оценки выявлены аналоги, схожие с объектом оценки.

Таблица 46

Шкаф холодильный среднетемпературный
DM105-S (ШХ-0,5 ДС)

Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Аналоги		
		№1	№2	№3
Марка, модель	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)
Сделка или предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	февраль 2024г	30.01.2024г	28.01.2024г	01.02.2024г
Год выпуска		н/у	н/у	н/у
Физическое состояние	удовл	удовл	удовл	удовл
Цена предложения, руб.		33 000	30 000	30 000
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/shkaf_holodilnyy_polair_dm105-s_3696734209	https://www.avito.ru/moskva/bytovaya_tehnika/holodilnik_polair_dm105-s_2842795124	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/shkaf_holodilnyy_polair_dm105-s_2356848308
Контактный телефон		89104839820	89175614376	89150645086
Корректировка стоимостей объектов аналогов				
Фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)
Сделка или предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	февраль 2024г	30.01.2024г	28.01.2024г	01.02.2024г
Цена предложения, руб.		33 000	30 000	30 000
Корректировка на торг, %		-11,8	-11,8	-11,8
Скорректированная цена на торг, руб.		29106	26460	26460
Корректировка на модель, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена модель, руб.		29106	26460	26460
Корректировка на физическое состояние, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена на физическое состояние, руб.		29106	26460	26460
Средняя рыночная стоимость, руб.			27342	
Рыночная стоимость, руб.			27342	

Таблица 47

Кофемашина Royal Professional Chrome

Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Аналоги				
		№1	№2	№3	№4	№5
Марка, модель	Кофемашина Royal Professional Chrome	Кофемашина Royal Professional Chrome	Кофемашина Royal Professional Chrome	Кофемашина Royal Professional Chrome	Кофемашина Royal Professional Chrome	Кофемашина Royal Professional Chrome
Сделка или предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	февраль 2024г	23.01.2024г	09.01.2024г	05.02.2024г	21.01.2024г	08.01.2024г
Год выпуска		н/у	н/у	н/у	н/у	н/у
Физическое состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Цена предложения, руб.		28 000	25 000	30 100	30 000	31 600
Источник информации		https://www.avito.ru/simferopol/bytovaya-tehnika/kofemashina-saeco_2977070584?slocation=621540	https://www.avito.ru/moskva/bytovaya-tehnika/kofemashina-saeco-royal-professional_3339529406	https://www.avito.ru/chelyabinsk/bytovaya-tehnika/kofemashina-saeco-royal-professional_3850289884?slocation=621540	https://www.avito.ru/balakovo/bytovaya-tehnika/kofemashina-saeco-royal-professional_1993796357	https://www.avito.ru/kaliningrad/bytovaya-tehnika/kofemashina-saeco-royal-professional_3386168990
Контактный телефон		-	89806996566	-	89869802837	89114806513
Корректировка стоимостей объектов аналогов						
Фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Марка, модель	Кофемашина Royal Professional Chrome	Кофемашина Royal Professional Chrome	Кофемашина Royal Professional Chrome	Кофемашина Royal Professional Chrome	Кофемашина Royal Professional Chrome	Кофемашина Royal Professional Chrome
Сделка или предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	февраль 2024г	23.01.2024г	09.01.2024г	05.02.2024г	21.01.2024г	08.01.2024г
Цена предложения, руб.		28 000	25 000	30 100	30 000	31 600
Корректировка на торг, %		-14,3	-14,3	-14,3	-14,3	-14,3
Скорректированная цена на торг, руб.		23996	21425	25796	25710	27081
Корректировка на модель, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена модель, руб.		23996	21425	25796	25710	27081
Корректировка на физическое состояние, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена на физическое состояние, руб.		23996	21425	25796	25710	27081
Средняя рыночная стоимость, руб.				24802		
Рыночная стоимость, руб.				24802		

Таблица 48

Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ

Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Аналоги		
		№1	№2	№3
Марка, модель	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ
Сделка или предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	февраль 2024г	03.02.2024г	25.01.2024г	09.01.2024г
Физическое состояние	удовл	удовл	удовл	удовл
Цена предложения, руб.		52 500	63 000	55 000
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/plita_s_duhovkoy_4050572282	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/plita_elektricheskaya_2248163837	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/plita_elektricheskaya_3395023342
Контактный телефон		-		89154101186
Корректировка стоимостей объектов аналогов				
Фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ
Сделка или предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	февраль 2024г	03.02.2024г	25.01.2024г	09.01.2024г
Цена предложения, руб.		52 500	63 000	55 000
Корректировка на торг, %		-11,8	-11,8	-11,8
Скорректированная цена на торг, руб.		46305	55566	48510
Корректировка на модель, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена модель, руб.		46305	55566	48510
Корректировка на физическое состояние, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена на физическое состояние, руб.		46305	55566	48510
Средняя рыночная стоимость, руб.			50127	
Рыночная стоимость, руб.			50127	

Таблица 49

Шкаф холодильный
низкотемпературный СВ114-S
(ШН-1,4)

Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Аналоги			
		№1	№2	№3	№4
Марка, модель	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)
Сделка или предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	февраль 2024г	26.12.2023г	09.01.2024г	20.12.2023г	25.12.2023г
Физическое состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Цена предложения, руб.		60 000	55 000	88 000	74 999
Источник информации		https://www.avito.ru/kemerovo/bytovaya_tehnika/morozilnyy_shkaf_polair_14_18s_3730212194	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/shkaf_morozilnyy_polair_sv_114_s_2_dv_art_658_3457984810	https://www.avito.ru/eysk/oborudovanie_dlya_biznesa/shkaf_holod.polair_sv_114_s_2_dv_3074150139	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/shkaf_holod_sv_114_s_2_dv_art_1753_2818435_904
Контактный телефон		89134302017	89181413276	89181413276	89181413276

Корректировка стоимостей объектов аналогов

Фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Марка, модель	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)
Сделка или предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	февраль 2024г	26.12.2023г	09.01.2024г	20.12.2023г	25.12.2023г
Цена предложения, руб.		60 000	55 000	88 000	74 999
Корректировка на торг, %		-11,8	-11,8	-11,8	-11,8
Скорректированная цена на торг, руб.		52920	48510	77616	66149
Корректировка на модель, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена модель, руб.		52920	48510	77616	66149
Корректировка на физическое состояние, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена на физическое состояние, руб.		52920	48510	77616	66149
Средняя рыночная стоимость, руб.				61299	
Рыночная стоимость, руб.				61299	

Рыночная стоимость имущества на дату оценки с учетом округлений составляет по сравнительному подходу: 16494570 (Шестнадцать миллионов четыреста девяносто четыре тысячи пятьсот семьдесят) рублей, в том числе:

Таблица 50 Итоговые результаты сравнительного подхода

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по СП, руб.
1	Здание пиццерии, кадастровый номер 13:25:0105080:315, назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, площадь 445,9 кв.м., местоположение: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	16 012 000
2	Земельный участок, площадь 264 кв.м., кадастровый номер 13:25:0105080:203, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для размещения объекта общественного питания (пиццерия), местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	319000
3	Мармит электрический для вторых блюд МЭ2-14В-А	не применялся
4	FAGOR IND, S. COOP LTDA. Стенд для посудом. машины FI-30	не применялся
5	Ванна-раковина настенная ВРН-300	не применялся
6	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 16/10	не применялся
7	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 8/8	не применялся
8	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 9/8	не применялся
9	Зонт вытяжной центральный ЗВЦ 10/10	не применялся
10	Подставка для котлов ПКК 4,5/4,5 Н	не применялся
11	Прилавок охлаждаемый ПО-11-А, 50 ГЦ, 220 В, 580 Вт,	не применялся
12	Тележка для подносов Metalcarrelli 1472 U	не применялся
13	Модуль кассовый МК-11У-А	не применялся
14	Ванна моечная односекционная длинная ВСМ-1/430/1010	не применялся
15	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)	27342
16	CAS Corp. Ltd. Весы AD-2.5	не применялся
17	CAS Corp. Ltd. Весы SW-20	не применялся
18	GAM International s.r.l т.м. Асора Фритюрница эл. серии FT, мод. FT88	не применялся
19	Масар S.r.l. Миксер серии F4D C10 (серый)	не применялся
20	Ванна моечная двухсекционная ВМ 2/530 Z-R	не применялся
21	Ванна моечная односекционная ВМ 1/530 Z-R	не применялся
22	Кофемашина Royal Professional Chrome	24802
23	Кухонный стеллаж СК-1200/400	не применялся
24	Кухонный стеллаж СК-1500/400	не применялся
25	Кухонный стеллаж СК-1500/500	не применялся
26	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ	50127
27	Подставка под котел ПКИ-600/400	не применялся
28	Полка настенная открытая ПК-1000/300	не применялся
29	Полка настенная открытая ПК-1500/300	не применялся
30	Стол разделочный пристенный СРП 1000/600Z	не применялся
31	Стол разделочный пристенный СРП 1200/600Z	не применялся
32	Стол разделочный пристенный СРП 600/600Z	не применялся
33	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	61299
	ИТОГО	16494570,00

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 3 ФСО V 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 с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V.

Согласно п. 2 ФСО V при выборе подходов и методов оценки Оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

Таким образом, заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи классических подходов к оценке. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на объект оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Применимость подхода к оценке данных объектов согласно цели оценки.
- Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговых величинах рыночной стоимости объекта оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 100%.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. В рамках доходного подхода рыночная стоимость объекта определяется путем капитализации или дисконтирования дохода, приносимого данным объектом собственнику. Помещение может приносить доход собственнику при сдаче данного объекта в аренду. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Оценщик отказался от применения доходного подхода по следующим причинам:

1. Данный подход нельзя пользоваться в условиях кризиса, так как подразумевается изначально, что прибыль будет поступать равномерно и постоянно в течение всего временного отрезка. А кризис экономики может нарушить данные платежи, повлияв тем самым на доход, приносимый объектом в будущем.

2. Также данный подход не сможет быть применен в условиях нехватки информации. Вся суть его сводится к аналитике процессов, происходящих на рынке, и выводов из них о получении будущей прибыли, если оценщик не может получить ту или иную информацию или ее просто нет, то этот метод применен быть не может по причине невозможности произведения расчетов. На момент проведения оценки на предприятии не осуществляется производственная деятельность, оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленишь и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом. Поскольку на рынке существует некоторое количество предложений о продаже аналогичного имущества, то для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода.

Оценщиком выбрана шестибальная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если подход совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «недостаточной» для обычного доверия результатом данного подхода;

2 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать «ниже средней», не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

3 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «средней», достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

4 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «хорошей»;

5 баллов – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Таблица 51 Расчет итоговых весовых коэффициентов

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Критерий	баллы		
Достоверность информации	0	3	5
Полнота информации	0	3	5
Допущения, принятые в расчетах	0	2	2
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	5	3
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	5	3
Способность учитывать размер, местоположение объекта	0	5	5
Итого суммы баллов	0	23	23
Подход применялся	нет	да	да
Сумма баллов		46	
Вес подхода	0	0,50	0,50

Для оценки рыночной стоимости части объектов применялся единственный – затратный или сравнительный подходы. Согласование результатов не проводится.

Учитывая вышеизложенное, Исполнитель пришел к следующим весовым коэффициентам для определения итоговой стоимости:

Таблица 52. Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими подходами на соответствующие весовые коэффициенты.

№ п/п	Наименование	Номер	Инвентарный №	Количество, шт	Рыночная стоимость по ЗП, руб.	вес	Рыночная стоимость по СП, руб.	вес	Рыночная стоимость по ДП, руб.	вес	Рыночная стоимость, руб. с НДС	в том числе НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Здание пиццерии, кадастровый номер 13:25:0105080:315, назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, площадь 445,9 кв.м., местоположение: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	-	-	-	Не применялся	0,0	16 012 000	1,0	Не применялся	0,0	-	-	16 012 000
2	Земельный участок, площадь 264 кв.м., кадастровый номер 13:25:0105080:203, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для размещения объекта общественного питания (пиццерия), местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	-	-	-	Не применялся	0,0	319000	1,0	Не применялся	0,0	-	-	319000
3	Мармит электрический для вторых блюд МЭ2-14В-А	910245003066	2051	1	24 461	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	24 461	4 076,83	20 384,17
4	FAGOR IND, S. COOP LTDA. Стенд для посудом. машины FI-30	Отсутствует	2052, 2053	2	15 214	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	15 214	2 535,67	12 678,33
5	Ванна-раковина настенная ВРН-300	Отсутствует	2055	1	3 302	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	3 302	550,33	2 751,67
6	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 16/10	Отсутствует	2069	1	17 051	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	17 051	2 841,83	14 209,17
7	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 8/8	Отсутствует	2057	1	10 118	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	10 118	1 686,33	8 431,67
8	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 9/8	Отсутствует	2083	1	10 178	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	10 178	1 696	8 481,67
9	Зонт вытяжной центральный ЗВЦ 10/10	Отсутствует	2074	1	16 840	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	16 840	2 806,67	14 033,33
10	Подставка для котлов ПКК 4,5/4,5 Н	Отсутствует	2070, 2079	2	7 788	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	7 788	1 298,00	6 490,00
11	Прилавок охлаждаемый ПО-11-А, 50 ГЦ, 220 В, 580 Вт,	100220100252	2104	1	29 113	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	29 113	4 852,17	24 260,83
12	Тележка для подносов Metalcarrelli 1472 U	Отсутствует	2081	1	28 232	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	28 232	4 705,33	23 526,67
13	Модуль кассовый МК-11У-А	Отсутствует	2105	1	11 323	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	11 323	1 887,17	9 435,83
14	Ванна моечная односекционная длинная ВСМ-1/430/1010	Отсутствует	2075	1	7 526	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	7 526	1 254,33	6 271,67
15	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)	Отсутствует	2080	1	38 868	0,5	27342	0,5	Не применялся	0,0	33 105	5 517,50	27 587,50
16	CAS Corp. Ltd. Весы AD-2.5	Отсутствует	2093	1	9 017	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	9 017	1 502,83	7 514,17

17	CAS Corp. Ltd. Весы SW-20	10413983	2092	1	5 283	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 283	880,50	4 402,50
18	GAM International s.r.l т.м. Асора Фритюрница эл. серии FT, мод. FT88	238153	2088	1	17 903	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	17 903	2 983,83	14 919,17
19	Масар S.g.l. Миксер серии F4D C10 (серый)	100608520		1	31 951	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	31 951	5 325,17	26 625,83
20	Ванна моечная двухсекционная BM 2/530 Z-R	Отсутствует	2109	1	8 930	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	8 930	1 488,33	7 441,67
21	Ванна моечная односекционная BM 1/530 Z-R	Отсутствует	2077	1	5 472	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 472	912,00	4 560,00
22	Кофемашина Royal Professional Chrome	751074		1	32 515	0,5	24802	0,5	Не применялся	0,0	28 659	4 776,50	23 882,50
23	Кухонный стеллаж СК-1200/400	Отсутствует	2078	1	8 775	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	8 775	1 462,50	7 312,50
24	Кухонный стеллаж СК-1500/400	Отсутствует	2087	1	13 863	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	13 863	2 310,50	11 552,50
25	Кухонный стеллаж СК-1500/500	Отсутствует	2076	1	16 233	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	16 233	2 705,50	13 527,50
26	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ	017234	2073	1	67 276	0,5	50127	0,5	Не применялся	0,0	58 702	9 783,67	48 918,33
27	Подставка под котел ПКИ-600/400	Отсутствует	2059	1	3 593	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	3 593	598,83	2 994,17
28	Полка настенная открытая ПК-1000/300	Отсутствует	2060, 2071, 2061	3	5 762	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 762	960,33	4 801,67
29	Полка настенная открытая ПК-1500/300	Отсутствует	2072	1	2 386	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	2 386	397,67	1 988,33
30	Стол разделочный пристенный СРП 1000/600Z	Отсутствует	2062, 2065, 2086, 2064, 2067, 2085, 2094, 2095	8	42 671	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	42 671	7 111,83	35 559,17
31	Стол разделочный пристенный СРП 1200/600Z	Отсутствует	2058, 2066, 2063, 2110	4	23 588	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	23 588	3 931,33	19 656,67
32	Стол разделочный пристенный СРП 600/600Z	Отсутствует	2068	1	4 764	1,0	не применялся	0,0	Не применялся	0,0	4 764	794,00	3 970,00
33	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	005690	2089	1	74 119	0,5	61299	0,5	Не применялся	0,0	67 709	11 284,83	56 424,17
	ИТОГО				594115,00		16494570,00	4	0	0	569512,00	94918,31	16805593,36

Итоговая величина стоимости Объекта оценки:

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущества по состоянию на 07 февраля 2024 года с учетом округлений составляет: 16805593,36 (Шестнадцать миллионов восемьсот пять тысяч пятьсот девяносто три) рубля 36 копеек без учета НДС (20%), в том числе:

Таблица 53 Итоговые результаты оценки

№ п/п	Наименование	Номер	Инвентарный №	Количество, шт	Рыночная стоимость, руб. с НДС	в том числе НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Здание пиццерии, кадастровый номер 13:25:0105080:315, назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, площадь 445,9 кв.м., местоположение: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	-	-	-			16 012 000
2	Земельный участок, площадь 264 кв.м., кадастровый номер 13:25:0105080:203, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для размещения объекта общественного питания (пиццерия), местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	-	-	-			319000
3	Мармит электрический для вторых блюд МЭ2-14В-А	910245003066	2051	1	24 461	4 076,83	20 384,17
4	FAGOR IND, S. COOP LTDA. Стенд для посудом. машины FI-30	Отсутствует	2052, 2053	2	15 214	2 535,67	12 678,33
5	Ванна-раковина настенная ВРН-300	Отсутствует	2055	1	3 302	550,33	2 751,67
6	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 16/10	Отсутствует	2069	1	17 051	2 841,83	14 209,17
7	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 8/8	Отсутствует	2057	1	10 118	1 686,33	8 431,67
8	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 9/8	Отсутствует	2083	1	10 178	1 696	8 481,67
9	Зонт вытяжной центральный ЗВЦ 10/10	Отсутствует	2074	1	16 840	2 806,67	14 033,33
10	Подставка для котлов ПКК 4,5/4,5 Н	Отсутствует	2070, 2079	2	7 788	1 298,00	6 490,00
11	Прилавок охлаждаемый ПО-11-А, 50 ГЦ, 220 В, 580 Вт,	100220100252	2104	1	29 113	4 852,17	24 260,83
12	Тележка для подносов Metalcarrelli 1472 U	Отсутствует	2081	1	28 232	4 705,33	23 526,67
13	Модуль кассовый МК-11У-А	Отсутствует	2105	1	11 323	1 887,17	9 435,83
14	Ванна моечная односекционная длинная ВСМ-1/430/1010	Отсутствует	2075	1	7 526	1 254,33	6 271,67
15	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)	Отсутствует	2080	1	33 105	5 517,50	27 587,50
16	CAS Corp. Ltd. Весы AD-2.5	Отсутствует	2093	1	9 017	1 502,83	7 514,17
17	CAS Corp. Ltd. Весы SW-20	10413983	2092	1	5 283	880,50	4 402,50
18	GAM International s.r.l т.м. Асора Фритюрница эл. серии FT, мод. FT88	238153	2088	1	17 903	2 983,83	14 919,17
19	Масар S.r.l. Миксер серии F4D C10 (серый)	100608520		1	31 951	5 325,17	26 625,83
20	Ванна моечная двухсекционная ВМ 2/530 Z-R	Отсутствует	2109	1	8 930	1 488,33	7 441,67
21	Ванна моечная односекционная ВМ 1/530 Z-R	Отсутствует	2077	1	5 472	912,00	4 560,00
22	Кофемашинa Royal Professional Chrome	751074		1	28 659	4 776,50	23 882,50
23	Кухонный стеллаж СК-1200/400	Отсутствует	2078	1	8 775	1 462,50	7 312,50
24	Кухонный стеллаж СК-1500/400	Отсутствует	2087	1	13 863	2 310,50	11 552,50
25	Кухонный стеллаж СК-1500/500	Отсутствует	2076	1	16 233	2 705,50	13 527,50
26	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ	017234	2073	1	58 702	9 783,67	48 918,33
27	Подставка под котел ПКИ-600/400	Отсутствует	2059	1	3 593	598,83	2 994,17
28	Полка настенная открытая ПК-1000/300	Отсутствует	2060, 2071,	3	5 762	960,33	4 801,67

			2061				
29	Полка настенная открытая ПК-1500/300	Отсутствует	2072	1	2 386	397,67	1 988,33
30	Стол разделочный пристенный СРП 1000/600Z	Отсутствует	2062, 2065, 2086, 2064, 2067, 2085, 2094, 2095	8	42 671	7 111,83	35 559,17
31	Стол разделочный пристенный СРП 1200/600Z	Отсутствует	2058, 2066, 2063, 2110	4	23 588	3 931,33	19 656,67
32	Стол разделочный пристенный СРП 600/600Z	Отсутствует	2068	1	4 764	794,00	3 970,00
33	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	005690	2089	1	67 709	11 284,83	56 424,17
	ИТОГО				569 512	94 918,64	16 805 593,36

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Согласно заданию на оценку, в отчете об оценке отсутствует необходимость отражения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.

Оценка объекта оценки проведена с позиций рыночной стоимости по состоянию на 07 февраля 2024 г. Под датой оценки подразумевается состояние оцениваемых объектов в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на их стоимость, и состоянием рынка недвижимости и оборудования Республики Мордовия на вышеуказанную дату.

Приведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость имущества по состоянию на 07 февраля 2024 года с учетом округлений составляет: 16805593,36 (Шестнадцать миллионов восемьсот пять тысяч пятьсот девяносто три) рубля 36 копеек без учета НДС (20%), в том числе:**

Таблица 54 Итоговые результаты оценки

№ п/п	Наименование	Номер	Инвентарный №	Количество, шт	Рыночная стоимость, руб. с НДС	в том числе НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Здание пиццерии, кадастровый номер 13:25:0105080:315, назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, площадь 445,9 кв.м., местоположение: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	-	-	-			16 012 000
2	Земельный участок, площадь 264 кв.м., кадастровый номер 13:25:0105080:203, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для размещения объекта общественного питания (пиццерия), местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	-	-	-			319000
3	Мармит электрический для вторых блюд МЭ2-14В-А	910245003066	2051	1	24 461	4 076,83	20 384,17
4	FAGOR IND, S. COOP LTDA. Стенд для посудом. машины FI-30	Отсутствует	2052, 2053	2	15 214	2 535,67	12 678,33
5	Ванна-раковина настенная ВРН-300	Отсутствует	2055	1	3 302	550,33	2 751,67
6	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 16/10	Отсутствует	2069	1	17 051	2 841,83	14 209,17
7	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 8/8	Отсутствует	2057	1	10 118	1 686,33	8 431,67
8	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 9/8	Отсутствует	2083	1	10 178	1 696	8 481,67
9	Зонт вытяжной центральный ЗВЦ 10/10	Отсутствует	2074	1	16 840	2 806,67	14 033,33
10	Подставка для котлов ПКК 4,5/4,5 Н	Отсутствует	2070, 2079	2	7 788	1 298,00	6 490,00
11	Прилавок охлаждаемый ПО-11-А, 50 ГЦ, 220 В, 580 Вт,	100220100252	2104	1	29 113	4 852,17	24 260,83
12	Тележка для подносов Metalcarrelli 1472 U	Отсутствует	2081	1	28 232	4 705,33	23 526,67
13	Модуль кассовый МК-11У-А	Отсутствует	2105	1	11 323	1 887,17	9 435,83
14	Ванна моечная односекционная длинная ВСМ-1/430/1010	Отсутствует	2075	1	7 526	1 254,33	6 271,67
15	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)	Отсутствует	2080	1	33 105	5 517,50	27 587,50
16	CAS Corp. Ltd. Весы AD-2.5	Отсутствует	2093	1	9 017	1 502,83	7 514,17
17	CAS Corp. Ltd. Весы SW-20	10413983	2092	1	5 283	880,50	4 402,50
18	GAM International s.r.l т.м. Асора Фритюрница эл. серии FT, мод. FT88	238153	2088	1	17 903	2 983,83	14 919,17
19	Масар S.r.l. Миксер серии F4D C10 (серый)	100608520		1	31 951	5 325,17	26 625,83
20	Ванна моечная двухсекционная ВМ 2/530 Z-R	Отсутствует	2109	1	8 930	1 488,33	7 441,67
21	Ванна моечная односекционная ВМ 1/530 Z-R	Отсутствует	2077	1	5 472	912,00	4 560,00
22	Кофемашинa Royal Professional Chrome	751074		1	28 659	4 776,50	23 882,50
23	Кухонный стеллаж СК-1200/400	Отсутствует	2078	1	8 775	1 462,50	7 312,50
24	Кухонный стеллаж СК-1500/400	Отсутствует	2087	1	13 863	2 310,50	11 552,50

25	Кухонный стеллаж СК-1500/500	Отсутствует	2076	1	16 233	2 705,50	13 527,50
26	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ	017234	2073	1	58 702	9 783,67	48 918,33
27	Подставка под котел ПКН-600/400	Отсутствует	2059	1	3 593	598,83	2 994,17
28	Вешка настенная открытая ПК-1000/300	Отсутствует	2060, 2071, 2061	3	3 762	960,33	4 801,67
29	Полка настенная открытая ПК-1500/300	Отсутствует	2072	1	2 386	397,67	1 988,33
30	Стол разделочный пристенный СРП 1000/600Z	Отсутствует	2062, 2065, 2086, 2064, 2067, 2085, 2094, 2095	8	42 671	7 111,83	35 559,17
31	Стол разделочный пристенный СРП 1200/600Z	Отсутствует	2058, 2066, 2063, 2110	4	23 588	3 931,33	19 656,67
32	Стол разделочный пристенный СРП 600/600Z	Отсутствует	2068	1	4 764	794,00	3 970,00
33	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	005690	2089	1	67 709	11 284,83	56 424,17
Итого					569 512	94 918,64	16 805 593,36

Оценщик



9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 21.10.94. Часть 1-2 (с изменениями).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 – ФЗ (с изменениями).
3. Федеральный закон РФ от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" (с изменениями).
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)
5. Федеральные стандарты оценки обязательные к применению субъектами оценочной деятельности» (ФСО № 7, 10);
6. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 06.03.2002 г.
8. Интернет источники (ссылки приведены по тексту Отчета).
9. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», С. В. Грибовский, «ПИТЕР» 2001г.
10. Оценка рыночной стоимости недвижимости»; под редакцией дэн В. М. Рутгайзера, М.: «Дело», 1998
11. Анализ практики оценки недвижимости: А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер. М.:Международная академия оценки и консалтинга.2004.- 238с.
12. Ковалёв А.П., Еленева Ю.Я., Корниенко А.А. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Учебно-практ. пособие/под общ. ред. В.М. Рутгайзера. – М.:Дело, 1998
13. Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/А.П. Ковалёв, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; Под ред. М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2006. - 288 с: ил.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ.

Унифицированная форма № ПИИД-1
Утверждена постановлением Правительства
Российской Федерации от 18.08.98 № 833

Общество с ограниченной ответственностью "РубинСтр"
(полное наименование)
сокращенное наименование: общество с ограниченной ответственностью "РубинСтр"

Формат документа: ФССД
ИНН (ККТ): 62/17915
Вид деятельности: 41.20
КВН (Ф): 1
Дата начала инвентаризации: 20.03.2023 г.
Дата окончания инвентаризации: 20.03.2023 г.
Подпись: _____

ИНВЕНТАРИЗациОННАЯ ОПИСЬ
основных средств

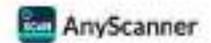
Основных средств:	Земли, сооружения, земельные участки
находящихся:	в собственности (Общество с ограниченной ответственностью "РубинСтр")
Местонахождение:	Республика Мордовия, город Рузавка, ул. Ленина, дом 44
Адреса/адреса*:	

РАСПИСКА

К копии прилагаются инвентаризационные расписки и архивные документы на здания-сооружения, земельные участки в бухгалтерии и все товарно-материальные документы, подтверждающие наличие (отсутствия), сохранности, принадлежности, а также все отходы и расходы.

Подпись, подтверждающая за достоверность основной книги: _____

* Заполняется по основным средствам, полученным на безвозмездной основе



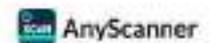
Заполняется формой № ПИИД-2

№ п/п по форме	Наименование, категория и классификация объекта	Документ, подтверждающий принадлежность объекта по инвентаризационным данным (форма)			Год отчисления (включая приобретение)	Номер			Фактическое значение		По данным бухгалтерского учета	
		инвентаризационный	этап	номер		инвентаризационный	номер	наименование (документ по регистрации)	категория, код	стоимость, руб. тыс.	начальная стоимость, руб. тыс.	остаточная стоимость, руб. тыс.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Земельный участок с кадастровым номером 13:25:0165008/015, назначение: Республика Мордовия, город Рузавка, ул. Ленина, дом 44, площадь 449,9 кв.м.				2011 год ввода в эксплуатацию				1			
2.	Земельный участок с кадастровым номером 13:25:0165008/023, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения (складов), местонахождение: Республика Мордовия, город Рузавка, ул. Ленина, дом 44, площадь 264 кв.м.				2011 год приобретения				1			
Итого:									Итого:	2		2

а) количество первоначальных записей: 2 (два)

б) общее количество единиц факса/прос: 2 (два)

в) на сумму факсов: _____



Итого по явке:

а) количество избранных кандидатов _____
 б) общее количество списков кандидатов _____
 в) по сумме фактовое _____ руб. _____ коп.

Для заполнения явки по строкам, структура и форма по законодательной базе явки при приеме прошения

Продолжить комиссию	Секретарь избирательной комиссии		Ирина Евгеньевна Расницина <small>(подпись)</small>
Член комиссии	Член комиссии		Алимова Марина Галимовна <small>(подпись)</small>
Член комиссии	Член комиссии		Кузнецов Александр Владимирович <small>(подпись)</small>
Член комиссии	Член комиссии		Светлана Ольга Владимировна <small>(подпись)</small>

Все денежные средства, перечисленные в заявлении избирательной комиссии № _____ от _____ г. комиссией проведена и кассир в явку (явки) присутствии и явки в явку, и явки с член прошения и законодательной комиссией по явке (из явки). Суммарные средства, перечисленные в явку, вносится на мою (явки) банковскую карту.

Панель, ответственность за сохранность денежных средств:

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Указанные в настоящей заявке данные о расходе прошения:

_____	_____	_____
_____	_____	_____

	исполнение государственной регистрации	Датой приема заявления участника № 213-13, выдан 27.11.2017
	дата государственной регистрации государственной сделки	27.11.2017
6.1	Оформление права в собственности объекта недвижимости	не зарегистрировано
7.1	Исключение из Единого государственного реестра недвижимости	не зарегистрировано
	Классификация	13.25.011005.526
	Назначение объекта недвижимости	Жилищное
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов недвижимости
	Муниципальность	Республика Мордовия, Рузский муниципальный район, город поселение Рузское, город Рузское, улица Погодинский дом 10А, квартира №3
	Площадь	88 кв
7.2	Исключение из Единого государственного реестра недвижимости	Собственность
	Классификация	23.10.2017
	Назначение объекта недвижимости	13.25.011005.526.13.005.2017-1
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Датой приема заявления участника № 213-13, выдан 27.11.2017
	Муниципальность	Республика Мордовия, Рузский муниципальный район, город поселение Рузское, город Рузское, улица Погодинский дом 10А, квартира №3
	Площадь	23.07.2018
7.3	Оформление права в собственности объекта недвижимости	

Исполнительное производство № 13/2017-13/005/2017-1

Исполнительное производство № 13/2017-13/005/2017-1

Исполнительное производство № 13/2017-13/005/2017-1

Исполнительное производство № 13/2017-13/005/2017-1

	Исполнение	13.25.011005.526
	Классификация	Жилищное
	Назначение объекта недвижимости	для размещения объектов недвижимости
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Республика Мордовия, Рузский муниципальный район, город поселение Рузское, город Рузское, улица Погодинский дом 10А, квартира №3
	Муниципальность	13.3
	Площадь	Собственность
6.2	Исключение из Единого государственного реестра недвижимости	27.11.2017
	Классификация	13.25.011005.526.13.005.2017-1
	Назначение объекта недвижимости	Датой приема заявления участника № 213-13, выдан 27.11.2017
	Муниципальность	Республика Мордовия, Рузский муниципальный район, город поселение Рузское, город Рузское, улица Погодинский дом 10А, квартира №3
	Площадь	88.12.2017
6.2	Исключение из Единого государственного реестра недвижимости	не зарегистрировано
6.3	Исключение из Единого государственного реестра недвижимости	Возвращение
	Классификация	13.25.011005.526
	Назначение объекта недвижимости	Жилищное
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов недвижимости
	Муниципальность	Республика Мордовия, Рузский муниципальный район, город поселение Рузское, город Рузское, улица Погодинский дом 10А, квартира №3
	Площадь	88 кв
6.2	Исключение из Единого государственного реестра недвижимости	Собственность
	Классификация	23.10.2017
	Назначение объекта недвижимости	13.25.011005.526.13.005.2017-1
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	
	Муниципальность	
	Площадь	
6.2	Исключение из Единого государственного реестра недвижимости	
	Классификация	
	Назначение объекта недвижимости	
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	
	Муниципальность	
	Площадь	

Исполнительное производство № 13/2017-13/005/2017-1

Исполнительное производство № 13/2017-13/005/2017-1

Исполнительное производство № 13/2017-13/005/2017-1

Исполнительное производство № 13/2017-13/005/2017-1

11.1	Вид областного документа	Положение	11.25.01.1005-038
	Классификационный номер	Железные дороги	
	Наименование объекта регулирования	Железные дороги	
	Виды регулируемых отношений	Железные дороги	
	Местонахождение	Республика Мордовия, Рузский муниципальный район, городские поселения Рузское, город Рузское, улица Вильямовича дом 100А, квартира 501	
	Починки	11.8	
11.2	вид права, дата в праве	Собственность	
	дата государственной регистрации	22.01.2018	
	номер государственной регистрации	13.25.01.1005-038-13.005.2018-1	
	основание государственной регистрации	Договор аренды земельного участка, № 215-1/А, выдан 27.01.2015	
	Починки	Республика Мордовия, Рузский муниципальный район, городские поселения Рузское, город Рузское, улица Вильямовича дом 100А, квартира 501	
	дата государственной регистрации права	13.11.2018	
11.3	Субъекты права и субъекты области регулирования	Получатель	
	Вид объекта регулирования	Железные дороги	
	Классификационный номер	13.25.01.1005-038	
	Наименование объекта регулирования	Железные дороги	
	Виды регулируемых отношений	Железные дороги	
	Местонахождение	Республика Мордовия, Рузский муниципальный район, городские поселения Рузское, город Рузское, улица Вильямовича дом 100А, квартира 508	
	Починки	59	
122	вид права, дата в праве	Собственность	
	дата государственной регистрации	21.01.2017	
	номер государственной регистрации	13.25.01.1005-038-13.005.2017-1	


 Министерство юстиции Республики Мордовия
 Управление государственной регистрации
 Республика Мордовия, Рузский муниципальный район, городские поселения Рузское, город Рузское, улица Вильямовича дом 100А, квартира 501

	основание государственной регистрации	Договор аренды земельного участка, № 215-1/А, выдан 27.01.2015	
	вид права, дата в праве	Собственность	
	дата государственной регистрации	13.01.2018	
	номер государственной регистрации	13.25.01.1005-038-13.005.2018-1	
	основание государственной регистрации	Договор аренды земельного участка, № 215-1/А, выдан 27.01.2015	
	Починки	Республика Мордовия, Рузский муниципальный район, городские поселения Рузское, город Рузское, улица Вильямовича дом 100А, квартира 501	
	вид права, дата в праве	Собственность	
	дата государственной регистрации	22.01.2018	
	номер государственной регистрации	13.25.01.1005-038-13.005.2018-1	
	основание государственной регистрации	Договор аренды земельного участка, № 215-1/А, выдан 27.01.2015	
	Починки	Республика Мордовия, Рузский муниципальный район, городские поселения Рузское, город Рузское, улица Вильямовича дом 100А, квартира 501	
	дата государственной регистрации права	26.12.2018	
13	Субъекты права и субъекты области регулирования	не зарегистрировано	

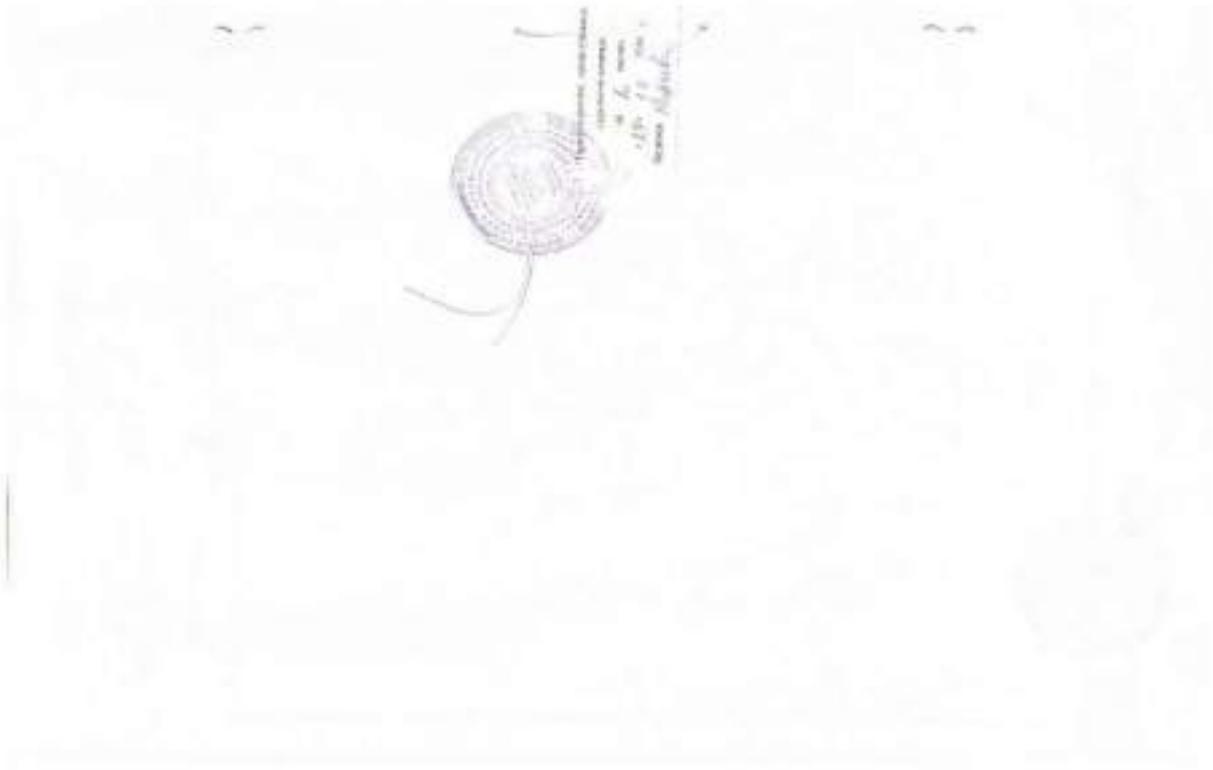

 Министерство юстиции Республики Мордовия
 Управление государственной регистрации
 Республика Мордовия, Рузский муниципальный район, городские поселения Рузское, город Рузское, улица Вильямовича дом 100А, квартира 501

14.1	Вид объекта недвижимости	Наличие	Лист 8
	Кадастровый номер	13:25:0130605:336	
	Назначение объекта недвижимости	Жилые помещения	
	Вид государственной регистрации объекта недвижимости	индивидуальная	
	Местонахождение	Республика Мордовия, Руковский муниципальный район, городское поселение Руковский район, город Руковский, улица Ново-Бирюльинская 10А, литера 9020	
	Целевая	34	
	вид права, доля в праве	Собственность	
	дата государственной регистрации права	22.01.2018	
	вид государственной регистрации	13:25:0130605:336-13:005(2018)	
	номер государственной регистрации	Договор аренды земельного участка, № 235/15-04/2017/0201	
	особенности государственной регистрации	Переход права собственности в этот участок, № 13:01:13:01722-06-2017, кадастр 29.06.2017, администрация городского поселения Руковский район муниципального района Руковский район Республики Мордовия	
	дата государственной регистрации права	30.06.2018	
14.2	Обременение права в обременение объекта недвижимости		
15.1	Вид объекта недвижимости	Полное	
	Кадастровый номер	13:25:0130605:341	
	Назначение объекта недвижимости	Жилые помещения	
	Вид государственной регистрации объекта недвижимости	индивидуальная	
	Местонахождение	Республика Мордовия, Руковский муниципальный район, городское поселение Руковский район, город Руковский, улица Ново-Бирюльинская 10А, литера 9025	
	Целевая	Ж/д	
	вид права, доля в праве	Собственность	
	дата государственной регистрации	08.12.2017	
	номер государственной регистрации	13:25:0130605:341-13:005-2017-1	

Муниципальное образование «Городское поселение Руковский район»
 Управление государственной регистрации недвижимости
 Мордовия, Республика Мордовия, Руковский район, город Руковский, улица Ново-Бирюльинская 10А, литеры 9020, 9025

15.2	Обременение права в обременение объекта недвижимости		
16.1	Вид объекта недвижимости	Полное	
	Кадастровый номер	13:25:0130605:341	
	Назначение объекта недвижимости	Жилые помещения	
	Вид государственной регистрации объекта недвижимости	индивидуальная	
	Местонахождение	Республика Мордовия, Руковский муниципальный район, городское поселение Руковский район, город Руковский, улица Ново-Бирюльинская 10А, литера 9025	
	Целевая	Ж/д	
	вид права, доля в праве	Собственность	
	дата государственной регистрации	08.12.2017	
	номер государственной регистрации	13:25:0130605:341-13:005-2017-1	

Муниципальное образование «Городское поселение Руковский район»
 Управление государственной регистрации недвижимости
 Мордовия, Республика Мордовия, Руковский район, город Руковский, улица Ново-Бирюльинская 10А, литеры 9020, 9025



1. Кадастровый номер 11:25:009080:201		2. Лист № 1	3. Всего листов 1
4. Присвоенный номер		Дата выданного номера и государственной регистрации выданности от 23.10.2017	
7. Местоположение земельного участка (адрес, расположенного на территории участка): Адрес: Московская область, Рузский район, с. Рузское, ул. Липовая			
8. Категория земель:			
8.1. Земля населенных пунктов	Земля населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиотелевизионной, кабельной, инфракрасной, земной для обеспечения связи космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов
8.2. Земля населенных пунктов	Земля населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
9. Разрешенное использование: для объектов общего назначения (защитные)			
10. Назначение использования: для размещения объектов недвижимости			
11. Площадь: 264 кв. м	12. Кадастровая стоимость (руб.): 731146,11	13. Удельная кадастровая стоимость (руб./кв. м): 2769,11	14. Система координат: СК «Кадастровая сеть»
15. Система координат: Декартова		15. Вид права: Государственная собственность	
16. Ссылка на сведения: Кадастровый номер 11:25:009080:201 и/или иной кадастровый номер 11:25:009080:201			
17. Земельный участок:			
18. Вид земельного участка: для размещения объектов недвижимости			
18.1. Вид земельного участка: для размещения объектов недвижимости			
18.2. Вид земельного участка: для размещения объектов недвижимости			
18.3. Вид земельного участка: для размещения объектов недвижимости			

Иванов И.И.



А.А. Доржиев

1. Кадастровый номер 11:25:010100:201		2. Лист № 1	3. Всего листов 1
4. Назначение (вид, класс) земельного участка			
5. Масштаб 1:100		Условные знаки	

Иванов И.И.



А.А. Доржиев

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Закладочные электропроводки по проекту

Технический план был разработан в связи с необходимостью выполнения работ по монтажу электропроводки в здании № 1525/01 (ОСНОВ) в связи с обременением участка здания. В обременении участка здания (подпись) Общественный кадастровый № 78.3 кв. м.; площадь участка 17 кв. м.; общая площадь 12,4 кв. м.; общая площадь 3,8 кв. м. Объект является объектом культурного наследия. Обременение части земельного участка площадью 3,8 кв. м. Обременение на 1 кв. м.

Лист № 4



Условные обозначения:
— граница земельного участка

224. ...
225. ...
226. ...

2. ...

227. ...
228. ...
229. ...
230. ...
231. ...
232. ...
233. ...
234. ...
235. ...
236. ...
237. ...
238. ...
239. ...
240. ...
241. ...
242. ...
243. ...
244. ...
245. ...
246. ...
247. ...
248. ...
249. ...
250. ...
251. ...
252. ...
253. ...
254. ...
255. ...
256. ...
257. ...
258. ...
259. ...
260. ...
261. ...
262. ...
263. ...
264. ...
265. ...
266. ...
267. ...
268. ...
269. ...
270. ...
271. ...
272. ...
273. ...
274. ...
275. ...
276. ...
277. ...
278. ...
279. ...
280. ...
281. ...
282. ...
283. ...
284. ...
285. ...
286. ...
287. ...
288. ...
289. ...
290. ...
291. ...
292. ...
293. ...
294. ...
295. ...
296. ...
297. ...
298. ...
299. ...
300. ...

3. ...

301. ...
302. ...
303. ...
304. ...
305. ...
306. ...
307. ...
308. ...
309. ...
310. ...
311. ...
312. ...
313. ...
314. ...
315. ...
316. ...
317. ...
318. ...
319. ...
320. ...
321. ...
322. ...
323. ...
324. ...
325. ...
326. ...
327. ...
328. ...
329. ...
330. ...
331. ...
332. ...
333. ...
334. ...
335. ...
336. ...
337. ...
338. ...
339. ...
340. ...
341. ...
342. ...
343. ...
344. ...
345. ...
346. ...
347. ...
348. ...
349. ...
350. ...
351. ...
352. ...
353. ...
354. ...
355. ...
356. ...
357. ...
358. ...
359. ...
360. ...
361. ...
362. ...
363. ...
364. ...
365. ...
366. ...
367. ...
368. ...
369. ...
370. ...
371. ...
372. ...
373. ...
374. ...
375. ...
376. ...
377. ...
378. ...
379. ...
380. ...
381. ...
382. ...
383. ...
384. ...
385. ...
386. ...
387. ...
388. ...
389. ...
390. ...
391. ...
392. ...
393. ...
394. ...
395. ...
396. ...
397. ...
398. ...
399. ...
400. ...

4. ...

401. ...
402. ...
403. ...
404. ...
405. ...
406. ...
407. ...
408. ...
409. ...
410. ...
411. ...
412. ...
413. ...
414. ...
415. ...
416. ...
417. ...
418. ...
419. ...
420. ...
421. ...
422. ...
423. ...
424. ...
425. ...
426. ...
427. ...
428. ...
429. ...
430. ...
431. ...
432. ...
433. ...
434. ...
435. ...
436. ...
437. ...
438. ...
439. ...
440. ...
441. ...
442. ...
443. ...
444. ...
445. ...
446. ...
447. ...
448. ...
449. ...
450. ...
451. ...
452. ...
453. ...
454. ...
455. ...
456. ...
457. ...
458. ...
459. ...
460. ...
461. ...
462. ...
463. ...
464. ...
465. ...
466. ...
467. ...
468. ...
469. ...
470. ...
471. ...
472. ...
473. ...
474. ...
475. ...
476. ...
477. ...
478. ...
479. ...
480. ...
481. ...
482. ...
483. ...
484. ...
485. ...
486. ...
487. ...
488. ...
489. ...
490. ...
491. ...
492. ...
493. ...
494. ...
495. ...
496. ...
497. ...
498. ...
499. ...
500. ...

II. Экономические показатели земельного участка - 06.04.

Виды работ	Площадь участка		Площадь работ	
	гектары	ары	гектары	ары
1	1	00	4	00
2	00	00	10	00
3				
4				
5				

III. Воздушно-трубовое хозяйство - 06.04.

№ п/п	Удлинение		Метражи		Валовый	
	труб. линия	труб. линия	труб. линия	труб. линия	труб. линия	труб. линия
1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5

№ п/п	Воздушно-трубовое хозяйство		Воздушно-трубовое хозяйство		Воздушно-трубовое хозяйство	
	труб. линия	труб. линия	труб. линия	труб. линия	труб. линия	труб. линия
1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5

I. Реконструкция права собственности

Имя заявителя	Адрес, район, муниципальное образование	Дата подачи заявления	Дата принятия решения
Иванов Иван Иванович	г. Москва, м. Южная, д. 10	10.01.2018	15.01.2018

Документы, подтверждающие право собственности на объект недвижимости, находятся в архиве администрации муниципального образования «Южная» г. Москвы.

Иванов Иван Иванович
 в соответствии со ст. 16.1 Закона г. Москвы от 05.05.2005 № 15/05/05-001/2005-ОЗ
 в соответствии со ст. 16.1 Закона г. Москвы от 05.05.2005 № 15/05/05-001/2005-ОЗ
 в соответствии со ст. 16.1 Закона г. Москвы от 05.05.2005 № 15/05/05-001/2005-ОЗ

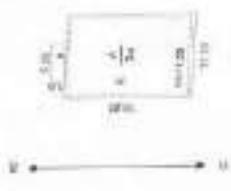
IV. Общие сведения

Имя: _____
 Место по адресу: _____
 в составе: _____

V. Внесение площадей и объемов земли и ее частей
 (показано, прироста и т.п.)

№ п/п	Наименование земель и их частей	Классификация земель (код)	Площадь (кв. м)		Итого
			Земельный участок	Итого	
1	Участок с/х назначения	11.06.01.0	11.06.01.0	11.06.01.0	11.06.01.0
2	Итого		11.06.01.0	11.06.01.0	11.06.01.0
3	Сумма площадей		11.06.01.0	11.06.01.0	11.06.01.0
Итого в документе					11.06.01.0

Ситуационный план
 Масштаб 1:500

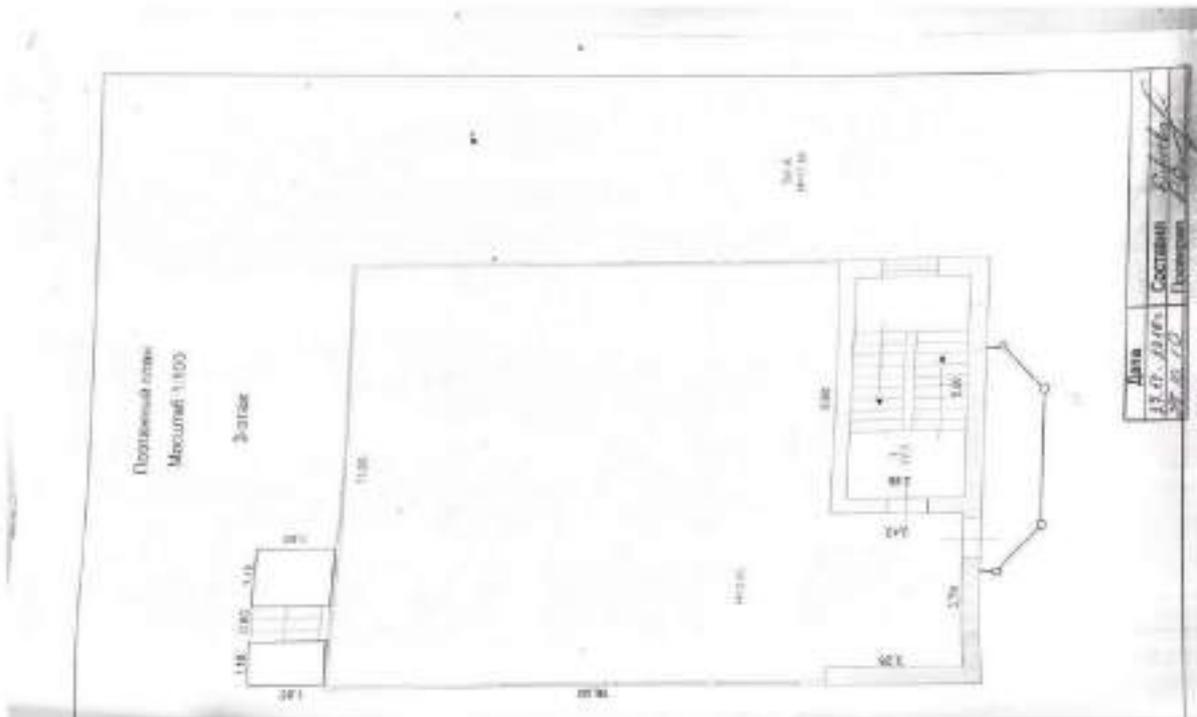
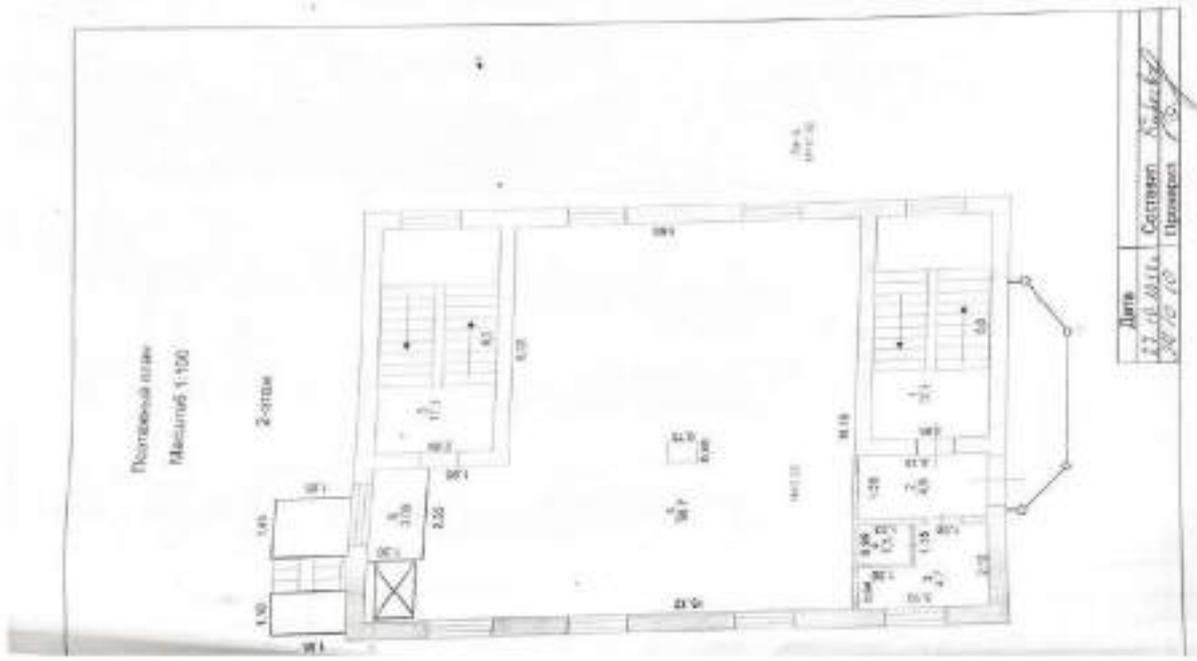


Дата: 11.06.11
 Составил: [Signature]
 Проверил: [Signature]

**ЭКСПЛИКАЦИЯ
 К ПОСТАРОННОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ**

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Цена за единицу, руб.	Сумма, руб.
по плану А					
1	Кирпич	шт	68	1,00	68
2	Цемент	кг	100	0,01	1,00
3	Песок	м³	0,1	100	10
4	Труба	м	68	0,01	0,68
5	Облицовочный кирпич	шт	68	0,01	0,68
6	Стеклопакет	шт	100	0,01	1,00
7	Стекло	шт	100	0,01	1,00
8	Труба	м	7	1,00	7
9	Кирпич	шт	100	1,00	100
по плану Б					
1	Кирпич	шт	68	0,01	0,68
2	Цемент	кг	100	0,01	1,00
3	Песок	м³	0,1	100	10
4	Труба	м	68	0,01	0,68
5	Облицовочный кирпич	шт	68	0,01	0,68
6	Стеклопакет	шт	100	0,01	1,00
7	Стекло	шт	100	0,01	1,00
8	Труба	м	7	1,00	7
9	Кирпич	шт	100	1,00	100
по плану В					
1	Кирпич	шт	68	0,01	0,68
2	Цемент	кг	100	0,01	1,00
3	Песок	м³	0,1	100	10
4	Труба	м	68	0,01	0,68
5	Облицовочный кирпич	шт	68	0,01	0,68
6	Стеклопакет	шт	100	0,01	1,00
7	Стекло	шт	100	0,01	1,00
8	Труба	м	7	1,00	7
9	Кирпич	шт	100	1,00	100
по плану Г					
1	Кирпич	шт	68	0,01	0,68
2	Цемент	кг	100	0,01	1,00
3	Песок	м³	0,1	100	10
4	Труба	м	68	0,01	0,68
5	Облицовочный кирпич	шт	68	0,01	0,68
6	Стеклопакет	шт	100	0,01	1,00
7	Стекло	шт	100	0,01	1,00
8	Труба	м	7	1,00	7
9	Кирпич	шт	100	1,00	100

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Цена за единицу, руб.	Сумма, руб.
1	Кирпич	шт	68	0,01	0,68
2	Цемент	кг	100	0,01	1,00
3	Песок	м³	0,1	100	10
4	Труба	м	68	0,01	0,68
5	Облицовочный кирпич	шт	68	0,01	0,68
6	Стеклопакет	шт	100	0,01	1,00
7	Стекло	шт	100	0,01	1,00
8	Труба	м	7	1,00	7
9	Кирпич	шт	100	1,00	100



X. Инвентаризационная стоимость (для целей налогообложения) (руб.)

Итого списано	2 118 449	2 118 449	2 118 449
Итого начислено	2 118 449	2 118 449	2 118 449
Итого	0	0	0

Итого начислено	2 118 449	2 118 449	2 118 449
Итого списано	2 118 449	2 118 449	2 118 449
Итого	0	0	0

№	Итого начислено	Итого списано	Итого
1	2 118 449	2 118 449	0
2	0	0	0

XII. Стоимость поступивших объектов

№	Итого начислено	Итого списано	Итого
1	0	0	0
2	0	0	0

XIII. Числовые инвентаризационные в действующем состоянии

№	Итого начислено	Итого списано	Итого
1	0	0	0
2	0	0	0



6. Мислив

6.1.3. Дикова... в мисливстві... (text continues)

7. Прогноз погоди

7.1. Прогноз погоди... (text continues)

7.2. Прогноз погоди... (text continues)

8. Обсяг сільськогосподарських...

8.1. Обсяг сільськогосподарських... (text continues)

9. Урожайність

9.1. Урожайність... (text continues)

9.2. Урожайність... (text continues)

9.3. Урожайність... (text continues)

9.4. Урожайність... (text continues)

9.5. Урожайність... (text continues)

9.6. Урожайність... (text continues)

4. Підсумки

4.1. Підсумки... (text continues)

4.2. Підсумки... (text continues)

4.3. Підсумки... (text continues)

4.4. Підсумки... (text continues)

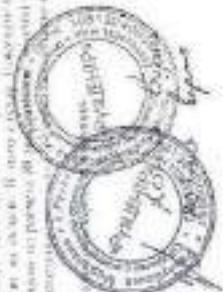
4.5. Підсумки... (text continues)

4.6. Підсумки... (text continues)

4.7. Підсумки... (text continues)

4.8. Підсумки... (text continues)

4.9. Підсумки... (text continues)



5. Європейська угода

5.1. Процедура... (text continues)

5.2. Процедура... (text continues)

5.3. Процедура... (text continues)

5.4. Процедура... (text continues)

5.5. Процедура... (text continues)

5.6. Процедура... (text continues)

5.7. Процедура... (text continues)

5.8. Процедура... (text continues)

5.9. Процедура... (text continues)

5.10. Процедура... (text continues)

5.11. Процедура... (text continues)

5.12. Процедура... (text continues)

5.13. Процедура... (text continues)

5.14. Процедура... (text continues)

5.15. Процедура... (text continues)

5.16. Процедура... (text continues)

5.17. Процедура... (text continues)

5.18. Процедура... (text continues)

5.19. Процедура... (text continues)

5.20. Процедура... (text continues)

5.21. Процедура... (text continues)

5.22. Процедура... (text continues)

5.23. Процедура... (text continues)

5.24. Процедура... (text continues)

5.25. Процедура... (text continues)

5.26. Процедура... (text continues)

5.27. Процедура... (text continues)

5.28. Процедура... (text continues)

5.29. Процедура... (text continues)

5.30. Процедура... (text continues)

5.31. Процедура... (text continues)

5.32. Процедура... (text continues)

5.33. Процедура... (text continues)

5.34. Процедура... (text continues)

5.35. Процедура... (text continues)

5.36. Процедура... (text continues)

5.37. Процедура... (text continues)

5.38. Процедура... (text continues)

5.39. Процедура... (text continues)

5.40. Процедура... (text continues)



100000, Москва,
 1/А, Амурская, д. 40
 (495) 300-55-55
 www.aupros.ru
 www.aupros.ru

Адрес:

1. Паспорт № 1 в дорожный № 100 от 22.10.2010

№	Код	Страна	Назначение	Возраст	Срок	Цена, руб.	Цена, руб.
1	1	Россия	Служба безопасности	0	100000	100000	100000
2	2	Россия	Служба безопасности	1	80000	80000	80000
3	3	Россия	Служба безопасности	2	60000	60000	60000
4	4	Россия	Служба безопасности	3	40000	40000	40000
5	5	Россия	Служба безопасности	4	20000	20000	20000

Всего выдано: 5 шт. Цена: 500 000 руб.

Всего: 100 000 руб.



4. Адреса и телефоны пунктов приема

Пункт приема	Адрес	Телефон
Москва	100000, Москва, 1/А, Амурская, д. 40	(495) 300-55-55
Санкт-Петербург	190000, Санкт-Петербург, 1/А, Амурская, д. 40	(812) 300-55-55
Новосибирск	630000, Новосибирск, 1/А, Амурская, д. 40	(383) 300-55-55
Красноярск	660000, Красноярск, 1/А, Амурская, д. 40	(391) 300-55-55
Иркутск	660000, Иркутск, 1/А, Амурская, д. 40	(395) 300-55-55
Хабаровск	680000, Хабаровск, 1/А, Амурская, д. 40	(4212) 300-55-55
Владивосток	690000, Владивосток, 1/А, Амурская, д. 40	(423) 300-55-55
Южно-Сахалинск	690000, Южно-Сахалинск, 1/А, Амурская, д. 40	(424) 300-55-55
Кемерово	540000, Кемерово, 1/А, Амурская, д. 40	(380) 300-55-55
Прокуратура	100000, Москва, 1/А, Амурская, д. 40	(495) 300-55-55

5. Подписи

Подпись ответственного лица:

Подпись:

АТТЕНД

ООО «Аттенд», 119652, г. Москва, ул. Новоторжская, д. 36
 Тел. факс: (495) 649-98-10 & 64950@yandex.ru

Образование выдано по факту получения

Получатель ООО «Аттенд» ИНН 7703516860 КПП 772010011	Сч. № 40702810736120001151
Банк получателя ОАО «Банк Москвы» г. Москва	БИК 044525219
	К/Сч. № 301018105300000000219

Счет № 465 от 22.10.2010

Годовой, ООО «Аттенд» ИНН/КПП 770351685 / 772010011
 109952, г. Москва, ул. Новоторжская, д. 36

Выдана ООО «РУСЦЕНТР», ИНН/КПП 125134811/12201061
 433440, РМ, г. Рузское, ул. Ленина, д. 47

№	Наименование товара, услуги	КОД-465, код	Цена за ед., руб.	Сумма в рублях
1	Обслуживание Платеж за обслуживание ООО «АТТЕНД» Служба обслуживания клиентов, руб.	5	3150,00	18900,00
2	Обслуживание Платеж за обслуживание ООО «АТТЕНД» Служба обслуживания клиентов, руб.	5	2000,00	34050,00
3	Обслуживание Платеж за обслуживание ООО «АТТЕНД» Служба обслуживания клиентов, руб.	35	2000,00	12400,00
4	Обслуживание Платеж за обслуживание ООО «АТТЕНД» Служба обслуживания клиентов, руб.	5	2500,00	15225,00
5	Обслуживание Платеж за обслуживание ООО «АТТЕНД» Служба обслуживания клиентов, руб.	5	3320,00	18900,00

Итого: 108600,00
 в том числе НДС (18%): 24468,78

Всего 5 наименований на общую сумму 160 000,00 руб.

Сте. НДС составляет 24468,78 рублей 50 копеек



порядка оплаты согласно п.2.2. Договора. Срок поставки может быть увеличен в соответствии с п. 4.5 настоящего Договора.

3.3. Покупатель обязан принять товар по порядку 7 (седам) дней с даты уведомления о готовности товара к передаче.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Поставщик обязан уведомить Покупателя о готовности товара к передаче.

4.2. Поставщик обязан вернуть Покупателю товар надлежащего качества, в надлежащем и в срок, установленный настоящим Договором.

4.3. Поставщик вправе в одностороннем порядке без обращения в Арбитражный суд обратиться от исполнения Договора, если Покупатель в течение 5 (пяти) банковских дней с момента его заключения не перечислил полную сумму оплаты первого этапа согласно п.2.2 Договора.

4.4. Поставщик вправе в одностороннем порядке без обращения в Арбитражный суд отказаться от исполнения Договора, если Покупатель:

- в течение 10 календарных дней с даты уведомления о готовности товара к передаче не примет товар.

4.5. Покупатель обязан на следующий день после уведомления вернуть поставщику товар надлежащего качества в пересчете денежных средств с учетом банковской (дата перечисления) об установленном платеже. Платежные поручения могут быть предоставлены Поставщику посредством доставки поручения, либо с использованием факсимильной связи. При задании предоставления дальнейшего поручения, срок поставки товара увеличивается на время дней задания.

4.6. Покупатель вправе в случае задания поставки товара в полном объеме более чем в 30 дней в одностороннем порядке без обращения в Арбитражный суд отказаться от исполнения настоящего Договора и изъять сумму возврата авансового средства.

5. ГАРАНТИИ

5.1. Указание гарантии установлено в гарантийном талоне, выдаваемом Поставщиком одновременно с передачей товара.

5.2. Исполнение гарантийного срока начинается с момента передачи товара Покупателю. Покупатель вправе предъявить претензию, связанную с недостатками товара, при обнаружении таких недостатков в течение гарантийного срока.

5.3. Если Покупатель лично невозможно использовать товар по техническим, механическим от Поставщика, то время гарантийного срока приостанавливается до устранения соответствующих обстоятельств Поставщиком.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении сроков поставки до вине Поставщика он уплачивает Покупателю пеню в размере 0,1% от стоимости неисполненного в срок товара за каждый день просрочки, но не более 7% от стоимости неисполненного товара.

6.2. При неисполнении в срок оплаты товара от Поставщика Покупатель уплачивает пеню в размере 0,1% от стоимости не перечисленного товара за каждый день просрочки.

6.3. При нарушении срока оплаты первого этапа Поставщик уплачивает Покупателю пеню в размере 0,1 от стоимости товара за каждый день просрочки.

6.4. В случае отказа Поставщика от исполнения Договора (п. 4.4), Покупатель уплачивает Поставщику штраф в размере 20 % от суммы денежных средств, перечисленных Покупателем в счет оплаты стоимости товара.

Штраф удерживается в одностороннем порядке от денежных средств Покупателя.

Поставщик _____
Покупатель _____

ДОГОВОР ПОСТАВКИ МЕТАЛЛА

г. Ижевск

с/дн 08.01.2018г.

ООО «Торговая фирма «Уральские металлы», именуемое в дальнейшем «Поставщик», в лице Генерального директора Прометеева А.И., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО «Бурштинер», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице директора Заремкиной А.С., действующего на основании Устава и другой стороны, и совместно именуемые «Партнерами», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Поставщик обязуется передать в собственность Покупателя товар в соответствии с количеством, предусмотренным Договором, а Покупатель обязуется произвести оплату и принять товар.

1.2. Количество, наименование, цена единицы товара согласуются Сторонами в Спецификации (Приложение №1, 2, 3, ...), которая является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Соглашаясь на цену единицы товара, передаваемого Поставщиком в собственность Покупателя, определяется Спецификацию в рублях (Приложение №1, 2, 3, ...).

2.2. Оплата общей стоимости товара осуществляется в два этапа:

На первом этапе Покупатель перечисляет аванс в размере 70% от стоимости товара согласно соответствующей Спецификации.

На втором этапе Покупатель перечисляет оставшуюся часть общей стоимости товара, оплата которой производится Спецификацией.

Формы оплаты - безналичная перечисления.

Срок оплаты первого этапа - в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания соответствующей Спецификации.

Срок оплаты второго этапа - в течение 5 (пяти) банковских дней с момента завершения уведомления о готовности товара к отгрузке.

2.3. На сумму отсроченных платежей, до выполнения Покупателем своих обязательств, процентов по правилам коммерческого кредита не начисляются.

В случае просрочки оплаты в срок аванса или по сроку более 3 (три) банковских дней, Поставщик вправе, но не обязан потребовать уплаты Покупателем процентов за пользование авансовыми кредитами в размере 0,1% от стоимости неисполненной части товара за каждый день, начиная со дня передачи товара Поставщиком.

2.4. Обязательства по оплате считаются исполненными Покупателем в момент зачисления денежных средств, перечисленных в пользу стоимости товара на расчетный счет Поставщика согласно п. 2.2. Договора.

3. СРОК И ПОРЯДОК ПОСТАВКИ

3.1. Поставка товара осуществляется путем его передачи Покупателю на складе Поставщика (адреса товара).

3.2. Срок поставки товара указывается в Спецификации к Договору. Исполнение сроков поставки производится с момента получения Поставщиком заявки от Покупателя.

Поставщик _____
Покупатель _____

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
к Договору поставки
№ ТО/РЦ-2
от "15" июня 2016г.

СПЕЦИФИКАЦИЯ № 3 от "15" июня 2016г.

Отгла осуществляется на основании выставленного счета.

№	Наименование товара	Кол-во	Цена за ед., руб.	Сумма, руб.	Срок поставки, календарных дней
20	CREM INTER, т.м. COFFEE GIBBERN Хлебцы с корицей серия RIVA (220г)	1	17829,00	17829,00	65
21	R.G.V. SRL Саше серия LUSCO 25 GS	1	12185,00	12185,00	65
22	Кофеинированный Professional Classic	1	41882,00	41882,00	60
23	SCAPULA s.r.l. Ваниль классический серия ERG 400/4 пакет Marino	1	82326,00	82326,00	65
24	SINMAG B.M. COOP Мастер классический серия SM 20) (1 литр)	1	42748,00	42748,00	80
25	UNDOX S.p.A. Пень итальянский серия Аланца XP 125	1	32176,00	32176,00	65
26	Уксус S.p.A. Швабь розовый серия L'Espresso 113	1	26474,00	26474,00	65
27	UNDOX S.p.A. Сливки XE-114 для пенок серия XVC, XZ, XV, XF	1	10724,00	10724,00	65
28	UNDOX S.p.A. Наполнитель XE-714 для сливок для пенок серия XVC, XZ, XV, XF	1	3351,00	3351,00	65
29	UNDOX S.p.A. Пень классический серия XVC 504	1	124662,00	124662,00	65
30	ЭЛЕКТРОКОФЕ С ПИЩЕВЫМИ См. Ваниль тирамису, 360/413/2/кобура/миним	2	4917,00	9834,00	65
31	Швабь классический серия ПДС, классический ШС 0,2 (3 литра)	1	43691,00	43691,00	3
32	ZPUC DOLARUS S.A. Сливки с медом, отслаиваемый серия SCH 2 INOX (7 лт. 400мл. ст. с борн)	1	68563,00	68563,00	55
33	ZPUC BOLARUS S.A. Ваниль или классический серия NSCH 2 INOX	1	40186,00	40186,00	55
34	Сливки с борн или ваниль или классический серия, классический СПИ АКС 12/0	1	21089,00	21089,00	25
35	Швабь классический или классический СВ114 5 (СПИ-14)	1	54092,00	54092,00	35
36	Швабь классический или классический DOLARUS-S (ШС-0,5 ДС)	2	17955,00	35910,00	35
37	Швабь классический или классический CM107-S (ШС-0,7)	1	32490,00	32490,00	35
38	Пень классический серия 301-0311	1	38313,00	38313,00	35
39	Мастер классический или классический МК-115-А	1	16588,00	16588,00	35
40	Мастер классический (220 Б), классический	1	17513,00	17513,00	35

№	Наименование товара	Кол-во	Цена за ед., руб.	Сумма, руб.	Срок поставки, календарных дней
1	MORI S.R.L. Газированность 1/1 (л 2литр)	4	529,00	2116,00	30
2	MORI S.R.L. Газированность 1/1 (л 4литр)	4	628,00	2512,00	30
3	MORI S.R.L. Газированность 1/1 (л 6литр)	5	685,00	3425,00	30
4	MORI S.R.L. Газированность 1/1 (л 10литр)	2	919,00	1838,00	30
5	MORI S.R.L. Газированность 1/1 (серф., л 4литр)	1	739,00	739,00	30
6	MORI S.R.L. Газированность 1/2 (л 10литр)	4	529,00	2116,00	30
7	MORI S.R.L. Кривизна для 1/2	4	351,00	1404,00	30
8	MORI S.R.L. Газированность 2/2 (л 4литр)	2	370,00	740,00	30
9	MORI S.R.L. Газированность 1/2 (л 6литр)	2	424,00	848,00	30
10	ITALGAST Минерал вода для пенок серия 432160	3	3716,00	11148,00	30
11	DAM International s.r.l. т.м. Аорта Фриттеранца серия FT, макс. FTR	1	9919,00	9919,00	80
12	Avantini S.p.A. Термос серия SP 502 (на 18мл, 2 серы, 3038)	1	49825,00	49825,00	80
13	CAS Corp Ltd. Серия AD-2.5	1	5042,00	5042,00	50
14	CAS Corp Ltd. Серия 5W-20	1	2602,00	2602,00	50
15	CAS Corp Ltd. Серия SW-5	1	2662,00	2662,00	50
16	CAS Corp Ltd. Серия AD-5	1	5045,00	5045,00	50
17	KADMA GLOBAL LTD т.м. JEUU Group, серия серия JH-35-2	1	9225,00	9225,00	65
18	Miscap S.r.l. Мастер классический F43 C16 (серия F), серия JH-35-2	1	15053,00	15053,00	65
19	Moskareff s.r.l. Термос для напитков J412 U	2	12289,00	24578,00	65

41	Валы и втулки стальные длиной ВСМ-1400/1910	1	8547,00	8547,00	35
42	Валы и втулки дюралюминиевые ВМ-2530 Z-R	2	7080,00	14160,00	35
43	Крутильный стержень СК-2000-002	6	5841,00	35046,00	35
44	Крутильный стержень СК-1500-000	2	6426,00	12852,00	35
45	Стержень для сборки стержня ССО-8000006Z	1	4038,00	4038,00	35
46	Валы и втулки дюралюминиевые ВМ-1830 Z-R	3	3885,00	11655,00	35
47	Валы и втулки дюралюминиевые ВМ-2030 Z-R	1	9016,00	9016,00	35
48	Полки и втулки стальные ПК-1600/560	2	1508,00	3016,00	35
49	Валы и втулки стальные ПК-1200/360	3	1754,00	5262,00	35
50	Полки и втулки стальные ПК-1500/700	1	1918,00	1918,00	35
51	Подшипник роликовый ПКЗ-600/0400	1	3177,00	3177,00	35
52	Крутильный стержень СК-1400/900	1	7988,00	7988,00	35
53	Стой раздаточный пружинный СРП-1000/000Z	4	1291,00	5164,00	35
54	Стой раздаточный пружинный СРП-1200/000Z	1	3800,00	3800,00	35
55	Стой раздаточный пружинный СРП-1500/000Z	3	4469,00	13407,00	35
56	Стой раздаточный пружинный СРП-0900/000Z	2	2683,00	5366,00	35
57	Крутильный стержень СК-1000/400	1	5140,00	5140,00	35
				Итого:	111610,00
				В том числе НДС(18%):	17028,07

От Поставщика



Пятигорск А.И.

Будущий Е.А.



Варшавин А.О.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору поставки
№ ТО/РП/2
от "15" июня 2010г.

СПЕЦИФИКАЦИЯ № 1 от "15" июня 2010г.

Объект: оборудование для больницы восстановительного центра.

№	Наименование товара	Ведло	Цена за ед., руб.	Сумма, руб.	Срок поставки, календарные дни
1	Земельный участок № 10/10	1	19215,00	19215,00	35
2	Стол с буфетом и шкафом STEIGAZ для кухни серия TH	1	21406,90	21406,90	80
3	Стол с буфетом и шкафом STEIGAZ для кухни серия TH	1	43882,00	43882,00	80
4	Стол с буфетом и шкафом STEIGAZ для кухни серия TH, мод. TH1337M	1	96442,00	96442,00	80
5	Стол с буфетом и шкафом STEIGAZ для кухни серия TH, мод. TH1337M	2	56299,00	112598,00	80
6	Стол с буфетом и шкафом STEIGAZ для кухни серия TH, мод. TH1337M	2	6787,00	13474,00	80
7	Стол с буфетом и шкафом STEIGAZ для кухни серия TH, мод. TH1337M	1	7917,00	7917,00	80
8	Стол с буфетом и шкафом STEIGAZ для кухни серия TH, мод. TH1337M	2	6028,00	12056,00	80
9	Стол с буфетом и шкафом STEIGAZ для кухни серия TH, мод. TH1337M	1	61617,00	61617,00	70
10	Стол с буфетом и шкафом STEIGAZ для кухни серия TH, мод. TH1337M	2	22332,00	44664,00	35
11	Стол с буфетом и шкафом STEIGAZ для кухни серия TH, мод. TH1337M	1	28119,00	28119,00	35
12	Стол с буфетом и шкафом STEIGAZ для кухни серия TH, мод. TH1337M	4	5710,00	22840,00	35
13	Стол с буфетом и шкафом STEIGAZ для кухни серия TH, мод. TH1337M	2	2013,00	4026,00	35
14	Земельный участок № 10/10	1	12870,00	12870,00	35

15	Земельный участок № 10/10	1	34974,00	34974,00	35
16	Земельный участок № 10/10	1	12027,00	12027,00	35
17	Земельный участок № 10/10	1	40933,00	40933,00	35
18	Земельный участок № 10/10	1	43609,00	43609,00	35
19	Земельный участок № 10/10	1	21149,00	21149,00	35
			Итого:	645840,00	
			в том числе НДС (18%)	98317,07	

От ПИССАВИНКА

 Директор А.И.И.
 Директор Е.А.И.

От ПОКУПАТЕЛЯ

 Директор А.О.И.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2. АНАЛОГИ.

https://www.avito.ru/kovylkino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_2397096508

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there is a navigation bar with the Avito logo and a search bar. Below the navigation bar, the main content area displays the listing details. The title is "Участок 15 сот. (промназначения)". The price is listed as "1 500 000 Р". There are several buttons for user interaction, including "Написать сообщение" and "Спросите у продавца". A contact number "8 917 990-21-07" is also visible. The main image shows a large, open plot of land under a blue sky.

This screenshot shows a document with technical details of the plot. The text is partially obscured but includes fields for "Земельный участок" and "Область: Московская". There are also fields for "Площадь участка" and "Цена участка". The document appears to be a formal record related to the land plot.

This screenshot shows a video view of the plot of land. The video frame displays the same large, open plot of land seen in the main image, but from a slightly different angle or during a different time of day. The contact number "8 917 990-21-07" is visible at the bottom of the video frame.

Avito Поиск по объявлениям

Участок 68 сот. (промназначения) **5 000 000 Р**
73 624 кв. м

8 917 800-29-01

Об участке
Площадь: 68 сот. Площадь земельного участка: 73 624 кв. м

Расположение
Республика Мордовия, Краснослободский р-н, Кулевова, с/пос. Мокшанское, д. Кулевова

Агент
Агентство недвижимости
№ АН014 от января 2020
Земельно-строительный

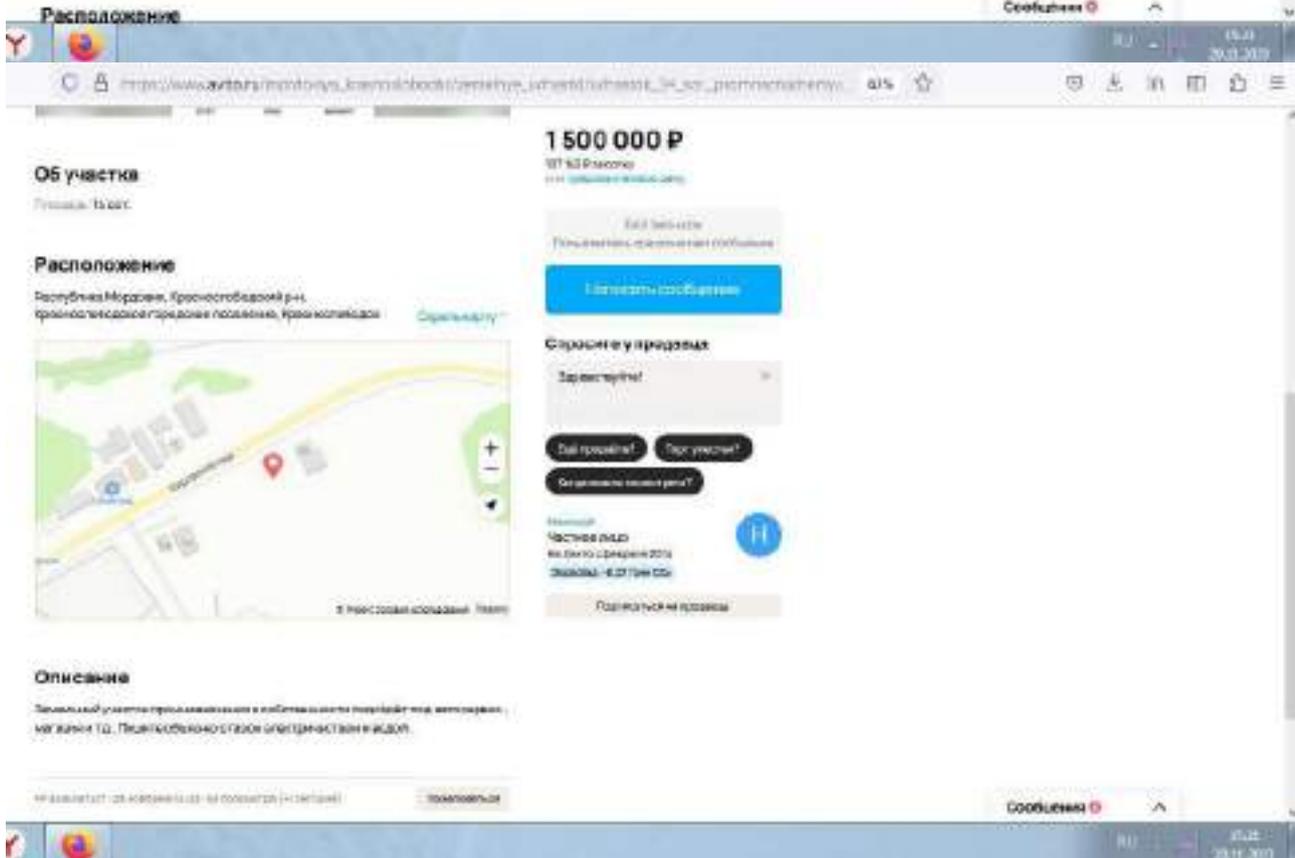
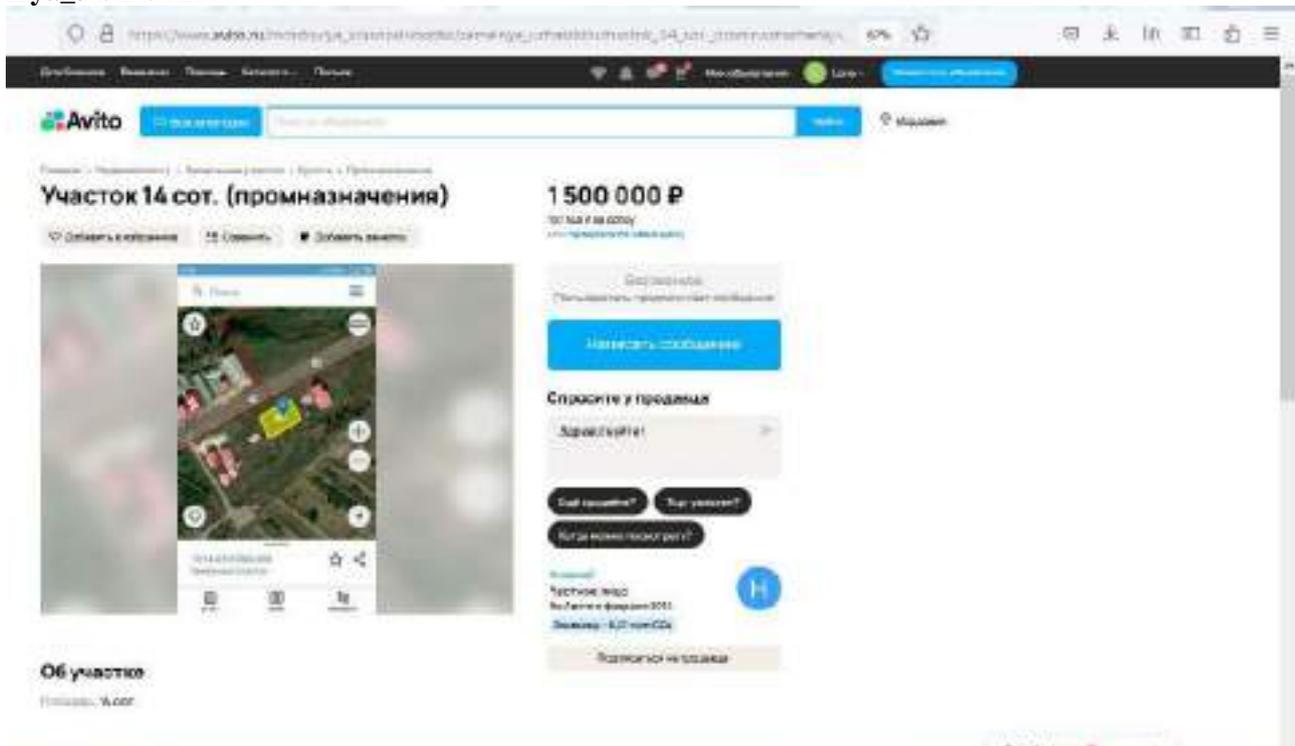
В объявлении использованы фотографии из профиля

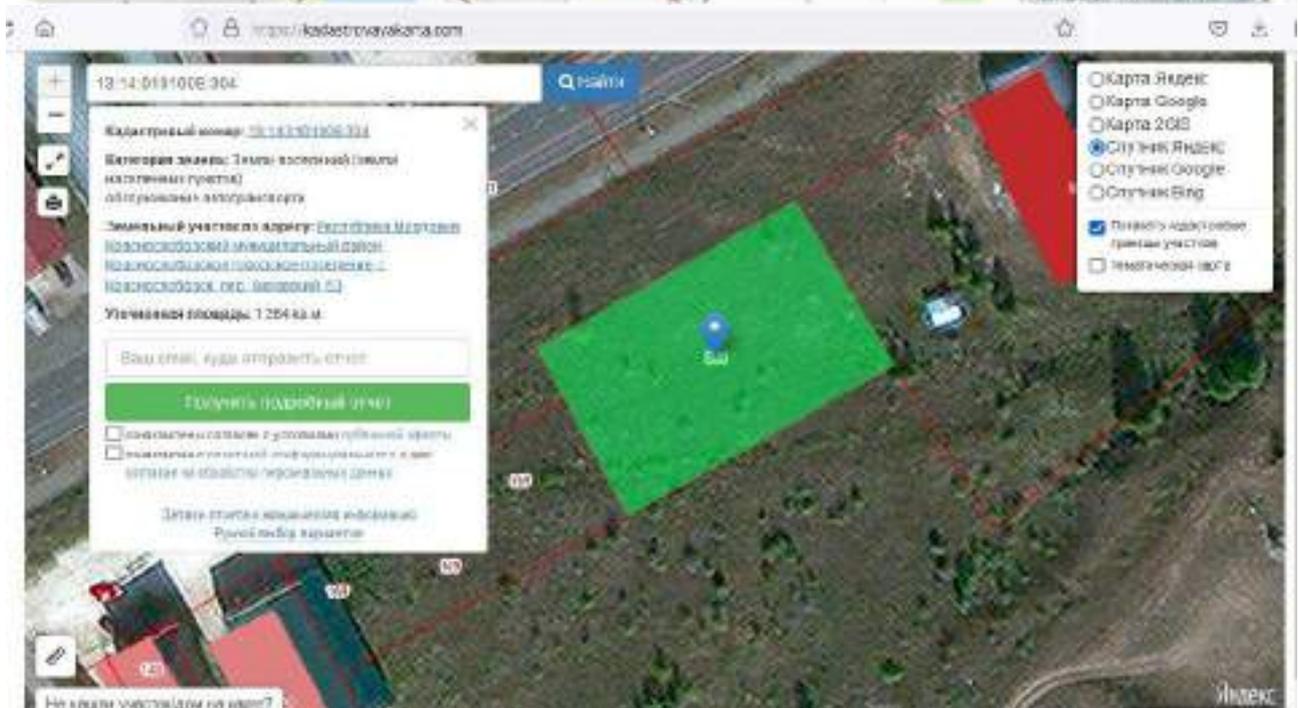
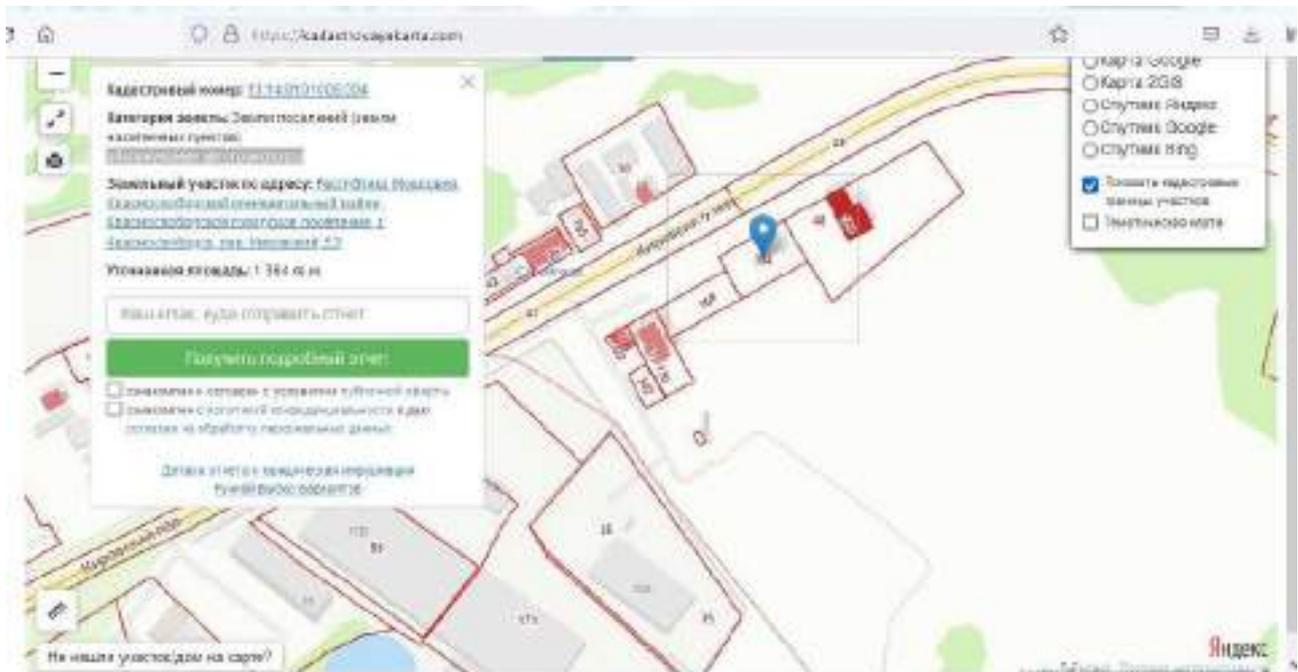
Пополнить на продажу

Описание
Земельный участок 3736 кв. м., кадастровый номер: 13-14-03-000530 (зем. з. 280 969 рублей). Земельный участок 3911 кв. м., кадастровый номер: 13-14-021800-47, кадастр 2 581 808 рублей. Оба участка расположены вдоль автомобильной трассы №8, Краснослободский район, рядом с: кулевова, м. Кулевова - район центра, автомобильных маршрутов автобусов. Подана декларация об объекте недвижимости на строительство здания до 04.12.2020г.

04.12.2020 14:25:14 14 августа 19:54 10 комментариев 0 лайков

https://www.avito.ru/mordoviya_krasnoslobodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_3491497277





Avito

Участок 30,3 сот. (промназначения) 2 500 000 Р

8 987 565-40-36

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще вопросы? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Частное лицо
На сайте с декабря 2017
Звонок -25,2 тыс. руб.

Объявления продавца

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь 30,3 сот.

Участок 30,3 сот. 2 500 000 Р

8 987 565-40-36

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще вопросы? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Частное лицо
На сайте с декабря 2017
Звонок -25,2 тыс. руб.

Объявления продавца

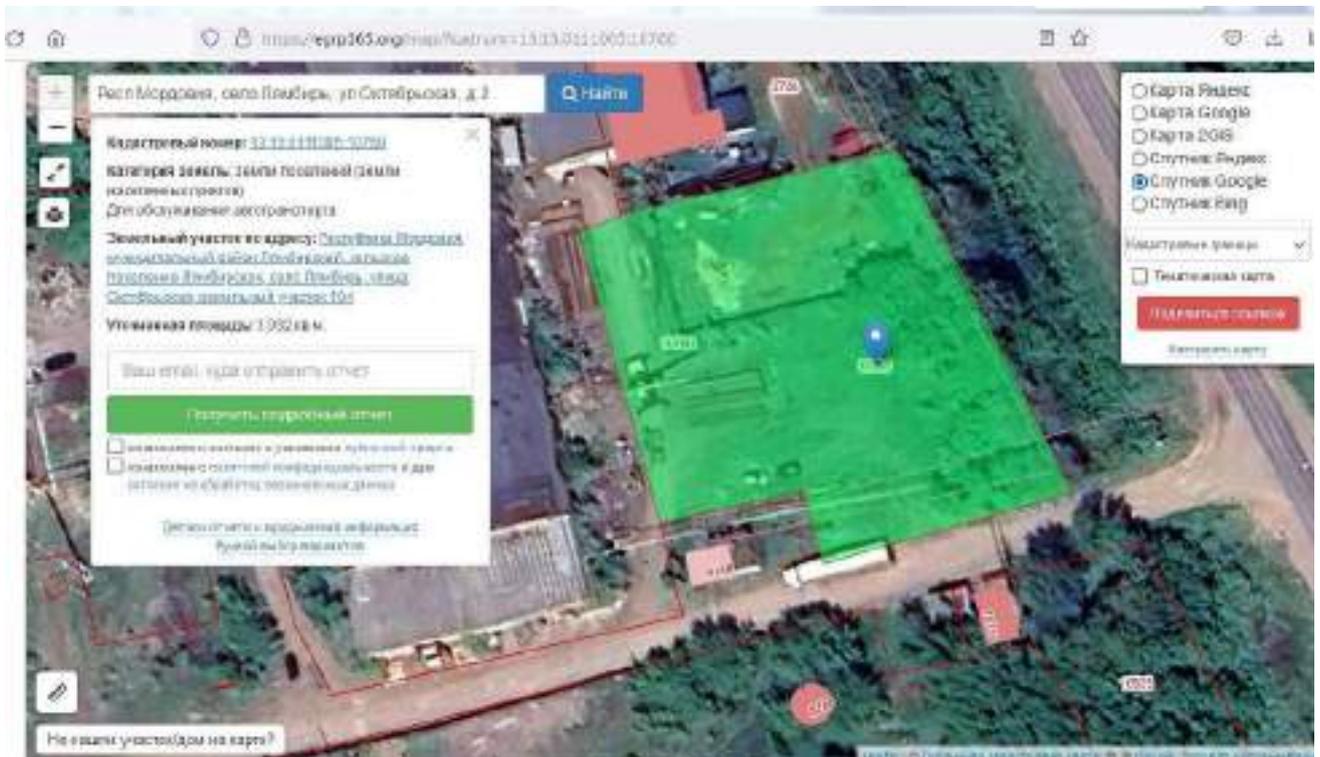
Подписаться на продавца

Расположение
Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола

Описание
Продается земельный участок на пересечении двух дорог, на участке плодородность, центральное нахождение от центра участка. Прием продаж от собственника

14144702975 8 часов в 10-40-00 просмотров (2 часа)

События



https://www.avito.ru/ruzaevka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_572_m_3585098758 67%

Свободного назначения, 572 м²

Добавить избранное | Сравнить | Добавить землю

22 800 000 ₽
30 990 ₽ за м²
[или продать свою цену](#)

8 919 787-35-10

Написать сообщение
Степан 6, 10 часов назад

Спросите у продавца

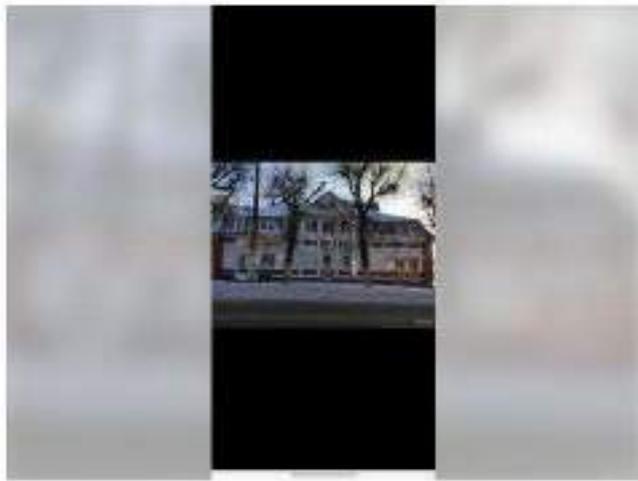
Здравствуйте!

Есть вопросы? | Торгуем? | Когда можно посмотреть?

История
Частное лицо
На Avito с июня 2012
Закрывает 1 объявление

Заблуждения пользователя

Подписаться на продавца



О помещении

Вид: **бульвар**
Стальной каркас: **есть**
Общая площадь: **572 м²**
Этаж: **1**
Высота потолков: **2.9 м**

Отопление: **частотная**
Мощность электросети: **50 кВт**
Отопление: **автономное**
Тип сделки: **продажа**

22 800 000 Р ▾

39 850 Р/кв.м
или предложите свою цену

8 919 787-35-10

Написать сообщение
Свяжитесь с продавцом

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

- В Проходимость объекта
- В Возможные конкуренты
- В Пешая доступность
- В Кто живет и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить сайт у партнера

Ищу у продавца или ООО «Искра-Сервис», ОГРН: 5047034000908

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь

Еще вопросы?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Расположение

Республика Мордовия, Рузавский р-н, Рузавка, ул. Ленина, 50Б

Скрыть карту

История
Частное лицо
На Авито с июля 2012
Закончено 18 объявлений



Расположение

Республика Мордовия, Рузавский р-н, Рузавка, ул. Ленина, 50Б

Скрыть карту



22 800 000 Р ▾

39 850 Р/кв.м
или предложите свою цену

8 919 787-35-10

Написать сообщение
Свяжитесь с продавцом

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь

Еще вопросы?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Описание

Здание производственного назначения, 572 кв.м, 1 этаж и 208 кв.м. Своя

О здании

Типовость в эксплуатации: **нет**
Наличие торгового центра: **нет**
Наличие лифта: **нет**
Плоскость заезда: **бесплатная**
Наличие парковочных мест: **8**
Крупнопанельный дом: **да**

История
Частное лицо
На Авито с июля 2012
Закончено 18 объявлений

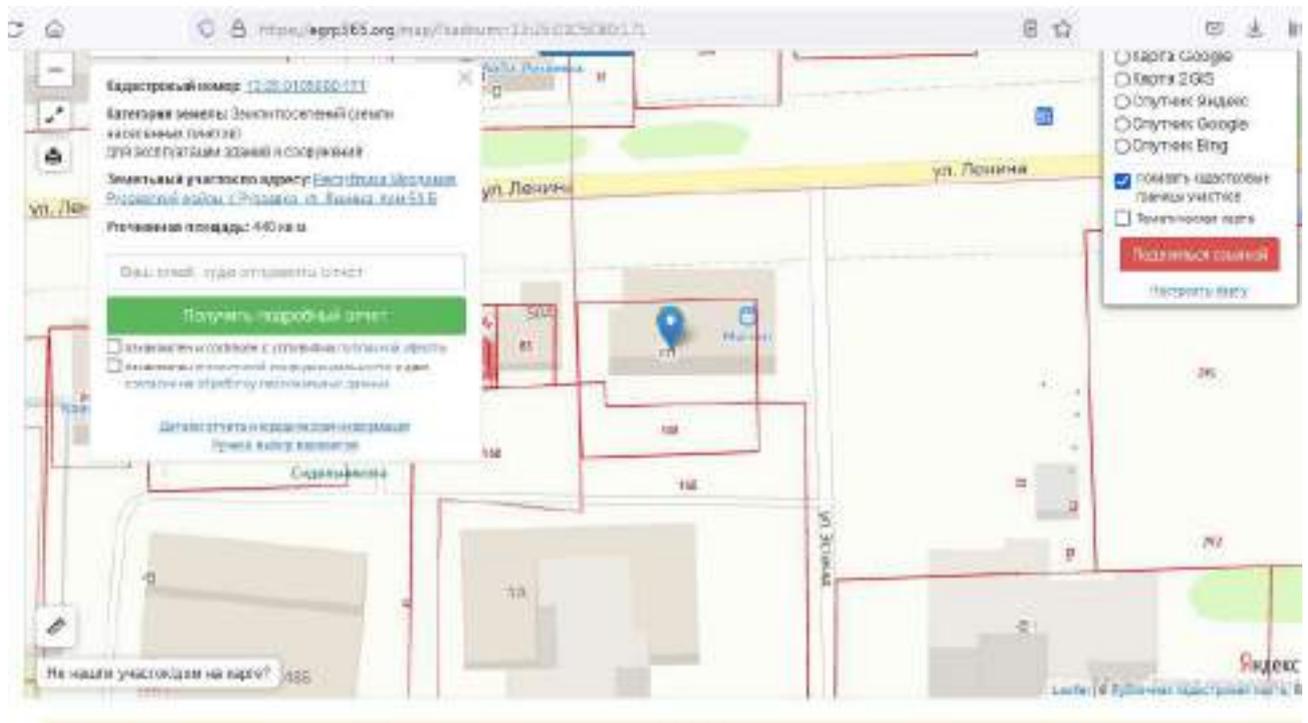


Любые вопросы

подробнее по телефону

Ищу у продавца или ООО «Искра-Сервис», ОГРН: 5047034000908

Создание



Главная > Продажа > Покупка нового помещения

Здание, 2этажа, 1024 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку



47 000 000 Р

45 890 000 Р
или [предложить свою цену](#)

Без комиссии
Позвоните и получите сообщение

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сайт продавца? Торговая точка?

Когда можно посмотреть?

Марина
Частное лицо
На сайте с декабря 2019
Оценки: 110 из 100



Подписаться на продавца

О помещении

Вид: **улицы**
Отдельный вход: **есть**
Общая площадь: **1024 м²**
Этаж: **1**

Высота потолка: **3.0 м**
Страна: **Россия**
Отопление: **в теплоточной**
Тип сделки: **продажа**

Расположение

Республика Мордовия, Рузаевский р-н, Рузаевка, ул. Мавковского, 87А

Скрыть карту



47 000 000 Р

05 520 Р/кв.м*
(на основании кадастра)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте

- Есть продажа?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Мария
Частное лицо
На сайте с декабря 2012
Звонок: +7 (836) 112 47 001

Подписаться на продавца

Описание

Здание. Назначение - торговля, организация общественного питания. 2 этажа. Общая площадь 1024 кв.м. Один собственник.

В настоящее время является действующим кафе. При желании возможно дальнейшее использование под текущим наименованием.

Три зала разной вместительности (300 кв.м. на 1этаже, 200 кв.м. на 2этаже, 73 кв.м. на 2этаже). Изолированная административная зона. Оборудованная кухня включает несколько изолированных шкафов, полностью соответствующих нормам СанПин. Плиты, вены, фритюры, пароконвектомат, холодильное и морозильное оборудование и многое другое. Лифт для подъёма продукции кузов на 2этаж. Складские помещения.

Действующая система видеонаблюдения, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, система кондиционирования, аудиосистема в душевой, имеются тепловые насосы и многое другое.

Действующая система видеонаблюдения, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, система кондиционирования, аудиосистема в душевой, имеются тепловые насосы и многое другое.

Имеется настроенная планировка с отдельными залами, санузлом и парковочными местами. Общая площадь 1024 кв.м., а так же есть площадь дочерней зоны 72 кв.м. (малая кухня).
Имеется арендатор, готовы рассмотреть любые договоры аренды с новыми собственниками.

Находится на улице Мавковского 87А.

Позвоните поставщику или посетите страницу помещения

Здравствуйте

- Есть продажа?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

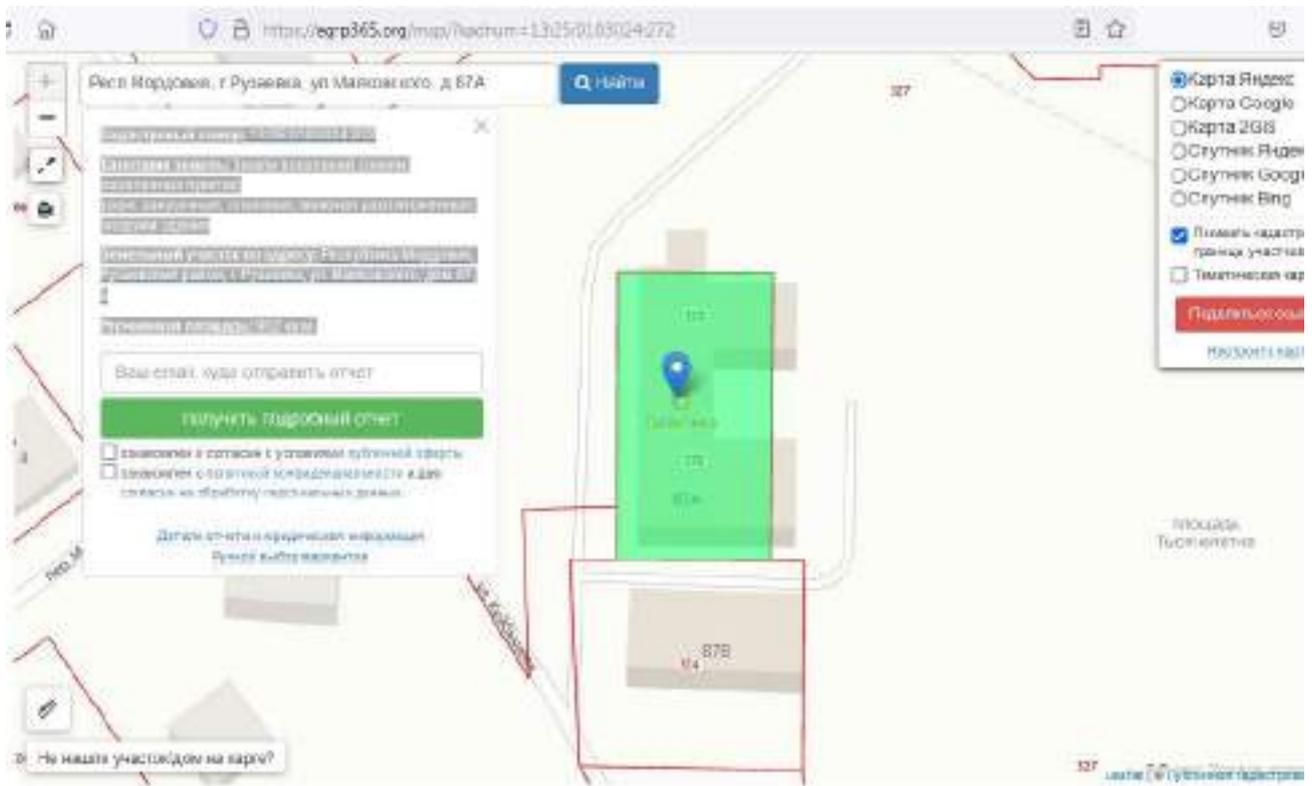
Мария
Частное лицо
На сайте с декабря 2012
Звонок: +7 (836) 112 47 001

Подписаться на продавца

Оздании

- Помещение с отделкой
- Помещение на улице, боковой
- Тип здания: другой
- Буд. собственник: Да
- Разрешение от органов: через меня

ИП 3096291699 введена 08.07.2019 введена (-) объект Показать



https://www.avito.ru/ruzaevka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_273_m_251393944 67%

Торговая площадь, 273 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

13 500 000 Р
13 500 000 Р в год

8 958 734-56-84

Написать сообщение
Готовит ответ: 30 минут

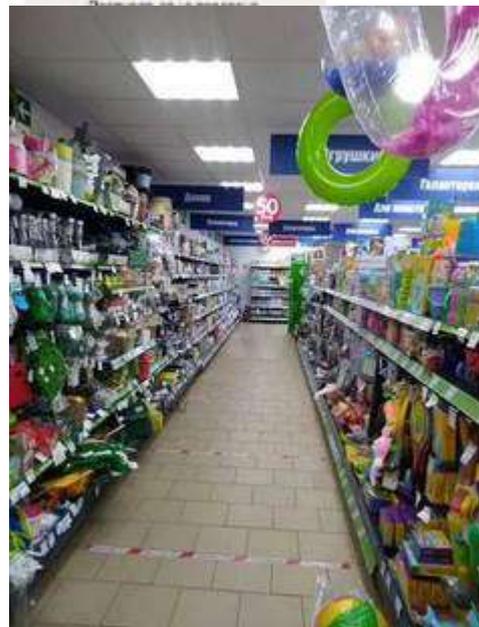
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще вопросы? Торкуеште? Когда нечего посмотреть?

Получить
Компания
На Авито с марта 2012
Закрыто 696 объявлений
Рейтинг продавца

104 объявлений по этой теме



О помещении

Вид: с улицы
Общая площадь: 273 м²
Этаж: 1
Отрасль: офисная
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

13 500 000 Р

49451 Р за м²

8 958 734-56-84

Написать сообщение
статус: около 30 минут

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.

- Проводимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Спросите у продавца

Зарезервуйте!

Сайт продавца?

Порт уместит?

Какая зона пользования?

Лайф Групп
Компания
На Avito с марта 2012
Закреплено 600 объявлений
Рейтинг продавца

Объявления пользователя

Посмотреть на продажу

Контакты пользователя
Скоро в сети

Расположение

Республика Мордовия, Рузавский р-н, Рузавский ул. Ленина, 56



Описание

Продается торговая площадь в аренду. Владельцем арендатором выделено. Парковка улица Ленина. Большая парковка напротив помещения. Все необходимые коммуникации. Идеальное соотношение цена/качество. Топовый торговый объект. Отлично подходит для... Должен быть в полном порядке.

Арендатор: индивидуальный «Физлицей». Договор аренды заключен в 2015 году.

Нажмите на иконку, чтобы перейти к приложению и посмотреть в реальном времени.

ВНИМАНИЕ! С уважением к вашим отзывам на сайте Avito.

Лайф Групп

О здании

Находится в эксплуатации
Состояние: жилой дом
Парковка: на улице, бесплатная
Культурный район: Да

Зарезервуйте!
Сайт продавца? Порт уместит? Какая зона пользования?

Лайф Групп
Компания
На Avito с марта 2012
Закреплено 600 объявлений
Рейтинг продавца

Объявления пользователя

Посмотреть на продажу

Контакты пользователя
Скоро в сети

ИД: 2022/0034 - 01/август 2022 - 01/сентября 2022 (Безопасность сделки)

Платежи

Сообщения

главный / посудомоечное / аксессуары для посудомоечного оборудования



Стенд Faag для посудомоечной машины FI-30

15 730 ₺

[в корзину](#)

наши дователи [под заказ](#)

Модель:	Стенд для посудомоечной машины FI-30
Длина:	600 мм
Глубина:	600 мм
Высота:	400 мм
Материал:	В.ст.
Способ установки:	напольный
Материал верха:	нержавеющая сталь
Страна:	Италия

Категории товаров:

- Барное
- Восковое
- Легкие раздвижные
- Нейтральные
- Посудомоечное
 - Аксессуары для посудомоечного оборудования
 - Водопроводная
 - Горячие посудомоечные машины
 - Котлонобытовые машины
 - Кухонные посудомоечные машины
 - Машины для сушки посуды

[Страница не собрана](#)

БИОМАР группа компаний

ПОИСК КАТАЛОГ ПРАЙС УСЛУГИ НОВОСТИ О КОМПАНИИ КОНТАКТЫ [КОРЗИНА](#)

Стол «Стандарт»

Артикул: 24113101

10 878 ₺

[в корзину](#)



Стол «Стандарт» предназначен для размещения двух или четырех посадочных мест в кафе и ресторане. Стол отлично подходит как для размещения настольных игр и детских стульев и стульев, так и для приема пищи в различных местах службы. Стол «Стандарт» состоит из крепкого и надежного металлического каркаса и столешницы.

Материалы:
Столешница: Матовый пластик, профильная труба сечением 25x25 мм.
Возможен выбор цвета.
Столешница: Влагостойкий пластик типа GGB. Кроме доски шпона и лакированной. Возможен выбор цвета.
Фурнитура: Пластик с декоративной отделкой.
Ножки: устанавливаются в комплекте. Подходят для установки на бетонном полу и на асфальте.
Ножки: устанавливаются в раздвижном и установленном виде.

КАТАЛОГ ОБОРУДОВАНИЯ

tehnick.ru/product/zhukomys-nastennyj-um/peid=skj0P14576025777

Наименование	Габаритные размеры (ДхШхГ)	Цена, руб.	Габаритные размеры (ДхШхГ)
Ванна-рукомойник настенный с гидромассажной форсункой			
ВРН 300S	400x13x270	9 100	400x13x270
Ванна-рукомойник настенный			
ВРН 300	400x13x270	6 500	400x13x270

Глубина, мм	488
Ширина, мм	368
Высота, мм	368
Вес, кг	8
Размеры ванны, мм	300x218x140

Рекомендуем к просмотру:



Задать вопрос
Вы можете задать нам вопрос(ы) с помощью следующей формы.

Имя:

Страна:

https://www.pishix.ru/catalog/zhukomys-vyтяжной-um/peid=skj0P14576025777

Производители пицц

Зонт вытяжной пристенный ПиццТех ЗВ-П16/10

Вызов: 888117914 Рейтинг: ★★★★★

29 266 руб.
в среднем за 1 шт. (29 266 руб.)

30 Купить

Купить онлайн
 Сделать заказ
 Сравнить

 Доставка
 1 день

 Гарантия
 24 месяца

Откройте магазин!

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
 Производитель: ПИЦЦТЕХ
 Серия: Ресурсы
 Артикул: ЗВ-П16/10

 Срок гарантии
 24 месяцев

 Доставка

Код товара: 16725

30 450 руб.

Цена указана с учетом НДС 20%

Есть в наличии

Купить

Купить в 1 клик

Привезем стиральную машину с доставкой по дополнительному заказу

Купить по старой цене

Узнать цену доставки

Рассчитать доставку

- Работает с 2002 года
- 24 магазина по всей России
- Процесс от производства
- Работает без вывоза
- Наша фирма открытая стресс
- Звонки со всей территории 24/7
- Защита участников ПТС - гарантия производителя и защита денег клиента

Мастерит
Заказывая технику у нас, вы получаете гарантию

В 15 мин. доставки

Параллельно с нами

ЗОНТ вытяжной пристенный Пиллех 36-1106/08

Код товара: 488817204 Цена по старой: ★★★★★

16 357 руб.

Цена указана с НДС 20%

Купить

Купить в 1 клик

Скачать каталог

Узнать цену

Адрес доставки: в Москве

Способы оплаты: наличные, кредитная карта

Обратиться к продавцу

ОБЗОРЫ ОТЗЫВЫ КОММЕНТАРИИ ДОКУМЕНТЫ И ФАЙЛЫ ПОСМАТРИТЬ

Технические характеристики:

Производитель:	PIILLEX	Бесплатная доставка
Страна:	Россия	Примечание: 1000000
Артикул:	36-1106/08	
Высота, мм:	850	

8-495-150-40-00 [Позвонить нам?](#) [Товары](#) [Служба](#) [Помощь](#) [Заявка](#) [Вход](#) [Регистрация](#)

Поиск товаров

Оформить заказ **Зачеки в корзине: 659 до 18:00, в выходные с 10:00 до 18:00**

Выходом / Забыли пароль / Выставили заказ / Забыли пароль [Добавить в избранное](#)

Тележка-шпилька для подносов Metalcarrelli 1472 U

ку товара: 3088

44 784 руб.

[Купить](#)

+647 отзывов

стату: под заказ
Доставка по Москве: бесплатно
Доставка в другие ТК: бесплатно

[Расчитать стоимость доставки в ваш город](#)

Торговая марка Metalcarrelli

Итальянская компания Metalcarrelli производит тележки, стулья, столы, кресла, кровати и другую мебель. Мы предлагаем высококачественные товары, которые отличаются надежностью, долговечностью и стильным дизайном. Мы предлагаем вам приобрести мебель от Metalcarrelli, которая отличается высоким качеством и долговечностью. Наши изделия отличаются от других производителей тем, что они являются результатом работы лучших итальянских дизайнеров. Мы предлагаем вам приобрести мебель от Metalcarrelli, которая отличается высоким качеством и долговечностью. Мы предлагаем вам приобрести мебель от Metalcarrelli, которая отличается высоким качеством и долговечностью.

[Все товары Metalcarrelli](#)

[Меню](#) [Позвонить нам по телефону](#)

Тележка-шпилька для подносов Metalcarrelli 1472 U

[Сервис: 667539](#) [Все товары Metalcarrelli](#)

44 108 руб. [Плюс налог](#)

Менее чем за 1 час

[В корзину](#) [Купить в 1 клик](#)

[Снять коммерческое предложение](#)

- Доставка до терминала ТК: **бесплатно**
- Доставка по Москве: **809 руб.**
- Санкт-Петербург: **бесплатно**

[Расчитать стоимость доставки в ваш город](#)

При покупке оборудования Вы можете получить [Оставить нам сообщение](#)

Internet browser window showing the MosHoReCa website. The page title is "лежка Metalcarrelli 1472 U(5512)". The product price is 42 926 P. The page includes a product image of a metal cart, a "Купить" (Buy) button, and a social media sharing menu with options for Telegram, WhatsApp, and others. The browser's address bar shows the URL: https://moshoreca.ru/ru/lezhka-metalcarrelli-1472-u(5512)-349230724162032107. The bottom of the image shows a Windows taskbar with various application icons.

Модуль хасовый универсальный Spursi MK-11Y-A, Москва



Цена: 19 829 Р
в т.ч. НДС

- Напольный шкаф - 1 шт.
- Подвесные шкафы (4 шт.)
- Зависимый шкаф (1 шт.)
- Подвесные шкафы (2 шт.)

Выберите, где вы хотите заказать услугу доставки товара? Укажите адресный указательный Spursi MK-11Y-A (1 шт.) в.б. детали не входят в комплект поставки.

Описание товара

Модуль хасовый универсальный предназначен для установки в системах автоматизированного хранения с открытыми полками.

Модуль комплектуется из нержавеющей стали. Нержавеющая сталь 304 мм, изготовлена из нержавеющей стали. Модуль может быть установлен как: настенно-напольный, настенно-напольный, настенно-напольный, настенно-напольный, настенно-напольный.

Ширина: 1120 Высота: 1150 Глубина: 666

Классификация

- Классификация:
 - Тип: 1100
 - 1100
 - 1100
 - 1100
- Заказ:
 - 1100-1100
 - 1100-1100

НИ ПОСУДОМОЕЧНОЕ ЭЛЕКТРОМЕХАНИЧЕСКОЕ БАРНОЕ ФАСТ ФУД ХОЛОДИЛЬНОЕ НЕЙТРАЛЬНОЕ



Ванна моечная Атеси VSM-1/430/1010

Производитель: Атеси
Страна: Россия
Тип: моечная
Кол-во ванн: 1
Размер 1-ой ванны: 910x430x100
Название бренда: атеси

15 045 руб.

Купить в кредит от 380 руб/мес.
Купить в рассрочку

В корзину

Задайте вопрос по этому товару

Доставка товара | Оплата товара

Напишите нам, мы ответим

Код товара: 10662



Холодильный шкаф POLAIR DM105-S (ШХ-0,5 ДС)

Артикул: 110998

65 340 р
Под заказ

[Заказать](#)

[Заказать с доставкой](#)

[В корзину](#) [В избранное](#)

ОПЛАТА

- безналичным переводом по выставленному счету
- банковской картой через форму на сайте
- наличными или картой при получении товара в Москве
- картой магазина – 6% при оплате любым способом

ДОСТАВКА

- по всей территории России, Белорусии и Казахстана
- по Москве (до одного этажа или ТК) для заказа по сумме более 10 000 р – бесплатно, но до 10 000 р – 800 р
- оборудование по Москве (до одного этажа или ТК) – до 4 рабочих дней, остальное – до 7 рабочих дней
- стоимость заказа в Москве – бесплатно, до 4 рабочих дней

Подробнее о сервисе 0100050088275 и условиях доставки можно ознакомиться [на этой странице](#)

Среднетемпературная однокамерная модель серии Standard с динамической системой охлаждения. Объем – 500 л.

Основное Характеристики Документация Отзывы

[Получить цену по запросу](#)

МАИВ Все товары бренда ПОЛАИР → РОССИЯ Артикул: DM105-S Код товара: 82700

[Да, спасибо](#) [Выбрать другое](#)

Получите персональные условия после оформления заказа на сайте

Популярное



Длина (мм)	692
Высота (мм)	8980
Ширина (мм)	710
мощность (Вт)	220
Мощность (Вт)	350

[Задать вопрос по товару](#)

[Все консультации](#)

[Купить в рассрочку](#)

70 788 р
Цена в Москве (под заказ)

[Купить в рассрочку](#)

[Купить в рассрочку](#)

[Под заказ](#)

Возврат в день заказа

ДОСТАВКА

Доставка по адресу	4500 / час
Новгород	440
Доставка до ТК	4500 / час
Самарово	бесплатно

[Расчитать доставку через ТК](#)

0206

https://www.avito.ru/moskva/sobremennyye_tovary_komplekty_dlya_kafey_pulair_dm105-s-33000-2021

Шкаф холодильный pulair DM105-S 33 000 Р

Добавить в избранное Добавить в корзину



Купить с доставкой

Д. Аято Давидов
06 лет на Avito

8 910 483-08-20

Получить сообщения
Платить за рассылку SMS

Экспертная оценка
4.8 из 5 звезд (87 отзывов)
Создан в 2015 г.
На Avito с декабря 2015 г.
Надежный продавец

Получить услуги доставки
Доставка по Москве
Товар находится в Москве

Описание товара
Вид: Оборудование для ресторанов
Сфера применения: Оборудование для ресторанов, Хлебобулочное
Производитель: Россия
Состав: БУ

Москва, Истринск ул., 15/1
Батумская д. 11/10/10 в Балашихе д. 14/10/10
Косовый переулок д. 10-10/10

Сопутствующие товары
Получить услуги доставки

Сопутствующие товары
Получить услуги доставки для ресторанов и кафе по цене от 11 000 Р

Сопутствующие товары
Получить услуги доставки от 21 000 Р

https://www.avito.ru/moskva/sobremennyye_tovary_komplekty_dlya_kafey_pulair_dm105-s-33000-2021

33 000 Р

Купить с доставкой

Д. Аято Давидов
06 лет на Avito

8 910 483-08-20

Получить сообщения
Платить за рассылку SMS

Экспертная оценка
4.8 из 5 звезд (87 отзывов)
Создан в 2015 г.
На Avito с декабря 2015 г.
Надежный продавец

Получить услуги доставки
Доставка по Москве
Товар находится в Москве

Описание товара
Шкаф холодильный PULAIR DM105-S
Сабарны 1000x770x1800 мм, вес 175 кг
0T1D010°C 220V, 0,35 кВт
Объем 100 л
Артикул:

Описание
Сам бы получил:
Всего в 0.94 тоннах на складе в Москве в 800 м.
Фото и видео выбраны Вами товар перед отгрузкой.
Наша компания имеет опыт работы более 10 лет.
Наша работа всегда была качественной.
Собственная сервисная служба и 6 ремонтных мастерских, работающая 24 часа в сутки.
Средняя цена за работу и грузом отправлено в день обращения, в том числе с НДС, ПИК, СДЭК.

Прислажен без проблем на любую сумму микро бизнесу и частным

Звоните или пишите в наш чат на Avito – мы всегда на связи
Позвоните или напишите в мессенджер
Позвоните с сайта профиля – чтобы и увидеть все подробности

Наша компания предлагает шкаф холодильный, шкаф для напитков, витринный шкаф, холодильники, булочные шкафы, от оборудования для кафе и ресторанов, включая оборудование для кафе и ресторанов.

№ 02.02.2021 - 21 января в 11:18. 3 просмотра. 13 человек добавили в избранное. 2 человек добавили в корзину. 1 человек добавил в список желаемого.

Позвоните

Сопутствующие товары
Получить услуги доставки для ресторанов и кафе по цене от 11 000 Р

Сопутствующие товары
Получить услуги доставки от 21 000 Р

Холодильник polair DM105-S

30 000 P

Добавить в избранное



30 000 P

Купить с доставкой

8 817 501-43-76

Написать продавцу

4.5

Холодильник

На фото с сайта Avito

Соблаженный покупатель

Позвонить продавцу

Адрес

Москва, Бульварный проезд, 19А
 в Автомагистральная ул. в Царицыно, 2 стр.10к1

Характеристики

Состояние: Б/У

Тип: Холодильник

Бренд: Polair

Описание

Бюджетный холодильник Polair DM105-S. Предназначен для размещения в коридоре, просторном прихожей, а также в гостиной, кухне и спальне.

Стекло двери из металла

Состояние: хорошее

Панель: с подсветкой

Спросите у продавца

Держать в уме

Написать продавцу

Позвонить продавцу

Позвонить продавцу

Позвонить продавцу

Холодильник polair DM105-S

30 000 P

Добавить в избранное



30 000 P

Купить с доставкой

8 817 501-43-76

Написать продавцу

4.5

Холодильник

На фото с сайта Avito

Соблаженный покупатель

Позвонить продавцу

Адрес

Москва, Бульварный проезд, 19А
 в Автомагистральная ул. в Царицыно, 2 стр.10к1

Характеристики

Состояние: Б/У

Тип: Холодильник

Бренд: Polair

Описание

Бюджетный холодильник Polair DM105-S. Предназначен для размещения в коридоре, просторном прихожей, а также в гостиной, кухне и спальне.

Стекло двери из металла

Состояние: хорошее

Панель: с подсветкой

Спросите у продавца

Держать в уме

Написать продавцу

Позвонить продавцу

Позвонить продавцу

Позвонить продавцу

Шкаф Холодильный Polair DM105-S

30 000 Р

Добавить в избранное Добавить закладку



Вид оборудования: Для ресторана
Состояние: Б/У
Вид оборудования для ресторана: Холодильное
Доступность: В наличии

Москва, 16-я Парковая ул, 26к5
Шелеховская 8 0131 мин Парковая 8 0131 мин [Показать карту](#)

8 915 064-50-86

Написать объявлению
Отменить объявление

Оборудование для Бизнеса

4,9 ★★★★★ 110 отзывов

Компания

На Avito с января 2011

Надежный продавец

Подписаться на продажи

Контактное лицо

Менеджер

Шелеховская 8 0131 мин Парковая 8 0131 мин [Показать карту](#)

30 000 Р

8 915 064-50-86

Написать объявлению
Отменить объявление

Оборудование для Бизнеса

4,9 ★★★★★ 110 отзывов

Компания

На Avito с января 2011

Надежный продавец

Подписаться на продажи

Контактное лицо

Менеджер

Холодильный Шкаф POLAIR DM105-S серии Standard предназначен для демонстрации и хранения продуктов на предприятиях общественного питания и торговли. Шкаф выполнен из стали с полимерным покрытием и обеспечивает механическую прочность и долговечность шкафа.

Основные характеристики:

- Температурный режим: от 8 до 10 °C
- Объем: 500 л
- Сплав: динавитическое
- Исполнение двери: прозрачная
- Каналы: 2
- Напряжение: 220В
- Потребляемая мощность: 0,35 кВт/ч
- Ширина: 607 мм
- Глубина: 710 мм
- Высота: 2028 мм
- Вес: 105 кг
- Цвет: Белый
- Страна производства: Россия

✓ Отправка: Любой ТК

✓ Парковка: Имеется

✓ Оплата: Любая форма

✓ Залог: Расходники

✓ Выкуп: Скупка Пивного Ресторанного Столового Кухонного Оборудования

✓ Ремонт: Сервис Профессионального Производственного Промышленного Пивного Оборудования

Дешевые весы

ВЕСЫ | ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ ВЕСОВ | СКАНЕРЫ ШТРИХ-КОДА | ПЕЧАТЕРЫ ЭТИКЕТОК | ЛАБОРАТОРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ | АВТОМАТИЗАЦИЯ

AD 2,5 - Весы порционные (фасовочные)

Производитель: Саш (Южная Корея) **CAS**

Артикул: 2502140

Мы — официальный дилер завода-производителя
С нами всегда выгодно:

Наша цена дешевле!
Мы снижаем стоимость!

Предел взвешивания, max: 2.5 кг

Предел взвешивания, min: 10 г

Точность: 0.1 г

Размер платформы: 350x215 мм

Интерфейс: RS-232

Совместимость с весами: Атол, Эватор

Тип дисплея: Флуоресцентный

Цена: 15 740 руб.
в наличии

ЗАПРАСИТЬ ОДНУ ДИШЕВУ ВЕСУ

КУПИТЬ

Найти способ доставки свой регион

КУПИТЬ В ОДНУ КЛИК

РАСЧИТАТЬ ДОСТАВКУ ОНЛАЙН

САС / СКАНЕР ВЕСОВ / Весы фасовочные / Весы порционные CAS SW-20

ВЕСЫ ПОРЦИОННЫЕ CAS SW-20



Предел взвешивания, max:	20 кг
Предел взвешивания, min:	10 г
Размер платформы:	210x152мм
Материал платформы:	Стекло, поликарбонат
Тип дисплея:	LCD
Интерфейсы:	Специализированная, RS-232
Совместимость с весами:	Атол, Эватор
Тип дисплея:	Жидкокристаллический
Среды взвешивания:	Вакуум, воздух
Скорость:	1 г/сек

Цена: 9 293 руб.

КУПИТЬ

Запросить цену

CAS +7 (800) 513-01-40 +7 (800) 513-01-39

Сайт: www.cas.ru

Москва, Россия

Картина густа

Дешевые веса

5W-20 - Весы порционные (фасовочные)

Производитель: CAS (Белая Корса) CAS

Модель: 2002106



Мы — официальный дистрибутор производителя
С нами всегда выгодно:

Наши цены дешевле!
Мы снижаем стоимость!

Цена: 9 211 руб.
в наличии

ВКЛОДИТЬ ССЫЛКУ ДЛЯ КОП. ПРАВА

КУПИТЬ

Новый в магазине! Распр.

СЮЩЕ В ОТСЫЛ. КОД

РАССЧИТАТЬ ДОСТАВКУ OZON

Специально для вас: +11 руб.
доставка по Москве — +1 300 руб.
доставка в Санкт-Петербург — +1 руб.
доставка по всей территории — +1 000 руб.
Самовывоз и доставка: +1 000 руб.
Доставка курьером: +1 300 руб.

Технические характеристики:

- Предел взвешивания, макс: 20 кг
- Предел взвешивания, макс: 200 г
- Точность: 0,1 г
- Размер платформы: 210x142 мм
- Тип дисплея: LCD
- Источники питания: Сеть 220, Батареи
- Безопасная герметизация
- Навеска весовая в стандарт
- Гарантия: 1 год

Тестирование на сайте

Фритюрница FIMAR FT88

Характеристики FT 8-8



- Модель: FT 8-8
- Производитель: Fimar
- Сторона: Италия
- Цвета: 8 + 8 л
- Производительная мощность: 6,3 кВт
- Напряжение: 220 В
- Габариты: 610x430x318 мм
- Габариты в упаковке: 360x370x350 мм
- Вес нетто: 11,2 кг
- Вес брутто: 12 кг

★★★★★
4 отзыва (7 фото)

Цена: 31 350 руб.

В корзину

Отправить нам сообщение

Меню

Оборудование для весов

Тепловое оборудование

Оборудование для фаст-фуда

- Аппараты для выпечки (24)
- Аппараты для выпечки хлеба (15)
- Аппараты для шокола (58)
- Блендеры (18)
- Забивачки (13)
- Витрины холодильные (10)
- Гриль для хот-догов (33)
- Гриль вертикальный (17)
- Гриль горизонтальный (4)
- Гриль электрический (8)
- Индукционные плиты (15)
- Печи для пиццы (14)
- Полнофункциональные (8)
- Рисоварки (3)
- Тостеры (8)
- Фритюрницы (34)
- Холодильники (4)
- Шашлычницы (1)

Миксер для молочных коктейлей Масар F4D (C10)

ВНИМАНИЕ! Все товары бренда Масар → Италия Артикул: F4D (C10) • Код товара: 5591

Получить персональные условия после оформления заказа на сайте



Длина (мм)	200
Высота (мм)	500
Ширина (мм)	220
Материал (Д)	230
Мощность (Вт)	300

[Задать вопрос по товару](#)

[Все характеристики](#)

[Взглянуть в глаза](#)

61 203 Р
ЦЕНА С НАЛОГАМИ И ДОСТАВКОЙ

[Узнать о доступности](#)

[Купить в 1 клик](#)

[Под заказ](#)

Наличие в других городах:

Доставка
 Доставка по Нижегородской области: **450Р / мес**
 Доставка до ТК: **550Р / мес**
 Складской: **бесплатно**

Миксер для молочных коктейлей Масар F4D (C10)

Обзор товара

Описание

Характеристики

Похожие товары



МАСАР

Бренд	Италия
Страна-производитель	Италия
Длина, мм	200
Скорость, мм	220
Высота, мм	500
Материал, В	230
Производительность, кг/ч	24
Объем чаши, л	5.1
Количество режимов, шт	1
Вид	Миксер
Мощность, Вт	300

Артикул: 5591

61 203 руб.

[Узнать о доступности](#)

[Купить в 1 клик](#)

Вы можете ознакомиться с условиями доставки и оплаты.

[В 1 клик](#)

[В 1 клик](#)

[Доставка](#)

[Наличие в других городах России](#)

[Взглянуть в глаза](#)

Главная > Каталог > Вспомогательное оборудование > Миксеры для коктейлей > Миксер для молочных коктейлей Масар F4D нержавеющая сталь

Миксер для молочных коктейлей Масар F4D нержавеющая сталь



Актуальность: 9.4/10 (17)

МАСАР

Бренд: Масар
 Высота, см: 33
 Ширина, см: 33
 Глубина, см: 31
 Страна происхождения: Италия
 Срок гарантии, мес: 12
 Мощность, Вт: 33
 Все характеристики >

53 566 руб.

В корзину

Купить в 1 клик

Купить в кредит

Купить в рассрочку

Написать нам, мы ответим!

Главная > Оборудование для кухни > Мойки > Ванна моечная двухсекционная АТЕSY BM-2/530 с бортом Алента

Ванна моечная двухсекционная АТЕSY BM-2/530 с бортом Алента



Полноценный комплект: **Алент**

Страна: **РОССИЯ**

Артикул: **233166**

1210x700x210 мм, 2-е ванны, 230x130 и 60 мм, ванна-изливы, нержавеющая сталь, 1 отверстие под смеситель. Ванна-изливы предназначены для использования в помещениях с повышенной влажностью: общественные туалеты, для инвалидов, для детей.

16 405 рублей

Под заказ

В корзину

Быстрый заказ

Задать вопрос

Получить подборку >

https://kompk.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../...

АКСИИ И СКЛАДЫ ПРОЕКТИРОВАНИЕ ГОТОВЫЕ РЕШЕНИЯ АВТОМАТИЗАЦИЯ ИСУ ПОСЛЕГЛУПРЕДПРИЯТИЯ

Ванна моечная односекционная АТЕСЫ ВМС-Б-1.530 с бортом Аленго



АТЕСЫ
Специализированные предприятия

Специальной доставки

19 300 руб. (100%)

+ В корзину

Купить единицу

Пополнить корзину

Доставка в Москве: 1200₽
Средняя оценка товара: 4.8
Самовозврат: Москва

Пополнить корзину

Пополнить корзину

Принимать заказы

Минимум заказа: 1 070 руб.

Телефон: 8 (800) 100 00 00

Ваша корзина пуста

Россия
12 месяцев
Средняя оценка: 4.8
Длина, мм: 1210
Ширина, мм: 658
Высота, мм: 810
Пол: нержавеющая сталь
Корпус: нержавеющая сталь
Тип мойки: Встроенная

https://www.atesy.ru/.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../vintu.../...

Шефлик Каталог

Ванна моечная односекционная АТЕСЫ ВМС-Б-1.530-1-02 (ВМ-1/530)

Нет отзывов · Артикул: 1017710



9 635 ₽

+ В корзину

Купить в 1 клик

Принять

Принять

Мы используем файлы cookie, чтобы улучшить работу сайта и показать контент, который вам интересен. Подробнее о том, как мы используем cookie-файлы, см. на странице «Политика конфиденциальности».

Политика конфиденциальности

Avito

https://www.avito.ru/infopro/lyubovskaya_bnykka/vkoffina/na_saesco_2077170124?location=6211

Кофемашина saesco

28 000 Р

Купить в рассрочку

Собрать заявку

Описание

Можно оформить кредит

Получить сертификат

Написать продавцу

Адрес: Рязань, Фрунзе Б-во, Софийский п., Лента

Характеристики

Состояние: БУ

Характеристики

Состояние: БУ

Описание

КОФЕМАШИНА Saesco Royal Professional
 новая, отличное состояние

ОБЪЕМ (КОФЕ) и ДИСТАНЦИЯ
 БУ состояние отличное, использовалась очень редко

- Ширина Гейзера Высота 78 и 39.5 и 39.5 см.
- Автоматический кофе: Зерно, молотый
- Напряжение: Два бойлера, 1900 Вт
- Нак для воды: 2 в 1, доступ сверху
- Стакан для кофе: 300 л
- Стакан для воды: 30 литров, доступ сверху
- Брызгальце: Полностью чистое, так как паровая крышка

Спросите у продавца

Держать тайминг

Есть вопросы? Есть ответы? Отправить Avito Вопрос? Как это работает?

2077170124 - 21 апреля в 10:40 - 400 просмотров (10 страниц)

Характеристики

28 000 Р

Купить в рассрочку

Собрать заявку

Описание

Можно оформить кредит

Получить сертификат

Написать продавцу

Адрес: Чертково район, Не в сети с июля 2022

Славянск > Бытовая техника > Духовки > Машинное оборудование

Кофемашинка saeco royal professional

25 000 Р

или приобрести за 25 000 Р

Наличие: **нет**

Добавить в избранное Добавить в закладки



8 980 699-65-66

Написать объявлению

Мир Кофеин? Индустр

5.0 ★★★★★ 52 отзыва

Копилка

На Avito с сентября 2020

Написать продавцу

313 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Еще вопросы?
- Торг уместен?
- Отправить фото Доставка?
- Когда можно посмотреть?

Адрес

- Москва, Семинская ул., 7
- Семинская ул. до 5 мин.
- Электроводоканал до 11-15 мин.
- Проборженская площадь до 15-20 мин.

Показать карту



25 000 Р

или приобрести за 25 000 Р

Наличие: **нет**

8 980 699-65-66

Написать объявлению

Мир Кофеин? Индустр

5.0 ★★★★★ 52 отзыва

Копилка

На Avito с сентября 2020

Написать продавцу

313 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Еще вопросы?
- Торг уместен?
- Отправить фото Доставка?
- Когда можно посмотреть?

Адрес

- Москва, Семинская ул., 7
- Семинская ул. до 5 мин.
- Электроводоканал до 11-15 мин.
- Проборженская площадь до 15-20 мин.

Показать карту

Характеристики

Состояние: **н/у**

Описание

Классный аппарат с отличным внешним видом и отличным техническим состоянием. Кофе пьется легко, приятно, реально полноразмерный объем кофе. Удобно управлять, частично автоматическое управление кофе. Есть возможность выбора жесткости воды, температуры и давления, возможность настройки. Автоматический регулятор - работает безупречно. Зерно протолкнулось кофе не вышло с рожковой головки, формирует при этом идеальную форму таблетки кофе. Для конвекции или давления кофе не вышло с рожковой головки, а также - реально отличный вкус в кофе. Копилка.

8 980 699-65-66, 8 980 699-65-66, 8 980 699-65-66

Показать фото

Сообщения

Avito

Кофемашина saeco royal professional 30 100 Р

Добавить в избранное Добавить в корзину



Купить дешевле
Добавить в избранное

Каждый день
Можно вернуть деньги
Только в случае если товар не понравится

Позвонить продавцу
Написать продавцу

Адрес: Челябинская обл., Челябинск, ул. Борозинская, 55

4.5 (10 оценок)
Честные люди
На Avito с января 2011
14 товаров в продаже
Дружелюбные люди

Объявление поделится
Получить уведомления

Сообщения

30 100 Р

Адрес: Челябинская обл., Челябинск, ул. Борозинская, 55 ул. Копыловый

Характеристики: Сапорок: 817

Описание: Капсульная итальянская кофемашина! Составные элементы! Мощная дозировка кофе и работа. Меньше затрат в работе!

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь

Сайт продавца? Сообщество? Опубликовать объявление? Когда можно просить цену?

30 100 Р

Купить дешевле
Добавить в избранное

Каждый день
Можно вернуть деньги
Только в случае если товар не понравится

Позвонить продавцу
Написать продавцу

Адрес: Челябинская обл., Челябинск, ул. Борозинская, 55 ул. Копыловый

4.5 (10 оценок)
Честные люди
На Avito с января 2011
14 товаров в продаже
Дружелюбные люди

Объявление поделится
Получить уведомления

Сообщения

https://www.avito.ru/belarus/bytenaya_tehnika/kofemashina_saeko_royal_professional_1001796257

Avito

30 000 Р

8 985 980-28-37

Написать объявлению

4.7

На Даче в июне 2012

Спросить у продавца

Адрес

Среднедзержинский район, Залесковский р-н, муниципальное образование город Белаво, Белаво, ул. Комарова

https://www.avito.ru/belarus/bytenaya_tehnika/kofemashina_saeko_royal_professional_1001796257

Avito

30 000 Р

8 985 980-28-37

Написать объявлению

4.7

На Даче в июне 2012

Спросить у продавца

Адрес

Среднедзержинский район, Залесковский р-н, муниципальное образование город Белаво, Белаво, ул. Комарова

Характеристики

Система: БУ

Описание

Трёхкофейничку Saeko Royal Professional в отличном состоянии. Могу стрелить в любом направлении и кофичей после 100% прожарки. Авто доставкой не отправлю.

Avito

https://www.avito.ru/moskva/obyavleniya/tehnika/kofeemashina_saeco_royal_professional_12396

Копировать ссылку

Восстановить пароль

Кофемашина Saeco Royal Professional 31 600 Р

Добавить историю

Добавить заметку



Звоните бесплатно
С понедельника по пятницу

От 2 до 5 звонков
по 10 минут бесплатно

8 911 480-65-13

Написать сообщение
или позвонить по телефону

Продавец: Частная фирма
Иванова Мария Сергеевна

2 объявления продавца

Позвоните по телефону

Адрес: Балашиха, Балашихинский район, Правый, 21 рп. Центральный

Позвоните по телефону

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/obyavleniya/tehnika/kofeemashina_saeco_royal_professional_12396

Описание

Автоматическая кофемашина Saeco Royal Professional является прекрасной альтернативой традиционной кофеварке с его классическим вкусом. Строгий дизайн и эргономичность позволяют избежать сложную и неудобную эксплуатацию в любой обстановке. Будь то квартира, крупный офис, ресторан или клуб.

Особенности:

- Кофемашина с регулируемым уровнем жесткости воды
- Одновременная подготовка 2 чашек кофе
- Быстрый нагрев
- Регулировка высоты для удобства
- Присоединительный элемент
- Предварительное ополаскивание
- Дозировка на 1 чашку кофе или порцию 6-8 г
- Функция АСТАТИКА (стабилизация качества)
- Функция автоматического удаления накипи
- Подогреватель подставки для чашки
- Пассажировый контейнер
- Очень широкое устройство

Основные характеристики:

- Объем резервуара 2,4 л
- Вместимость контейнера для кофе 300 г
- Вместимость контейнера для рафинированного кофе 300 г
- Длина 19 см
- Материал корпуса пластик, металл
- Мощность 1400 Вт
- Ширина 39 см
- Глубина 37 см
- Высота 46 см
- Вес (без упаковки) 6 кг
- Цвет серебристый

31 600 Р

Звоните бесплатно
С понедельника по пятницу

От 2 до 5 звонков
по 10 минут бесплатно

8 911 480-65-13

Написать сообщение
или позвонить по телефону

Продавец: Частная фирма
Иванова Мария Сергеевна

2 объявления продавца

Позвоните по телефону

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/obyavleniya/tehnika/kofeemashina_saeco_royal_professional_12396

Позвоните по телефону

Позвоните по телефону

Сообщения

6 <https://www.gpsteel.ru/catalog/produkty/1160358008> GP

Стеллаж луженный GPSteel Стандарт СК 1200/400/1800 С



13 390 руб.

Корзина 13 390 руб. GP

Запрос коммерческого предложения

Свойства

- Страна — Россия
- Материал — 304
- Полка — Стандарт СК 1200/400/1800 С
- Тип — Стеллаж
- Материал — 304
- Ширина — 1200
- Глубина — 400
- Высота — 1800
- Материал — 304
- Материал — 304

Производитель: GPSteel

Страна происхождения: Россия

Стеллаж GPSteel Стандарт СК 1200/400/1800 С арт. 1160358008



13 612 руб.

Корзина

Запрос коммерческого предложения

Свойства

Производитель: GPSteel

Страна происхождения: Россия

главная > Каталог > Интерьерное оборудование > Стеллажи кухонные > Стеллаж кухонный GPSteel CK-1200/400/1800-с

Стеллаж кухонный GPSteel CK-1200/400/1800-с



★★★★★ (1)

Активен | Активен

GPSteel

Бренд: GPSteel
 Высота: см: 180
 Ширина: см: 120
 Глубина: см: 40
 Страна-производитель: Россия
 Кол-во ячеек: 4
 Цвет: СЕРЕБРИСЫЙ
 Все характеристики >

В избранное | Сравнить

Минимум (400 руб.) | Максимум

Почему дешевле? Сделано в России | Гарантия
 (подробнее о цене и оплате в рассрочку)

13 968 руб.

- | + | 1P

[В корзину](#)

[купить в 1 клик](#)

[купить в рассрочку](#)

[купить в кредит](#)

[Позвоните нам, мы поможем!](#)

https://www.klenn.ru/ru/interior-equipment/shelves-kitchen/steel-shelf-ck-1500-400-1800-ss.html

КЛЕН оборудование > посуда и столовые приборы > инвентарь > мебель > услуги > товары для дома

Стеллаж со сплошными полками CRYSTAL CK 1500/400 нерж

Бренд: KLEN | Произведено в: Россия | Ресурс: 100%



21 190 Р
 0 шт. в корзине

Скидка 1% в среднем за 1000 Р

[В корзину](#)

[Добавить в избранное](#)

[Добавить в корзину](#)

Возврат
из России

Доставка
по стране

М. Калинин
8 (495) 629-00-97

М. Звенигород
М. Озёрский
8 (495) 645-13-33

М. Троицкий район
8 (495) 387-00-97

[Звонок менеджеру](#)

[Оставить заявку](#)

«КЛЕН» представляет:

ЛИНИИ РАЗДАЧИ
 ВЫСТАВКИ

[Проектирование и монтаж](#)

7 ВАРИАНТОВ ЦВЕТОВ
 + ОПЛАТА В РАССРОЧКУ

[Заказать в рассрочку](#)

комплект оборудования | индивидуальные аксессуары

комплект | цена комплекта

Стеллаж кухонный Eksi серии СК-1500/400/1800-с+

Все товары бренда Eksi → **РОССИЯ** Артикул: Eksi СК-1500/400/1800-с+ Код товара: 422308

Получите персональные условия после оформления заказа на сайте



Бренд: Eksi
Страна: РОССИЯ
Произв.: 12 месяцев

[Задать вопрос по товару](#)
[Все характеристики](#)
[Купить в 1 клик](#)

22 480 Р
Цена в корзине: 22 480 Р

[Узнать в магазине](#)
[Купить в 1 клик](#)
[Под заказ](#)

Наличие в других магазинах

Вс. Доставка
Доставка по России: **450 Р** / мес.
Доставка до ТК: **450 Р** / мес.
Самовывоз: **бесплатно**

Стеллаж кухонный GPSteel CK-1500/600/1800-с

Главная > Каталог > Кухонное оборудование > Стеллажи кухонные > Стеллаж кухонный GPSteel CK-1500/600/1800-с



★★★★★ (1)
Артикул: U-564223

GPSteel

Бренд: GPSteel
Высота: см 180
Ширина: см 600
Глубина: см 600
Страна-производитель: Россия
Класс товара: А
Полка: 3/4/5/6/7/8/9
Все характеристики →

М. Ибрагимов Сравнение

Мороз (RUS) Эксклюзив

Кухня (стеллаж) Стеллаж (кухня) - 1 вариант
Прямая линия в WhatsApp

21 056 руб.

[В корзину](#)
[Купить в 1 клик](#)
[Купить в СП/ДП](#)
[Купить в магазин](#)

Наличие по магазинам

Стеллаж кухонный Eksi серии СК-1500/500/1800-с+

ЕКСИ Все товары бренда ЕКСИ → Россия Артикул: Eksi СК-1500/500/1800-с+ Код товара: 422557

Получите персональные условия после оформления заказа на сайте

Популярное



Бренд: ЕКСИ
Страна: РОССИЯ
Гарантия: 12 месяцев

[Задать вопрос по товару](#)
[Всё о товаре здесь](#)
[Купить в 1 клик](#)

25 265 Р
Цена в рублях НДС включено

[Узнать о доставке](#)
[Купить в 1 клик](#)
[Под заказ](#)

Количество в заказе: 1 шт.

Доставка
доставка по новому адресу: 4500 руб / час
доставка до ТК: 4500 руб
Самовывоз: бесплатно

100% защита

News Статьи О бренде АВАТ Описание Отзывы и доставка Контакты YouTube канал info@abat.shop 8-495-215-20-44 [Заказать звонок](#)

АВАТ SHOP **Ават Купит** [Сравнение](#) [Избранное](#) [Вход](#) [Корзина](#)

ТЕПЛОВЫЕ ЛУЧНИ ВИТРИНЫ И ЛУЧНИ РОЗДАЧА ТЕПЛОЕ ХОЛОДИЛЬНО ЭЛЕКТРОМЕХАНИЧЕСКОЕ ПОСУДИМОЕ ЧИНО НЕЙТРАЛЬНОЕ АКССОРУАРЬ

Главная / Теплое / Печь электрическая / Электрическая плита АВАТ ЭП-4ЖШ
код товара: 23849



Электрическая плита АВАТ ЭП-4ЖШ

Арт.: 1100000944 [В избранное](#) [В избранное](#) [В избранное](#)

117 810 Р

[Купить](#) [Купить в один клик](#)

ОПЛАТА

- бесплатная доставка по выставочному салу
- бесплатной картой «Ават» факту на 0 руб
- наличным или картой при получении (только в Москве на сумму до 100 000 рублей)
- наличными наличкой - 0% при оплате любым способом

ДОСТАВКА [Назвать цену мы готовы!](#)

предпочтительное средство обращения

Ават **Отдел маркетинга и сбыта**
+7 (8352) 56-06-85
abat@abat.ru

Оформить заявку [Позвонить по телефону](#) [Telegram](#) [WhatsApp](#) [YouTube](#)

Процедуры Акции Подарки Статьи и новости Статьи и новости Статьи и новости Статьи и новости Статьи и новости Статьи и новости Статьи и новости

Главная / Теплое / Печь электрическая / Электрическая плита АВАТ ЭП-4ЖШ

Ават Купит

Артикул: 1100000944

Плита электрическая ЭП-4ЖШ

Знаменитый тепловой лучник 500 вольт

Классическая электрическая плита с жарочным шкафом ЭП-4ЖШ имеет четыре электрических конфорки, а также духовой шкаф с одной полкой и одним грилем. Благодаря мощной нагревательной способности конфорки, а также духовой шкаф, позволят вам приготовить любые блюда.

Технические характеристики	Потребляемая мощность
Габариты (высота/ширина/глубина), мм	850/600/500
Мощность, Вт	35
Максимальная температура, °С	400
Степень	100
Максимальная температура духового шкафа, °С	100

[Вернуться к списку](#)

Цена с НДС
117 810 Р

[Купить](#) [Заказать](#)



52 500 Р

или предложите свою цену

Запросить доставку
Сейчас вы не можете

Дать Доставка

или Авто Доставка

Позвонить телефону
в течение 10 мин

Написать сообщение
Отправит ваше сообщение

Пользователь
E.O. ★★★★★ 201368
Частное лицо

Подписаться на новости



Вид оборудования: Для ресторана
Вид оборудования для ресторана: Тепловая
Страна происхождения: Россия
Состояние: Б/У
Доступность: В наличии

Москва, Ленинградский пр-т
• Сокол 8 до 5 мин • Аэропорт 11-15 мин
• Панфиловская 18-20 мин

Показать карту

Вид оборудования: Для ресторана
Вид оборудования для ресторана: Тепловая
Страна происхождения: Россия
Состояние: Б/У
Доступность: В наличии

52 500 Р

или предложите свою цену

Запросить доставку
Сейчас вы не можете

Дать Доставка

или Авто Доставка

Позвонить телефону
в течение 10 мин

Написать сообщение
Отправит ваше сообщение

Пользователь
E.O. ★★★★★ 201368
Частное лицо

Подписаться на новости

Москва, Ленинградский пр-т
• Сокол 8 до 5 мин • Аэропорт 11-15 мин
• Панфиловская 18-20 мин

Показать карту

Продана каромы, рабочая пословица Плату с душой. Апп

Модель: 37-483

Характеристики:

Площадь поверхности: 0,48 м²

Количество горелок: 4

Материал рабочей поверхности: металл

Тип духового шкафа: электрический

Объем духового шкафа: 35,67 л

Управление: сенсорное

Тип управления: сенсорное

Тип электродуховки: напольная

Мощность: 10,5 кВт

Напряжение питания: 380

Габариты: 40x40x40x30x107

Остаточный оборудование: комплект и комплектное изделие готово

Товары

Доставка



63 000 Р

или приобрести в рассрочку

Показать телефон
+7 495 303 43 43

Написать сообщение

Оставьте комментарий

Оборудование для кафе
ресторан

5.0 ★★★★★

Татьяна

Частное лицо

На Avito с сентября 2016

Документы проверены

Подписаться на продавца



Вид оборудования: Для ресторана
Вид оборудования для ресторана:
Тепловое

Состояние: Б/у
Доступность: В наличии

Москва, Международное т.
р-н Молжаниновский

Показать карту

Продам печь электрическая Avat ЗП-6МШ полностью рабочая и обслуженая.

Производитель: Avat

Оборудование для кафе ресторана



Последнее
оборудование для
кафе/ресторана
4 8000 Р



Инструменты для
кафе/ресторана
150 000 Р



Холодильник для
кафе/ресторана
100 000 Р

100 объявлений

Страна происхождения: Россия

Технические характеристики:

Материал поверхности створки: металл

Напряжение (В): 220

Мощность (кВт): 3,8

Материал корпуса: нержавеющая сталь

Габариты: ширина/глубина/высота: 48/70

Тип подключения: электричество

Наличие духовки: Да

Размер поваренной камеры: 21,5x42 см

Температура разогрева: электричество: 480°C

Температурный режим духовки: от

+25 до +275°C

Сварочный размер: масса

Ширина (см): 48

Глубина (см): 70

Высота (см): 65

Масса нетто (кг): 35

Спецификация: печь-варил, витральный холодильник, тостер, тестовая камера, мясорубка электрическая, электрическая плита, с пароваркой, печь для выпечки, холодильный стол для pizzas, итальянский пароварочный, пароварочный, жарочный шкаф, шкаф хранения посуды, холодильный стол, холодильный шкаф, электрическая печь для выпечки, духовка для кафе.

выкуп оборудования ресторана, оборудование для кафе ресторана.

63 000 Р

или приобрести в рассрочку

Показать телефон
+7 495 303 43 43

Написать сообщение

Оставьте комментарий

Оборудование для кафе
ресторан

5.0 ★★★★★

Татьяна

Частное лицо

На Avito с сентября 2016

Документы проверены

Подписаться на продавца

Оборудование для кафе ресторана



Последнее
оборудование для
кафе/ресторана
4 8000 Р



Инструменты для
кафе/ресторана
150 000 Р



Холодильник для
кафе/ресторана
100 000 Р

100 объявлений

№ 2248163837: Оборудование для кафе ресторана (1 шт.)

Показать карту





55 000 P

Запросить доставку
Сайт не доступен

Дело Доставка
Объявить Доставке

8 915 410-11-86

Написать сообщение
Отменить возможность писать

Оборудование и услуги для ресторанов и кафе
4,8 ★★★★★ 105 отзывов
Частное лицо
На Avito с апреля 2019
Посмотреть на фото профиля



Вид оборудования: Для ресторана
Состояние: Б/у
Вид оборудования для ресторана: Доступность: Выданы
Тепловое

Москва, Паненградское ш., 71
* Планерная * от 31 км. * Ховрино * от 31 км.
* Беломорская * от 31 км. [Показать карту](#)

Продаю Пиццу электрическую Avex SP-4JSD в хорошем рабочем состоянии.

Такая пицца производится для приготовления равномерных блюд в домашних условиях.

55 000 P

Запросить доставку
Сайт не доступен

Дело Доставка
Объявить Доставке

8 915 410-11-86

Написать сообщение
Отменить возможность писать

Оборудование и услуги для ресторанов и кафе
4,8 ★★★★★ 105 отзывов
Частное лицо
На Avito с апреля 2019
Посмотреть на фото профиля

Сочетание вкусной выпечки
Количество форм: 4
Размер камеры: 240x17 см
Конфорка -лучшая
Температура духовки -от 30 до210 °C
Нерешение -300g

Размер:
Ширина - 650 мм
Глубина - 650 мм
Высота - 650 мм

Получу с доставкой по Москве и в радиусе 50 км от МКАДа ТК, гонимую с погрузкой.

Вся мебель и оборудование находится в одном месте, недалеко от метро в Москве.!!

ВОПРОС ДАТЬ ТОЛЬКО СМОТРЕТЬ В МОЕМ ПРОФИЛЕ А НЕ ПО

Вопросы принимаются только через мое объявление, никаких переписок.

Также есть информация о...

Вопросы мне писать только в объявлении, чтобы не нарушать правила.

И 3395023342 13 января 16:07 1 просмотрено 143 лайков [Посмотреть фото](#)

ПроторгСити +7 (888) 246 48 81 protorgcity@gmail.com

Доставка кофемашины Доставка кофемашины Доставка кофемашины

КАТЕГОРИИ ПУНКТЫ ВЫДАЧИ ПРОТОРГСИТИ НОВОСТИ О КОМПАНИИ НАШЕ ПРОИЗВОДСТВО ОТЗЫВЫ КОНТАКТЫ

Торговое оборудование и гаджеты кофемашины / Нефтяное оборудование / Подставка ПК 600/400 под котел



Подставка ПКИ 600/400 под котел

5 592 Р.

Артикул: 5022888

В корзину

Оставить заявку

Основные характеристики

Условия оплаты и получения

УСЛОВИЯ ГАРАНТИИ

Оставьте сообщение

8 800 333-26-18

Полка открытая сплошная ПК 1000/300

3 204 руб.

В корзину

Доставка по России

Срок изготовления

Доставка по России

Срок изготовления

ДОСТАВКА ПО ВСЕЙ РОССИИ

КЛЕН 30 лет
Москва и область
Доставка и оплата
Сервисный центр

ПОСУДА И СТОЛОВЫЕ ПРИПОДАРОК

Полка настенная сплошная CRYSP1 ПК 1500/300

Актуальность | Каталог | Поиск



3 713 Р
Средняя цена за единицу: 12377

Кнопка в корзину | Добавить в избранное

Доставка по России | Сервисный центр по Москве

Контакты
Адрес: Москва, Спасская набережная, 4, 8/10
М. Калужская
8 (495) 825-00-07
М. Выховинский
М. Сокольники
8 (495) 645-13-23
E-mail: info@klen.ru
8 (495) 357-00-07

КЛЕН представляет:

Привести к себе в магазин

КЛЕН оводование | посуда и столовые припода | инвентарь | мебель | услуги | товары для дома

Стол производственный пристенный CRYSP1 СРП 1000/600/СРПЦ Э оц

Актуальность | Каталог | Поиск



9 033 Р
Средняя цена за единицу: 18066

Кнопка в корзину | Добавить в избранное

Доставка по России | Сервисный центр по Москве

Контакты
Адрес: Москва, Спасская набережная, 4, 8/10
М. Калужская
8 (495) 825-00-07
М. Выховинский
М. Сокольники
8 (495) 645-13-23
E-mail: info@klen.ru
8 (495) 357-00-07

КЛЕН представляет:

ПОСУДА И УПАКОВКА
Для удобства хранения и транспортировки

Привести к себе в магазин

Описание | Аксессуары | Отзывы и вопросы

«КЛЕН» оворудание → посуда и столовые приборы → инвентарь → мебель → услуги → товары для дома

Статья: Стол производственный пристенный CRYMRI CPП 1200/600/CPПЦ Э оц



9 837 Р
Сэкономьте в корзине еще 13000 Р

Купить в один клик
Добавить в сравнение

«КЛЕН» предоставляет:

КОМПЛЕКТ ОБОРУДОВАНИЯ НЕОБХОДИМЫЕ АКСЕССУАРЫ

«КЛЕН» предоставляет: **ПОДАРОК ДЛЯ ДИЛЕКТОВ** (при заказе «КЛЕН» онлайн) **СКИДКА 10%** (на сумму заказа)

«КЛЕН» оворудание → посуда и столовые приборы → инвентарь → мебель → услуги → товары для дома

Статья: Стол производственный пристенный CRYMRI CPП 600/600/CPПЦ Э оц



7 415 Р
Сэкономьте в корзине еще 13000 Р

Купить в один клик
Добавить в сравнение

«КЛЕН» предоставляет:

КОМПЛЕКТ ОБОРУДОВАНИЯ НЕОБХОДИМЫЕ АКСЕССУАРЫ

«КЛЕН» предоставляет: **ПОДАРОК ДЛЯ ДИЛЕКТОВ** (при заказе «КЛЕН» онлайн) **СКИДКА 10%** (на сумму заказа)

Морозильный шкаф polair 1,4 -18С

60 000 Р

с доставкой по всей России



8 913 430-20-17

Написать сообщение

Алексей
4.7 ★★★★★ 3 отзыва
Компания
На Avito с октября 2016
Качество проверено

Подписаться на новости

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Сайт продавца
- Торговая марка
- Отправить Авто Доставкой?
- Как можно посмотреть?

Адрес:

Кемеровская обл., Кемеровский п.о., Кемерово, ул. Тухомовского, 40А/1
р-н Ленинский

Показать карту

Адрес:

Кемеровская обл., Кемеровский п.о., Кемерово, ул. Тухомовского, 40А/1
р-н Ленинский

Показать карту

8 913 430-20-17

Написать сообщение

Алексей
4.7 ★★★★★ 3 отзыва
Компания
На Avito с октября 2016
Качество проверено

Подписаться на новости

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Сайт продавца
- Торговая марка
- Отправить Авто Доставкой?
- Как можно посмотреть?

Характеристики

Система: 5/у
Тип: Встраиваемый
Цвет: Белый
Модель: OMTN-5

Описание

Морозильный комбинированный шкаф Polair OMTN-5 (14-18С)
Гарантирован для функционирования в течение всего срока службы при соблюдении правил эксплуатации в соответствии с инструкцией, в том числе при соблюдении правил хранения.
Тип управления: цифровое
Температурный режим: -18...-18С
Диапазон настроек температуры: от -18С до -18С
Внешняя ширина: см 763
Внешняя глубина: см 55
Внешняя высота: см 136
Размер полки (L*P), см: 61*45
Объем冷冻: л: 160
Габариты: высота: *Вт: 1260

3730212194 - 30 октября 2021, 18:00 (автоматически) [Показать]

Сообщения

Шкаф морозильный polair-св 114-S (2 дв) арт 658

55 000 Р

Добавить в избранное Добавить закладку



8 918 141-32-76

Написать сообщение

Поставщик оборудования «Стандарт» 4.9 (5 оценок) Компания На Авито с апреля 2017. Надежный продавец.

3000 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактная информация: Краснодар, Осана



Вид оборудования: Торговое Вид торгового оборудования: Морозильный Тип мебели: Шкафы Состояние: Б/У

Краснодарский край, Краснодар р-н Центральный Показать карту

Продать Шкаф морозильный POLAIR-СВ 114-S (2 дв) АРТ 658

Продать Шкаф морозильный POLAIR-СВ 114-S (2 дв) АРТ 658

Цена со склада: 55 000 р.

Характеристики:

- Страна: Россия
- Габариты: 1400*800*1950
- Производитель: POLAIR
- Температурный режим: -18
- Мощность: 1,2 кВт/220В
- Год выпуска: 2013

Гарантия 14 дней на пункт наладочные работы.

Выкупим пищевое, холодильное и торговое оборудование, по высокой оценке в день обращения!

Компания «Стандарт» является крупным поставщиком Б/У оборудования в Краснодарском крае, а также имеет более 5 000 наименований товара, что позволит нашей компании комплексно оснащать магазины, рестораны, столовые, кафе/бары, мясные и рыбные производства.

Наши преимущества:

- На рынке более 5 лет;
- Доставка в любую точку РФ (есть возможность самовывоза);
- Наличный и безналичный расчет;
- Гарантия на все виды оборудования;
- Предоставляем фото и видео обзор;
- Оформляем эквайринговую документацию;
- Комплексное оснащение;
- Сотрудничаем с крупнейшими сетями.

Закажите прямо сейчас и получите бесплатную консультацию по подбору оборудования для ваших потребностей.

Не забудьте подписаться на наш Авито магазин, чтобы быть в курсе всех новых товаров поступивших на склад.

55 000 Р

8 918 141-32-76

Написать сообщение

Поставщик оборудования «Стандарт» 4.9 (5 оценок) Компания На Авито с апреля 2017. Надежный продавец.

3000 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактная информация: Краснодар, Осана

Шкаф холод. св 114-S (2 дв) арт 1753

74 999 Р

Добавить в избранное Добавить заметку



Вид оборудования: Торговое Тип мебели: Холод
Вид торгового оборудования: Мороз Состав: Bly

Краснодарский край, Краснодар, Центральный внутригородской округ, мкр-н Центральный, ул. Будённого, 2, р-н Западный [Посмотреть карту](#)

Продаю Шкаф холод. POLAR SV 114-S (2 дв) Б/У Арт: 1753

8 918 141-32-76

Написать сообщение

Поставщик оборудования «Стандарт»
4.8 ★★★★★ 54 отзыва
Компания
На Avito с апреля 2017
Надежный продавец



2280 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Оксана

Цена со скидкой: 75 000 р. Цена нового: 146 310 р. Экономия: 71 310 р.

Основные параметры: Б/У

Страна: Россия

Размеры: 1400*850*1950

Производитель: POLAR

Темп. режим: -18 °C

Объем: 1400 л

Система охлаждения: компрессорная

Исполнение: глухие двери

Напряжение: 220 В

Вес: 262 кг

Автоматическая оттайка

- Терморегулятор: электронный блок
- Верное расположение агрегата
- Распашной тип двери
- Эластичные уплотнители с магнитными вставками, обеспечивающие максимальную герметичность
- Внутренняя подсветка

Большой опыт, накопленный нашей компанией за годы эффективной работы, помогает решать любые задачи по оснащению предприятий любой специализации и предлагать самые актуальные решения для вашего бизнеса.

Гарантия 14 дней на пуско-наладочные работы.

Компания «Стандарт» является крупнейшим поставщиком Б/У оборудования в Краснодарском крае, в наличии более 5 000 наименований товара, что позволяет нашей компании комплексно оснащать магазины, рестораны, столовые, хлебобулочные, мясные и рыбные производства.

Наши преимущества:

- На рынке более 6 лет;
- Доставка по любой точке РФ (есть возможность самовывоза);
- Наличный и безналичный расчет;

74 999 Р

8 918 141-32-76

Написать сообщение

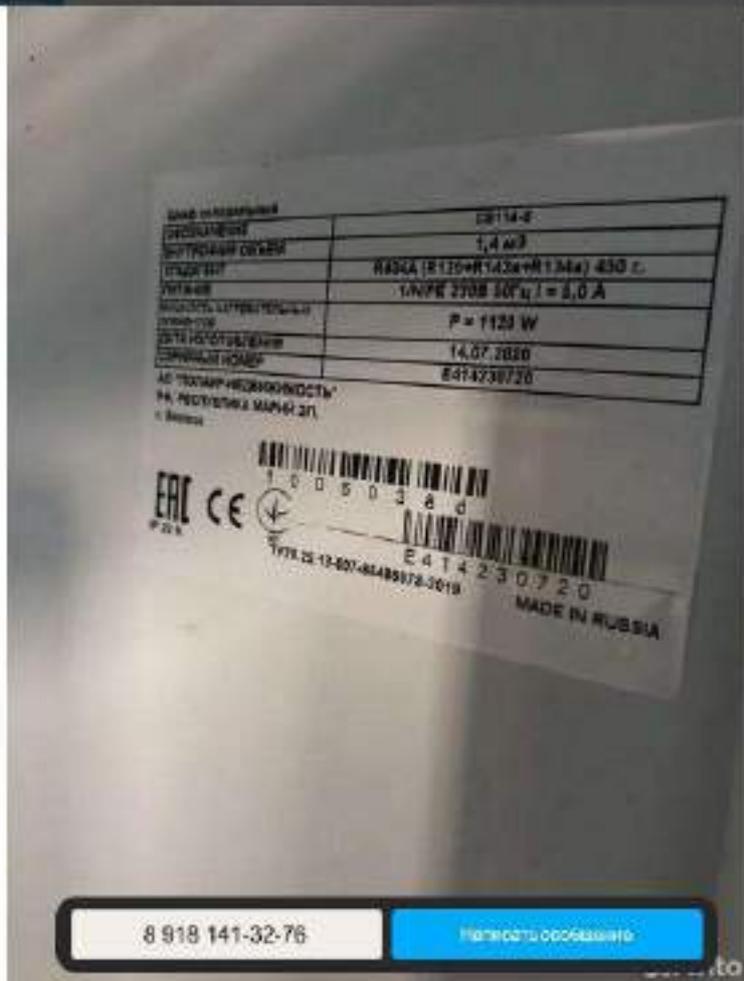
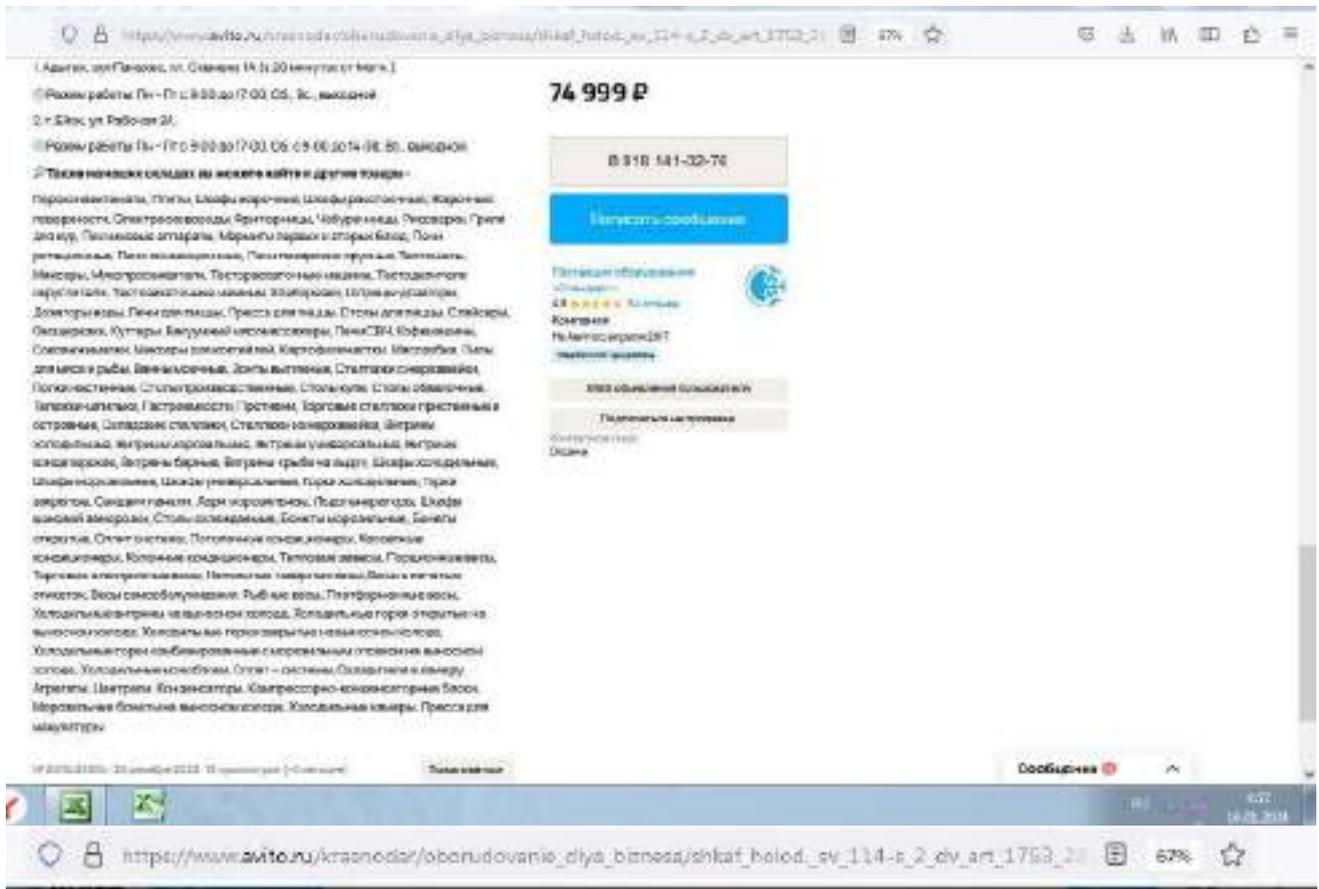
Поставщик оборудования «Стандарт»
4.8 ★★★★★ 54 отзыва
Компания
На Avito с апреля 2017
Надежный продавец



2280 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Оксана



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА







Я, Конкурсный управляющий ООО «РусЦентр» Яфаров Е.Р., в связи с проведением
оценки: имущества, в том числе:

№ п/п	Наименование	Номер	Инвентарный №	Количество, шт
1	Здание пиццерии, кадастровый номер 13:25:0105080:315, назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, площадь 445,9 кв.м., местоположение: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	-	-	-
2	Земельный участок, площадь 264 кв.м., кадастровый номер 13:25:0105080:203, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для размещения объекта общественного питания (пиццерия), местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, город Рузаевка, ул. Ленина, дом 44	-	-	-
3	Мармит электрический для вторых блюд МЭ2-14В-А	910245003066	2051	1
4	FAGOR IND, S. COOP LTDA. Стенд для посудом. машины FI-30	Отсутствует	2052, 2053	2
5	Ванна-раковина настенная ВРН-300	Отсутствует	2055	1
6	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 16/10	Отсутствует	2069	1
7	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 8/8	Отсутствует	2057	1
8	Зонт вытяжной пристенный ЗВП 9/8	Отсутствует	2083	1
9	Зонт вытяжной центральный ЗВЦ 10/10	Отсутствует	2074	1
10	Подставка для котлов ПКК 4,5/4,5 Н	Отсутствует	2070, 2079	2
11	Прилавок охлаждаемый ПО-11-А, 50 ГЦ, 220 В, 580 Вт,	100220100252	2104	1
12	Тележка для подносов Metalcarelli 1472 U	Отсутствует	2081	1
13	Модуль кассовый МК-11У-А	Отсутствует	2105	1
14	Ванна моечная односекционная длинная ВСМ-1/430/1010	Отсутствует	2075	1
15	Шкаф холодильный среднетемпературный DM105-S (ШХ-0,5 ДС)	Отсутствует	2080	1
16	CAS Corp. Ltd. Весы AD-2.5	Отсутствует	2093	1
17	CAS Corp. Ltd. Весы SW-20	10413983	2092	1
18	GAM International s.r.l т.м. Асора Фритюрница эл. серии FT, мод. FT88	238153	2088	1
19	Масар S.r.l. Миксер серии F4D C10 (серый)	100608520		1
20	Ванна моечная двухсекционная ВМ 2/530 Z-R	Отсутствует	2109	1
21	Ванна моечная односекционная ВМ 1/530 Z-R	Отсутствует	2077	1
22	Кофемашинa Royal Professional Chrome	751074		1
23	Кухонный стеллаж СК-1200/400	Отсутствует	2078	1
24	Кухонный стеллаж СК-1500/400	Отсутствует	2087	1
25	Кухонный стеллаж СК-1500/500	Отсутствует	2076	1
26	Плита кух. Эл. ЭП-4ЖШ	017234	2073	1
27	Подставка под котел ПКИ-600/400	Отсутствует	2059	1
28	Полка настенная открытая ПК-1000/300	Отсутствует	2060, 2071, 2061	3
29	Полка настенная открытая ПК-1500/300	Отсутствует	2072	1
30	Стол разделочный пристенный СРП 1000/600Z	Отсутствует	2062, 2065, 2086, 2064, 2067, 2085, 2094, 2095	8
31	Стол разделочный пристенный СРП 1200/600Z	Отсутствует	2058, 2066, 2063, 2110	4
32	Стол разделочный пристенный СРП 600/600Z	Отсутствует	2068	1
33	Шкаф холодильный низкотемпературный СВ114-S (ШН-1,4)	005690	2089	1

В соответствии с п.11 Федерального стандарта оценки ФСО №III, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 настоящим письмом-представлением предоставляю в ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» следующие документы:

1. Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2023-150248100 от 30.06.2023г.;
2. Инвентаризационная опись №1 от 20 марта 2023 г.;
3. Инвентаризационная опись №2 от 20 марта 2023 г.;
4. Кадастровый паспорт по состоянию на 27.10.2010г.;
5. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №1300/201/10-18014 от 02.03.2010г.;
6. Технический план здания по состоянию на 12 апреля 2014 г.
7. Свидетельство о государственной регистрации права 13ГА 520130 дата 18 февраля 2011 года;
8. Свидетельство о государственной регистрации права 13ГА 520152 дата 21 февраля 2011 года повторное, взамен свидетельства: серия 13 ГА №486240, дата выдачи 12.01.2011;

9. Договор аренды №ЛВ-30-07/2014 нежилого помещения от 08 апреля 2014 года;
10. Технический паспорт, инвентарный номер 89:420:002:000252210
11. Договор поставки №105 от 22.10.2010г.
12. Договор поставки №ТО/РЦ-02 от 15.06.2010г.
13. Спецификация №1 и №3 от 15.06.2010г. к Договору поставки №ТО/РЦ-02 от 15.06.2010г.

13 февраля 2024г.
дата

подпись



Яфаров Е.Р.
Ф.И.О.

Прошито и пронумеровано

И. В. Мухоморова (подпись)

