



КРИСТАЛЛ - ОЦЕНКА

370-777@mail.ru

426069, УР, г. Ижевск, ул. 7-я Подлесная, д. 71, оф. 15

Тел./факс (3412) 370-777, 65-11-00.

ИНН 1831120926 КПП 183101001 ОГРН 1071831002858 от 07.03.2007г.

р/с 40702810368170122980, к/с 30101810400000000601

БИК 049401601 Удмуртское отделение № 8618 Сбербанк России

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Кристалл-ОТК»
А.А. Сысоев
«17» июля 2018 г.

Отчет об оценке № К-3446/1/18-О

**рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего ЗАО «Чайная компания № 1»**

Дата проведения оценки: «22» июня 2018г.

Дата составления отчета: «17» июля 2018г.

Заказчик: ЗАО «Чайная компания № 1»

г. Ижевск 2018 г.

Содержание

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.	12
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.	13
1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	14
1.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	15
1.8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	17
1.9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.	19
1.10. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	19
1.11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.	20
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ И ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	21
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.	22
2.2. Точное описание объектов оценки, с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	22
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	26
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	29
4.1. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	30
ГЛАВА 5. ПОДХОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	76
ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	82
6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.	83
6.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.	84
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	97
6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.	111
6.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	122
ГЛАВА 7. ЗАЯВЛЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ОЦЕНКИ	125
ГЛАВА 8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	126
ГЛАВА 9. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	128



ООО «Российское
общество оценщиков»

**«Кристалл -
Оценка»**



СРО «Экспертный совет»

В соответствии с Заданием на оценку от «22» июня 2018г. и Договором № К-3446/1/18-О от 22.06.2018г. оценщики ООО «Кристалл-ОТК» провели оценку рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка проведена по состоянию на **«22» июня 2018г.**

Развернутая характеристика объекта и оцениваемых прав приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная¹ стоимость объекта оценки, по состоянию на дату проведения оценки составляет:

29 974 000 руб.

(Двадцать девять миллионов девятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей.

Таблица 1. Рыночная стоимость объекта оценки

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта, НДС не облагается, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0014008:1174, расположенное по адресу: г. Москва, ул Искры, д 31, строение 1, площадью 570,1 кв.м (без учета права аренды земельного участка)	13 644 000 р.
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0014008:1175, расположенное по адресу: г. г. Москва, ул Искры, д 31, строение 2, площадью 373,8 кв.м (без учета права аренды земельного участка)	8 945 000 р.
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации складских зданий, кадастровый номер: 77:02:0014008:57, расположенный по адресу: г. Москва, ул Искры, вл 31, стр 1, 2, общей площадью 1277 кв.м.	7 385 000 р.
ИТОГО:		29 974 000 р.

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных Оценщиками исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной документации. Описание объекта оценки, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета.

В процессе оценки Оценщики не проводили аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности полученной от Заказчика информации и ответственности за ее достоверность не несут, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. При проведении оценки перед Оценщиками не ставилась задача, и они не принимают на себя ответственность за полное описание правового состояния объекта оценки и всех вопросов,

¹ Рыночная стоимость объектов оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки (продавец и покупатель) действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности на объект оценки. Обращаем Ваше внимание на то, что отдельные части отчета об оценке могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с Федеральным Законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в действующей редакции), с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3, №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития №297, №298, №299 от 20.05.2015г. и №611 от 25 сентября 2014г., стандартами и правилами РОО «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 года) (в действующей редакции).

Итоговая величина стоимости объектов 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.

Генеральный директор ООО «Кристалл-ОТК»



/А.А. Сысоев/

Глава 1. Основные положения.

1.1. Основные факты и выводы.

Таблица 2.

Порядковый номер отчета	К-3446/1/18-О	
Основание для заключения договора	задание на оценку от «22» июня 2018г.	
Основание для проведения оценки	договор № К-3446/1/18-О от 22.06.2018г.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки только в указанных целях, по состоянию на указанную дату и в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.	
Дата составления отчета	«17» июля 2018г.	
Общая информация, идентифицирующая объекта оценки	№ п.п.	Наименование объекта оценки
	1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0014008:1174, расположенное по адресу: г. Москва, ул Искры, д 31, строение 1, площадью 570,1 кв.м (без учета права аренды земельного участка)
	2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0014008:1175, расположенное по адресу: г. г. Москва, ул Искры, д 31, строение 2, площадью 373,8 кв.м (без учета права аренды земельного участка)
	3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации складских зданий, кадастровый номер: 77:02:0014008:57, расположенный по адресу: г. Москва, ул Искры, вл 31, стр 1, 2, общей площадью 1277 кв.м.

Таблица 3.

Результаты оценки				
Наименование объектов оценки	Результаты оценки, полученные с применением затратного подхода, руб.	Результаты оценки, полученные с применением сравнительного подхода, руб.	Результаты оценки, полученные с применением доходного подхода, руб.	Итоговая величина согласованной рыночной стоимости объекта оценки, руб. НДС не облагается
Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0014008:1174, расположенное по адресу: г. Москва, ул Искры, д 31, строение 1, площадью 570,1 кв.м (без учета права аренды земельного участка)	Не применялся	13 547 000	13 740 024	13 644 000 р.
Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0014008:1175, расположенное по адресу: г. г. Москва, ул Искры, д 31, строение 2, площадью 373,8 кв.м (без учета права аренды земельного участка)	Не применялся	8 882 000	9 008 289	8 945 000 р.
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации складских зданий, кадастровый номер: 77:02:0014008:57, расположенный по адресу: г. Москва, ул Искры, вл 31, стр 1, 2, общей площадью 1277 кв.м.	Не применялся	7 385 000	Не применялся	7 385 000 р.

1.2. Задание на оценку.

Таблица 4.

Задание на оценку		
Объект оценки	№ п.п.	Наименование объекта оценки
	1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0014008:1174, расположенное по адресу: г. Москва, ул Искры, д 31, строение 1, площадью 570,1 кв.м (без учета права аренды земельного участка)
	2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0014008:1175, расположенное по адресу: г. г. Москва, ул Искры, д 31, строение 2, площадью 373,8 кв.м (без учета права аренды земельного участка)
	3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации складских зданий, кадастровый номер: 77:02:0014008:57, расположенный по адресу: г. Москва, ул Искры, вл 31, стр 1, 2, общей площадью 1277 кв.м.

Документы, отражающие сведения, предоставленные оценщику, для проведения оценки и достаточные для идентификации каждой из частей в составе объекта оценки, а также содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Документы, отражающие сведения, предоставленные оценщику, для проведения оценки и достаточные для идентификации каждой из частей в составе объекта оценки, а также содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: - Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 520387 от 29.01.2008г.; - Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 520385 от 29.01.2008г.; - Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 17.10.2007г.; - Справка БТИ о состоянии здания от 16.03.2015г.; - Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 17.10.2007г.; - Справка БТИ о состоянии здания от 16.03.2015г.; - Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-02-025062 от 10.08.2005г. Оценщик использовал при проведении оценки Объекта документы полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность на здания, право аренды на земельный участок. Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, стр. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
Имущественные права на объект оценки и существующие ограничения права	Собственность на здания, право аренды на земельный участок. Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, стр. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Ограничения (обременения) права: - объекты недвижимого имущества: ипотека в пользу КБ «Роспробанк» (ООО)
Правообладатель объекта оценки	Закрытое Акционерное Общество "Чайная Компания №1" ИНН 7703094301; ОГРН 1027739106361, дата гос.регистрации:03.04.1996г. Адрес:129344, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ИСКРЫ, 31, СТР.7
Цель проведения оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки используются для реализации имущественных прав. Связанные с этим ограничения: отчет об оценке не может применяться для иных целей.
Границы интервала рыночной стоимости для объекта оценки	Учитывая тот факт, что заданием на оценку не предусмотрено выявление границ интервала рыночной стоимости для объекта оценки, то оценщиком данные границы интервала не определялись после проведения процедуры согласования. Соответственно, итоговая рыночная стоимость не содержит суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
Допущения и ограничения, на	Допущения и ограничения к проведению оценки

которых должна основываться оценка	1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. Допущения в отношении оцениваемых прав 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. Допущения в отношении используемых методов расчета При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки. Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло. В расчетах не учитываются ограничения (обременения) на Объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления. Прочие ограничения и допущения на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством, см. п. 1.5.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость. рыночная стоимость: ... наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; -Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; -Платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (п. 6 Федеральный стандарт оценки № 2)
Дата осмотра	«22» июня 2018г.
Дата проведения оценки	«22» июня 2018г.
Дата составления отчета	«17» июля 2018г.
Срок проведения работ	«22» июня 2018г. – «17» июля 2018г.
Форма предоставления отчета	Письменная. Настоящий отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим Федеральному закону “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в действующей редакции), Федеральным стандартам оценки (ФСО №1, №2, №3, №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития №297, №298, №299 от 20.05.2015г. и № 611 от 25 сентября 2014г., стандартами и правилами оценочной деятельности РОО «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 года) (в действующей редакции).
Особенности проведения осмотра Объекта оценки / основания, объективно	Особенности проведения осмотра объекта оценки, а также основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта отсутствуют.

препятствующие проведению осмотра объекта	
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых документов	В установленный в Договоре срок
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Необходимость проведения оценки согласно НЭИ	Отсутствует, оценка проводилась согласно фактическому использованию

Таблица 5.

Используемые стандарты оценки	ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития №297 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению
	ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития №298 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению
	ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития №299 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению
	ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.	Стандарт обязателен к применению
	Свод стандартов и правил РОО 2015		Утверждены Советом РОО 07-Р от 23.12.2015 года.	Стандарт обязателен к применению

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.

Таблица 6.

Сведения о Заказчике	
Организационно-правовая форма	Закрытое Акционерное Общество
Полное наименование	Закрытое Акционерное Общество "Чайная Компания №1"
ИНН	7703094301
ОГРН	1027739106361, дата гос.регистрации:03.04.1996г.
Адрес	129344, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ИСКРЫ, 31, СТР.7
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Кристалл-ОТК»
ОГРН	1071831002858 от 07 марта 2007 г.
ИНН	1831120926
Сведения о страховании юридического лица	ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 4791R/776/00072/7, срок действия с «02» сентября 2017г. по «01» сентября 2018г., страховая сумма: 5000000 (Пять миллионов) рублей.
Юридический адрес	УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д.71, оф.15
Фактический адрес	УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д.71, оф.15
Сведения об Оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Оценщик I категории ² : Сысоев Андрей Анатольевич

² Согласно Квалификационному справочнику должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденного Постановлением Минтруда РФ от 21.08.1998г №37 в редакции от 20.06.2002г.

оценщика № 1	
Информация о членстве в СРО	Регистрационный номер в Реестре СРО «Российское общество оценщиков» №00906, присвоен 12.09.2007г. 105066, Москва, ул. 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	• Диплом о профессиональной переподготовке ПП №983323 от 09.11.2006г., выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)»; • Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации № 394/2008 от «29» августа 2008г. Института экономики, управления и права г. Казань по программе подготовки судебных экспертов в «Системе добровольной сертификации методического обеспечения судебной экспертизы». • Свидетельство о повышении квалификации № 0461 от «13» декабря 2009г. по программе «Оценочная деятельность», выдан Негосударственным образовательным учреждением ВПО «Московская финансово-промышленная академия», г. Москва
Сведения о страховании гражданской ответственности	ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 4791R/776/00063/7, срок действия с «03» августа 2017 г. по «02» августа 2018 г., страховая сумма: 5000000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в области оценочной деятельности	С «09» ноября 2006г.
Место нахождения оценщика	426069, УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д. 71, оф. 15.
Фамилия, имя, отчество оценщика № 2	Оценщик II категории ³ : Сысоев Павел Анатольевич
Информация о членстве в СРО	Регистрационный номер в Реестре Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» №0600, присвоен 02.03.2012г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	• Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 782760 от 27.11.2010г., выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)» • Диплом о высшем образовании ИжГТУ по специальности «Автомобили и автомобильное хозяйство»
Сведения о страховании гражданской ответственности	СООАО «ВСК», страховой полис № 1700SB4002928, срок действия с «01» июня 2017г. по «31» мая 2020г., страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.
Стаж работы в области оценочной деятельности	с 2010 г.
Место нахождения оценщика	426069, УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д. 71, оф. 15.
Номер контактного телефона	(3412) 370-777
Почтовый адрес	426069, УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д. 71, оф.15
Адрес электронной почты	370-777@mail.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Дополнительные специалисты не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в действующей	Требование о независимости выполнено

³ Согласно Квалификационному справочнику должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденного Постановлением Минтруда РФ от 21.08.1998г №37 в редакции от 20.06.2002г.

редакции)	
-----------	--

Таблица 7. Перечень источников используемой информации.

№ п/п	Название раздела	Источник информации
1	Анализ объектов оценки и их окружения	1. www.economy.gov.ru - Министерство экономического развития и торговли РФ; 2. www.finmarket.ru – Информационное агентство «Финмаркет» ; 3. www.kadastr.ru – Федеральное Агентство Кадастра Объектов Недвижимости; 4. www.gks.ru - Федеральная служба государственной статистики; 5. Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) от 25.01.2001 г. № 136-ФЗ; 6. Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»; 7. Федеральный закон от 02.01.2000г. №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»; 8. Закон РФ № 122 от 21.07.1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
2	Оценка рыночной стоимости затратным подходом	1. «Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатаций зданий и сооружений» учебно-методическое пособие по курсу повышения квалификации профессиональных оценщиков недвижимости. – Санкт-Петербург: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997г.; 2. ФЗ – №136 от 25.10.2001 г. «Земельный кодекс РФ», ФЗ - №78 от 18.06.2001 г. «О землеустройстве»; 3. ФЗ - №28 от 02.01.2000 г. «О государственном земельном кадастре»; 4. ФЗ - № 122 от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; 5. Анисимова Л.К. Учебное пособие « Теоретические основы индивидуальной оценки земельных участков», Учебного центра ФКЦ «Земля», 2007г. 6. Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г. 7. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г. 8. В. Т. Александров «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости», СтройИздат северо-запад, Санкт-Петербург, 2010г. 9. УПСС Жилые дома – М.:ООО «КО-ИНВЕСТ» , 2009 10.«Индексы цен в строительстве» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011
3	Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом	1. А. Г. Грязнова, М.А.Федотова. Оценка недвижимости. – Москва «Финансы и статистика» 2007 год; 2. В. А. Прорвич. Стандартизация оценки недвижимого имущества» - Москва, ЗАО «Издательство «Экономика», 2006г.; 3. Н. Е. Симионова, С. Г. Шеина. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» - Москва – Ростов-на Дону, 2006г.; 4. Е. С. Озеров. Экономика и менеджмент недвижимости – Санкт-Петербург, 2003 г.; 5. Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г. 6. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г. 7. Сайты сети Интернет
4	Оценка рыночной стоимости доходным подходом	1. А. Г. Грязнова, М.А.Федотова. Оценка недвижимости. – Москва «Финансы и статистика» 2007 год.; 2. В. А. Прорвич. Стандартизация оценки недвижимого имущества» - Москва, ЗАО «Издательство «Экономика», 2006г.; 3. Н. Е. Симионова, С. Г. Шеина. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» - Москва – Ростов-на Дону, 2006г.; 4. Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г. 5. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г.

№ п/п	Название раздела	Источник информации
		6. Сайты сети Интернет.

1.4. Определение вида оцениваемой стоимости.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку. Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

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

1.5. Допущения и ограничивающие условия.

Приводимый в отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.
2. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов.
4. В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
5. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
6. В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
9. В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода).
10. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.
11. 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.

12. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.
13. В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
14. Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Настоящий отчет предназначен исключительно для выше оговоренной цели. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в отчете, или для каких-либо иных целей. Оценщик также не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
15. Полученная оценка отражает независимое суждение оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98). Таким образом, вышеуказанные значения могут быть использованы Заказчиком в качестве отправной точки при обеспечении реализации имущественных прав, а при обязательности проведения оценки (см. статья 8 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98) рекомендует проведение торгов. Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.
16. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.6. Заявление о соответствии.

ООО «Кристалл-ОТК» настоящим удостоверяет, что Отчет об оценке, являющийся предметом договора о проедвении оценки, сопровождается следующим сертификатом качества:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах оговоренных в соответствующем разделе настоящего Отчета допущений и ограничительных условий.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.
5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенного давления на оценщика, подписавшего настоящий Отчет.
6. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:

☐ Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

☐ Федеральными стандартами оценки:

ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.,

ФСО №2, утвержденного приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.,

ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.,

ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.,

☐ Стандартами и правилами оценочной деятельности РОО «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 года) (в действующей редакции).

1.7. Основные этапы процесса оценки.

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых отчетов;
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта;
- Составление Отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, **существенную** для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- г) Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. 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.
- д) 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.
- е) Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

- ж) Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр объекта оценки, установление качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу предоставленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8. Составление Отчета об оценке	Проведено

Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т.п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения и сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объекта оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, и других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация Объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах)	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового)	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.)	Проведено

1.8. Термины и определения.

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

Цена объекта оценки - определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке - представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Право владения означает возможность фактического обладания вещью, физического или хозяйственного воздействия на вещь.

Право пользования имуществом состоит в праве извлекать из него полезное свойство посредством эксплуатации, применения.

Право распоряжения – право определять юридическую судьбу имущества (отчуждать ее, сдавать во временное пользование и т.п.).

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

Право аренды земельного участка (Земельный кодекс РФ, ст. 22) подразумевает возможность передачи своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу. В том числе отдать арендные права в залог и внести в качестве вклада в уставный капитал без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное. Арендатор земельного участка имеет право передать его в субаренду в пределах срока договора аренды без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное.

Датой оценки - (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Недвижимое имущество (недвижимые вещи) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как-то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

Сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

Экспертиза отчета об оценке - осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.

Таблица 8.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».	Приказ Минэкономразвития №297 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению.
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости».	Приказ Минэкономразвития №298 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению.
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке».	Приказ Минэкономразвития №299 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.	Стандарт обязателен к применению
Свод стандартов и правил РОО 2015		Утверждены Протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 года.	Стандарт обязателен к применению

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта

1.10. Ограничения и пределы применения полученного результата.

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- В соответствии со статьей 8 ФЗ-135 настоящая оценка является обязательной и, в соответствии с этим, данный отчет может быть оспорен в судебном порядке на основании ст. 13 ФЗ-135 до принятия решения уполномоченным органом о проведении сделки с оцениваемым имуществом. В соответствии с разъяснениями Информационного письма ВАС РФ № 92 от «30» мая 2005 года данный отчет не может быть оспорен после принятия уполномоченным органом решения о проведении сделки.

- Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемым на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована в рамках предусмотренных законодательством торгов по продаже имущества. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.

- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

1.11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, **существенную** для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Таблица 9.

№ п/п	Подходы
1.	Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.
2.	Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.
3.	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Глава 2. Описание представленных документов и объекта оценки.

2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики.

Таблица 10. Описание представленных документов.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование и реквизиты документа
1.	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0014008:1174, расположенное по адресу: г. Москва, ул Искры, д 31, строение 1, площадью 570,1 кв.м (без учета права аренды земельного участка)	- Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 520385 от 29.01.2008г.; - Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 17.10.2007г.; - Справка БТИ о состоянии здания от 16.03.2015г.
2.	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0014008:1175, расположенное по адресу: г. г. Москва, ул Искры, д 31, строение 2, площадью 373,8 кв.м (без учета права аренды земельного участка)	- Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 520387 от 29.01.2008г.; - Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 17.10.2007г.; - Справка БТИ о состоянии здания от 16.03.2015г.;
3.	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации складских зданий, кадастровый номер: 77:02:0014008:57, расположенный по адресу: г. Москва, ул Искры, вл 31, стр 1, 2, общей площадью 1277 кв.м.	- Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-02-025062 от 10.08.2005г.

2.2. Точное описание объектов оценки, с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Идентификация объекта недвижимости заключается в установлении соответствия между объектом недвижимости и записями в правоустанавливающих документах. Точное описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки составлено по информации заказчика, на основании документов, перечисленных в разделе 2.1. Оценщик использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.

Таблица 11. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости.⁴

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 – 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 – 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 – 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 – 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 – 100

⁴ Информационный источник – МОК-Информ (www.ValNet.ru).

Анализ среды местоположения объекта оценки.

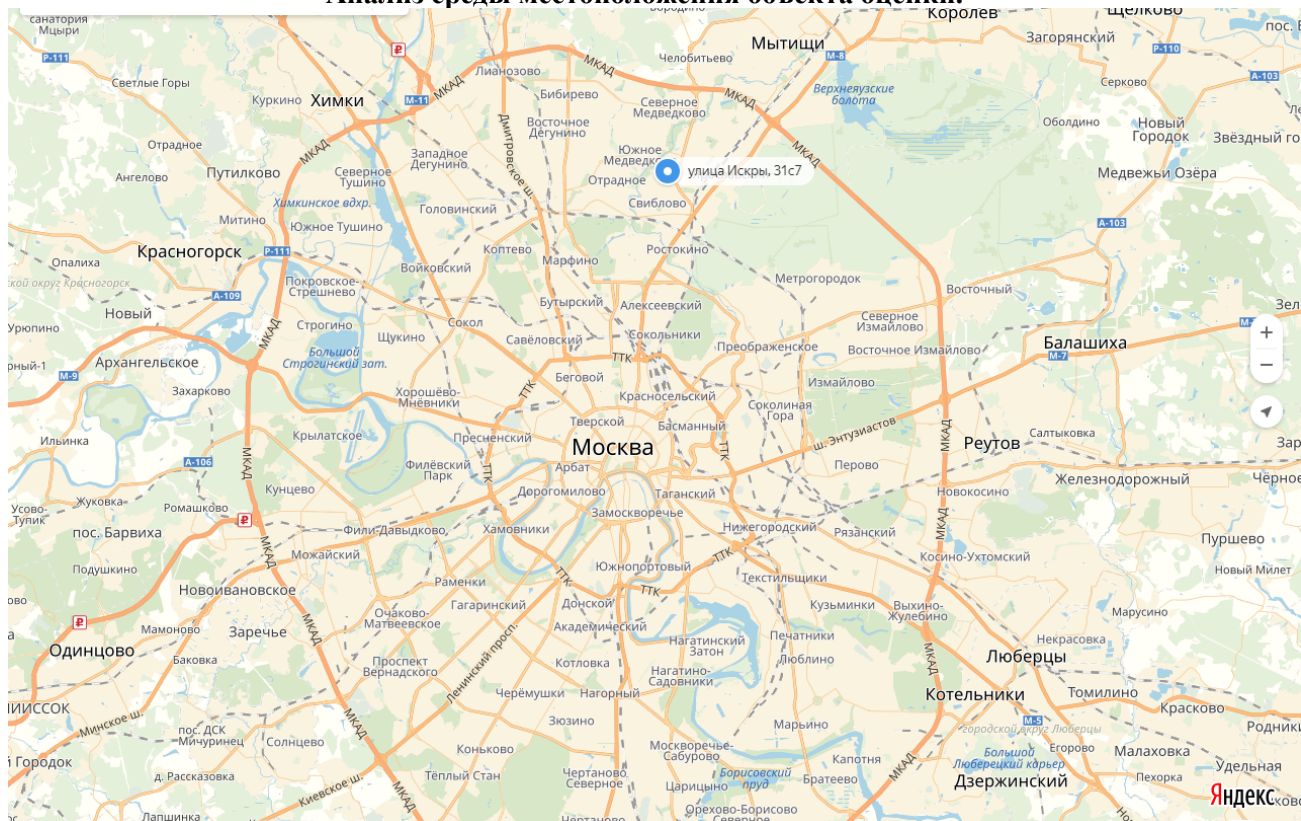


Рис.1 Местоположение объекта оценки

Таблица 12. Характеристики местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес местонахождения объекта оценки (нежилые помещения)	г. Москва, ул Искры, д 31, строение 1,2
Адрес местонахождения объекта оценки (земельный участок)	г. Москва, ул Искры, д 31, строение 1,2
Классификация типовой территориальной зоны	Районы вокруг крупных промпредприятий
Транспортная доступность	Удовлетворительное. Подъездные дороги асфальтированные.
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты общественного транспорта, автомобильные дороги
Обеспеченность объектами производственной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Преобладающая застройка района	Жилые дома в радиусе 2000 м, объекты производственного и административного назначения
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное.

Таблица 13. Характеристики объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Имущественные права на объект недвижимости	Право собственности
Имущественные права на земельный участок	Право аренды
Арендодатель	Департамент земельных ресурсов города Москвы
Срок действия договора	49 лет
Дата заключения договора	10.08.2005г.
Площадь земельного участка	1511 кв.м.
Кадастровый номер земельного участка	77:02:0014008:57
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации складских зданий
Кадастровый номер зданий (помещений)	77:02:0014008:1174 77:02:0014008:1175
Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом оценки	объекты недвижимого имущества: ипотека в пользу КБ «Роспромбанк» (ООО)

Текущее использование объекта оценки	Эксплуатируется по назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость	Не выявлены
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Данные о балансовой стоимости не предоставлены Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 14. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания / помещения	Отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое / складское
Наименование	Нежилое все здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1978
Использование	Нежилое / складское
Физический износ и техническое состояние	Удовлетворительное техническое состояние. Не требующий капитального ремонта и замены конструктивных элементов объект недвижимости со средними сроками эксплуатации..
Устаревания	Не выявлены.

Таблица 15. Физические свойства объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь застройки, кв.м.	Высота потолков, м.	Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.
1.	Нежилое здание	г. Москва, ул Искры, д 31, строение 1	338,0	1 эт. – 2,40; а1 эт. – 3,26	570,1
2.	Нежилое здание	г. Москва, ул Искры, д 31, строение 2	382,0	1 эт. – 2,20; 1 эт. – 2,40; 1 эт. – 2,57; а1 эт. – 3,80	373,8

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

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 16. Конструктивные элементы объекта оценки (на основании визуального осмотра и информации заказчика)

№ п/п	Наименование объекта	Адрес объекта	Фундамент	Стены / перегородки	Перекрытия	Кровля	Пол	Проемы		Внутренняя отделка	Сан. и электр. устройства	Прочие работы
								Оконные	Дверные			
1	Нежилое здание	г. Москва, ул Искры, д 31, строение 1	каменный	Кирпичные	Железобетонные	Нет сведений	Бетон	Пластиковые	Металлические	Штукатурка, окраска, пол бетон	Электроосвещение, отопление печное, в т.ч. газовое	-
2	Нежилое здание	г. Москва, ул Искры, д 31, строение 1	каменный	Кирпичные	Железобетонные	Нет сведений	Бетон	Пластиковые	Металлические	Штукатурка, окраска, пол бетон	Электроосвещение, отопление печное, в т.ч. газовое	-

Таблица 17. Дополнительная существенная информация.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Текущее использование объектов оценки	Эксплуатируется по назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на их стоимость	Не выявлены

Глава 3. Анализ наиболее эффективного использования.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки, т.е. использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль:

Юридическая допустимость: Проверка этого критерия каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь. Оценщик рассматривает частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране зданий, а также экологическое законодательство, которые могут конкретные виды потенциального использования. Необходимо учитывать возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре на приобретение объектов недвижимости.

Физическая осуществимость: Критериями этой категории являются размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий. Конечная полезность ЗУ зависит от его размера и формы. Некоторые варианты дают наибольший эффект только на базе использования участка определенного размера. Форма участка влияет на конечную продуктивность, так как затраты на застройку ЗУ неправильной формы могут быть выше, что в дальнейшем снижает их полезность, по сравнению с участками ровными сторонами. Наличие подъездных путей к участку и инженерных коммуникаций увеличивает его конечную продуктивность, поскольку достигается экономия на его освоение. Топографические или почвенные характеристики ЗУ отражаются на функциональной полезности площадки.

Финансовая обеспеченность: Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Если доход ниже расходов или превышает их лишь незначительно, такой вид использования признается невыполнимым в финансовом отношении. И наоборот, если чистый доход соответствует необходимой доходности инвестиций и обеспечивает требуемую доходность ЗУ, этот вид использования является выполнимым в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность: Данная категория – это наибольшая стоимость ЗУ как такового, независимо от того, является он свободным или застроенным. Максимальная продуктивность определяется путем соотношения суммы его дохода со ставкой капитализации, требуемой рынком для данного вида использования.

Согласно ст. 13 ФСО-7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Часто это требование стандартов трактуется, как необходимость проведения неких расчетов, напоминающих краткие инвестиционные проекты. Вместе с тем, необходимо учитывать, что с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства меняющегося отношения рынка к объекту оценки.

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Таблица 18. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объект оценки	Объекты недвижимости
Существующее использование	используется по назначению
Юридические ограничения (паспортное назначение)	используется по назначению
Экономическая возможность	Требуются затраты на ремонт при реконструкции или изменении назначения
Эффективность	Изменение назначения допускается
Мнение субъектов рынка ⁵	По функциональному назначению
Наилучшее использование	По функциональному назначению (складское назначение)

Таким образом, в случае отсутствия ярко выраженных изменений мнений субъектов на рынке, анализ наилучшего использования подразумевает учет:

- юридических ограничений (установленное назначение объекта);
- экономической возможности (существующее использование и использование, возможное с учетом существенных затрат);
- эффективности использования (взгляд на объект субъектов рынка).

В простых случаях, когда мнение рынка и текущее использование совпадает, а установленное (паспортное) назначение объекта не является строгим, тогда текущее использование и является, по мнению рынка, наилучшим.

Вывод: Проанализировав имеющуюся информацию, учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта оценки (нежилое помещение), а также сложившуюся ситуацию на вторичном рынке недвижимости, Оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием объекта оценки (нежилое помещение) станет использование по функциональному назначению.

Данное определение наиболее эффективного использования объектов оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объектов и выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт.

⁵ Считается, что мнение рынка совпадает с существующим использованием, если объект в существующем использовании востребован на рынке и по соседству с объектами оценки не наблюдается появление новых или реконструированных объектов иного целевого назначения.

Глава 4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

4.1. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

4.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Обзор политической обстановки

Президентские выборы в России 2018 года открывают новый внешнеполитический цикл. В контексте выборов следует ожидать пересмотра подходов к основным направлениям внешней политики (при сохранении преемственности) с последующими изменениями в концептуальных внешнеполитических документах. Выборы в России так или иначе совпадают с политическими циклами в КНР, США, ряде стран ЕС и ближнего зарубежья. В международных отношениях будет нарастать эффект «оголенных проводов» или «сухого леса». Возможны кризисные сценарии в результате намеренных или ненамеренных действий отдельных стран, слабой межгосударственной координации в решении международных проблем. Ключевой задачей для России остается создание благоприятных возможностей для внутреннего развития.

Вполне возможно, 2018-й год станет моментом заключения нового экономического договора России и Китая, что повлечет за собой создание первых промышленных центров на Дальнем Востоке. Такие производства скорее всего не будут связаны с нефтяной отраслью, и эту прерогативу Россия оставит за собой. Сильной позицией Китая является производство электроники, и возможно российские территории станут пространством для расширения этих возможностей. При этом, вполне возможно, китайцы на долгое время станут главной рабочей силой, а граждане России получат возможность работать на этих предприятиях в качестве офисных работников и управляющих, обеспечивающих взаимодействие этих предприятий с государственными структурами.

Ввиду этого, среди граждан нового союза может наметиться расслоение, и российское государство будет стремиться поддерживать своих исконных жителей, а Китай – стимулировать своих граждан занять лидирующее положение. Эти внутренние противоречия могут разрешиться только в случае грамотного выстраивания политических отношений. Внешняя угроза со стороны Америки будет веским предлогом решить большинство недопониманий, и поэтому союз России и Китая может реализоваться вполне гармонично.

Объединение этих двух государств сделает их неоспоримым лидером на Востоке, и в случае создания глобального объединения восточных стран инициатива в управлении будет отдана этим двум державам. Однако нефтяные державы могут не согласиться с таким господством, для которых Россия является основным конкурентом, так как экономика страны в значительной степени построена на экспорте нефти. Вследствие этого, нефтяные государства могут обособиться от Восточного союза, стремясь сохранить свою экономическую независимость, и будут поддерживать этот союз только в военных вопросах.

С другой стороны, вследствие активного расширения возможностей России и укрепления ее позиций на Востоке, нефтяные страны не смогут полностью изолироваться от нее. Скорее всего, Китай станет той третьей силой, которая будет балансировать отношения между Россией и восточными нефтедобывающими странами, и такой тройственный союз окажется весьма сбалансированным. В то же время, являясь посредником в дипломатических отношениях между Россией и нефтяными государствами, Китай может обрести наибольшую власть, и очень быстро сможет занять ключевую позицию в решении большинства вопросов. Скорее всего, российские политики постараются предотвратить такой дисбаланс, и ради этого вступят в активные переговоры с нефтяными государствами с целью создать единое экономическое объединение. В случае успешной реализации этой кампании будет создан глобальный нефтяной союз, который станет бесспорным монополистом в этой области и будет диктовать курс развития всей мировой экономики.

Безусловно, такой путь будет осуществляться в течение нескольких десятилетий, но первые шаги могут быть сделаны уже в 2018-м году. Кроме политических и экономических предпосылок для создания такого объединения, в этом году могут сложиться благоприятные энергетические условия, поддерживающие чуткость людей к своим внутренним потребностям, что позволит обеим сторонам учесть многие тонкие вопросы, создав наиболее гармоничный дипломатический союз.

На законодательном уровне политические риски в России останутся на текущем уровне. Рисков и последствий, связанных с нестабильностью ситуации, влияющих на стоимость недвижимости в Российской Федерации не возникло.

Вывод: Таким образом, политические риски смены курса страны, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов рынка недвижимости, на дату оценки минимальны.

Обзор общеэкономической обстановки

Российская Федерация

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

Картина экономики. Февраль 2018 года Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок. Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания.

Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.). В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %. Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне. По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки).

Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %). По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках.

Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией

потребительского необеспеченного кредитования. Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения ненефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение ненефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года.

В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу). Министерство экономического развития Российской Федерации 13 февраля 2018 года Страница 2 Производственная активность По оценке Росстата, в 2017 году российский ВВП вырос на 1,5 % после рецессии 2015–2016 годов. В 2017 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. Рекордный урожай зерновых и устойчивый рост производства продукции животноводства способствовали увеличению выпуска в сельском хозяйстве. Вклад промышленности в годовой рост ВВП в 2017 году также был положительным. При этом необходимо учитывать, что первая оценка как темпов, так и структуры роста основана на оперативной статистике Росстата, в которой пока не отражены данные годовой отчетности крупных и средних предприятий, а также результаты обследования малого бизнеса. По мере получения более полной информации Росстат может ретроспективно уточнять динамику помесечных показателей и данные национальных счетов. Данные, поступающие в оперативном режиме непосредственно от компаний реального сектора, свидетельствуют об устойчивом росте экономики.

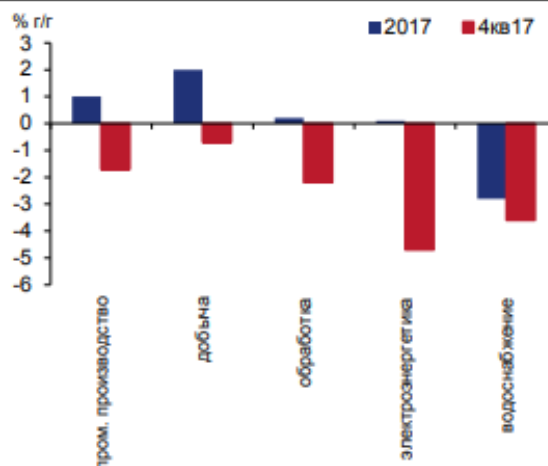
В 2017 году существенно ускорился рост грузооборота железнодорожного транспорта, продаж автомобилей, авиаперевозок (см. «Картина экономики. Январь 2017»). Индикаторы настроений бизнеса, основанные на опросных данных, находятся на многолетних максимумах. Например, композитный индекс PMI в среднем за 2017 год составил 55,3 – это самое высокое среднегодовое значение с 2008 года. В январе (54,8) индекс по-прежнему устойчиво превышал уровень 50, указывающий на перспективы расширения производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности, скорректированный на сезонность, в 4кв17 вышел в область устойчиво положительных значений впервые со 2П12.

Рис. 1. Композитный PMI – на максимуме с 2008 года



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Динамика промышленности в 4кв17 стала ограничением для экономического роста



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В конце года негативный вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Рост промышленного производства на 1,8 % г/г в январе-сентябре сменился его падением на 1,7 % г/г в 4кв17. В результате рост промышленного производства по итогам 2017 года (+1,0 % г/г) оказался слабее, чем ожидалось. Резкое ухудшение динамики показателя в конце года было обусловлено комбинацией ожидаемых и непредвиденных факторов, действовавших на рынках отдельных товаров. Наибольший отрицательный вклад в динамику индекса промышленного

производства в 4кв17 внесла обрабатывающая промышленность (-2,2 % г/г). При этом спад был сосредоточен в узком круге обрабатывающих отраслей.

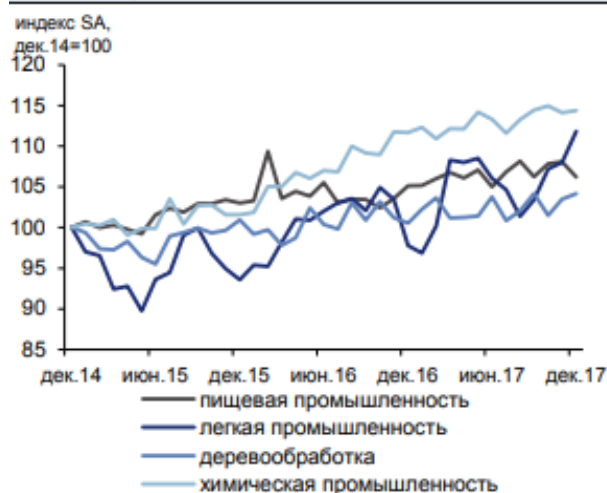
Начиная с октября произошло резкое снижение выпуска по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива» (см. «Картина промышленности в декабре 2017 года»). Вклад указанного вида деятельности в снижение общего индекса промышленного производства в 4кв17 составил около 1 процентного пункта. Кроме того, недоисполнение расходов на национальную 40 45 50 55 60 2013 2014 2015 2016 2017 2018 PMI сферы услуг PMI композитный PMI обрабатывающих отраслей рост производства снижение производства оборону (на 6,7 % по сравнению с уточненной бюджетной росписью) стало причиной снижения объемов выпуска по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» в конце 2017 года.

В декабре масштаб спада в указанных отраслях сократился по сравнению с ноябрем, но остался существенным. Вместе с тем в 4кв17 продолжали устойчиво расти химическая (+3,1% г/г в октябре–декабре) и пищевая промышленность (+3,5 % г/г) – отрасли, которые были драйверами роста обрабатывающей промышленности не только в течение 2017 года, но и в период рецессии 2015–2016 годов.

Позитивная динамика также наблюдалась и в других несырьевых отраслях: деревообрабатывающая и легкая промышленность в 4кв17 нарастили выпуск на 1,9% г/г и 5,2% г/г соответственно. Снижение выпуска добычи полезных ископаемых (-0,7% г/г в 4кв17) было в определенной степени ожидаемым. Главной его причиной стало ответственное исполнение Россией своих обязательств в рамках сделки ОПЕК+ (добыча нефти в 4кв17 сократилась на 2,5 % г/г). На газовую отрасль, начиная с октября, сдерживающее влияние оказывала более теплая по сравнению с прошлым годом погода на большей части территории России.

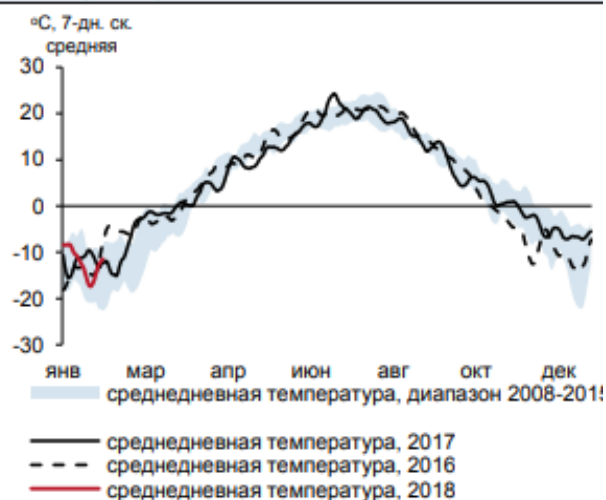
В результате добыча газа в 4кв17 снизилась на 0,3 % г/г после роста на 10,3 % г/г в январе–сентябре. Слабая динамика добычи основных товаров российского сырьевого экспорта отрицательно сказалась на показателях смежных отраслей – транспорта (в первую очередь трубопроводного) и оптовой торговли. Снижение спроса со стороны промышленных потребителей, наряду с теплой погодой, также привело к снижению выпуска в электроэнергетике (-4,7% г/г в 4кв17).

рис. 3. Драйверы роста обрабатывающей промышленности в 2017 году – химическая и пищевая отрасли



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. С октября более теплая, чем в прошлом году, погода сдерживала выпуск газовой отрасли и электроэнергетики



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Динамика промышленности, вероятно, останется слабой на протяжении ближайших месяцев. В начале прошлого года снижение объемов добычи нефти происходило постепенно, и Россия вышла на уровни, предусмотренные международными соглашениями, только во 2кв17. Таким образом, при сохранении на достигнутых уровнях (10,93 млн. баррелей/сутки в среднем во 2П17) добыча нефти в первые месяцы текущего года будет демонстрировать отрицательную динамику по отношению к показателям 1кв17 (11,09 млн. баррелей/сутки).

Кроме того, из-за приближения погодных условий в Европе к климатической норме после экстремально холодной зимы 2016–2017 годов экспорт газа в ближайшие месяцы также будет ниже, чем в начале прошлого года. По данным ПАО «Газпром», поставки газа в дальнее зарубежье в январе снизились на 9,9 % г/г. Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности демонстрируют смешанную динамику. Опросные показатели остаются на высоких уровнях, достигнутых в прошлые месяцы. Так, индекс PMI обрабатывающих отраслей в январе увеличился до 52,1 по сравнению с 52,0 в декабре прошлого года (среднее значение показателя за 2017 год также составило 52,0).

Рис. 5. Динамика потребления электроэнергии становится слабой



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

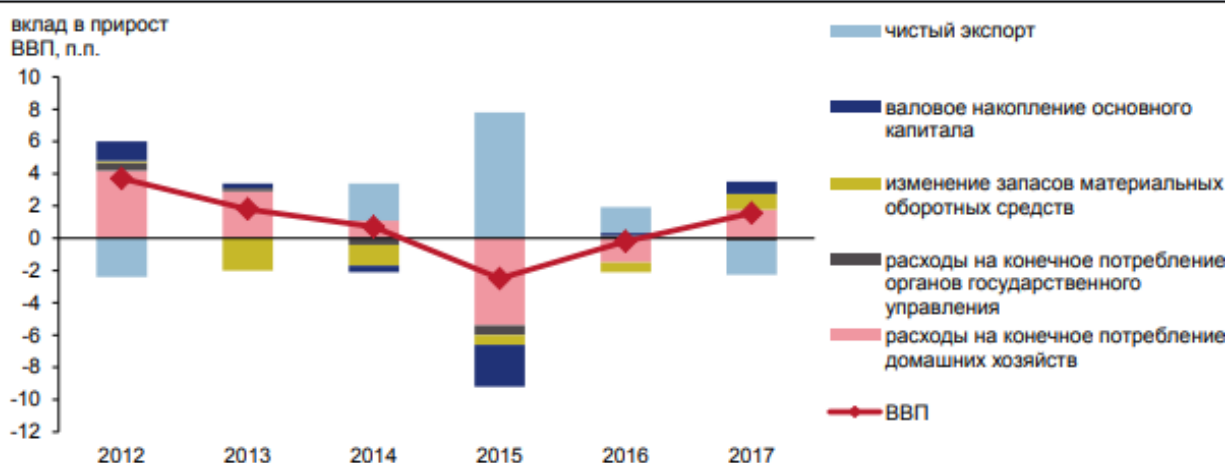
Рис. 6. Добыча нефти и газа в 1 кв18 сохранится ниже пиковых уровней конца 2016 – начала 2017 года



Источник: Росстат, Минэнерго России, расчеты Минэкономразвития России.

Рост ВВП в 2017 году опирался на расширение внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного. Конечное потребление домашних хозяйств и валовое накопление – как основного, так и оборотного капитала – внесли примерно равные вклады в прирост ВВП в 2017 году (1,8 п.п. и 1,7 п.п. соответственно). При этом расширение внутреннего спроса сопровождалось восстановлением импорта, который падал в реальном выражении на протяжении предыдущих трех лет. В результате чистый экспорт внес отрицательный вклад в экономический рост (-2,2 п.п.), несмотря на увеличение экспорта.

Рис. 7. Драйвер роста ВВП в 2017 году – расширение внутреннего спроса



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Потребительский спрос также показал уверенный рост. В течение 2017 года оперативные данные указывали на усиление тенденции к восстановлению потребительского спроса. Выйдя в положительную область в апреле, рост розничного товарооборота на протяжении оставшейся части года последовательно ускорялся: 1,0 % г/г во 2 кв17, 2,1 % г/г в 3 кв17, 3,0 % г/г в 4 кв17. В декабре показатели роста розничного товарооборота (3,1% г/г) закрепились на уровне вблизи 3%,

достигнутом в предыдущие месяцы. При этом «жесткие» данные указывают на более активное восстановление в отдельных сегментах потребительского рынка.

Так, продажи легковых автомобилей выросли на 11,9 % в 2017 году после падения на 11,0 % в 2016 году. Международные пассажирские авиаперевозки в 2017 году выросли на 29,9 % (после падения на 12,7 % в 2016 году), внутренние – на 10,1 % (+4,9 % в 2016 году). Уверенный рост потребительской активности в 2017 году нашел отражение в более высоких темпах роста конечного потребления домашних хозяйств (3,4 %) по сравнению с розничным товарооборотом (+1,2 %). Расхождение между указанными показателями объясняется тем, что конечное потребление, в дополнение к розничным продажам, включает ряд элементов, которые в 2017 году активно росли. В частности, это услуги организаций общественного питания (+2,5 % в реальном выражении), туристические поездки за границу (+30,4 %), онлайн-покупки в зарубежных интернет-магазинах (рост более чем в 2 раза за первые 3 квартала 2017 года по отношению к соответствующему периоду 2016 года).

Рост потребительской активности в течение 2017 года поддерживался улучшением потребительских настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в течение года находился на восходящей траектории. В январе рост показателя продолжился – он составил 106 пунктов (+7 пунктов по отношению к предыдущему месяцу) и вернулся на уровни середины 2014 года, характеризовавшегося наиболее оптимистичными за всю историю наблюдения взглядами населения.

Увеличение индекса было обусловлено улучшением всех его составляющих, при этом особенно активно рос компонент, характеризующий отношение респондентов к крупным покупкам. Население в основном положительно оценивает изменение своего материального положения за прошлый год, и все большая доля респондентов ожидает продолжения этих тенденций в следующем году. Индекс потребительской уверенности Росстата в 4кв17 также продолжил восстановление. Рост потребительской уверенности в сочетании с увеличением реальных заработных плат (см. раздел «Рынок труда») создает основу для дальнейшего расширения потребительского спроса в ближайшие месяцы.

Рис. 10. Розничный товарооборот в конце года рос темпом около 3% г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 11. Индекс потребительской уверенности приблизился к максимумам середины 2014 года



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

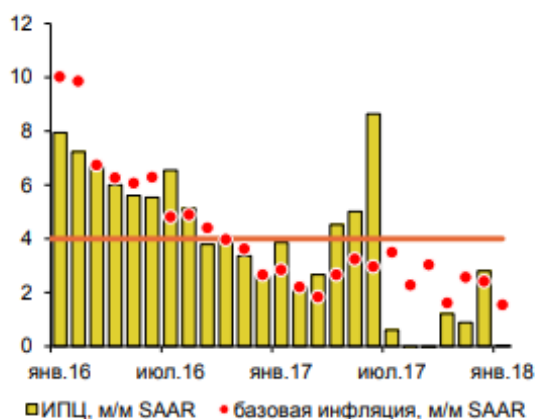
Инфляция В январе потребительская инфляция в очередной раз обновила исторический минимум. Рост индекса потребительских цен в январе замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 2,5 % г/г в декабре, что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России (2,3–2,5 % г/г). В помесечном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в январе приостановился (в декабре – 0,2 % м/м SA).

Замедление инфляции в терминах последовательных приростов в январе наблюдалось по всем основным товарным группам. В группе продовольственных товаров возобновилась дефляция (-0,15 % м/м SA) после декабрьской паузы (0,05 % м/м SA). Снижение цен на продовольствие было обусловлено ростом предложения отечественной растениеводческой продукции и высокой

насыщенностью рынков животноводческой продукции (в частности, мяса птицы, свинины, яиц). Замедление инфляции в группе непродовольственных товаров (до 0,26 % м/м SA после 0,34 % м/м SA) было обусловлено нормализацией динамики цен на бензин после декабрьского скачка. Темпы роста цен на непродовольственные товары, за исключением подакцизной продукции, остаются умеренными. При этом с августа наблюдается постепенное ускорение инфляции в данной товарной группе (в терминах последовательных приростов), обусловленное активизацией потребительского спроса. Темпы роста цен на услуги существенно снизились по сравнению с декабрем (до 0,18 % м/м SA с 0,29 % м/м SA) за счет замедления инфляции как в регулируемом, так и в рыночном сегменте.

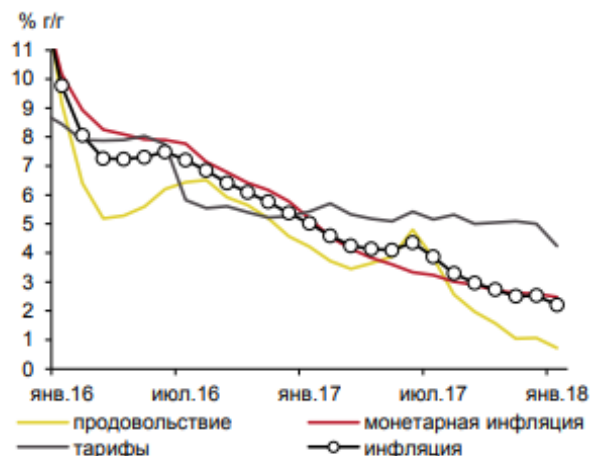
По оценке Минэкономразвития России, наблюдаемое замедление инфляции не является следствием исключительно временных факторов. Монетарная⁴ инфляция в январе продолжила снижение – до 2,5 % г/г (-0,1 п.п. по сравнению с декабрем), 1,6 % м/м SAAR (-0,9 п.п.). Вклад курсового фактора в динамику потребительских цен оценивается как нейтральный: в последние месяцы рубль был достаточно стабильным относительно валют стран – торговых партнеров (в декабре и январе его укрепление в номинальном эффективном выражении составило 0,1 % и 1,1 % соответственно после ослабления на 1,7 % в ноябре). В феврале, по оценке Минэкономразвития России, инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3% г/г. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

Рис. 16. Монетарная инфляция сохраняется на низких уровнях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 17. Рост замедлился по всем компонентам индекса потребительских цен



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 5. Индикаторы инфляции

	янв.18	дек.17	ноя.17	окт.17	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,5	2,5	2,7	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,1	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	1,1	1,1	1,6	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,6	0,2	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,2	0,1	-0,2	0,0	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,8	2,7	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	4,4	4,3	4,2	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,1	-0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	2,3	2,5	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

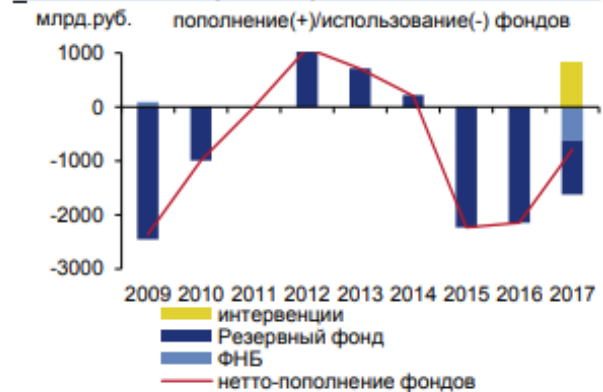
По итогам 2017 года дефицит бюджета составил 1,5 % ВВП, что существенно ниже предусмотренного Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» на 2017 год. Доходы бюджета превысили запланированные значения на 2,5 %, составив 15,1 трлн. руб. Рост к предыдущему году составил 12,1 процента. В большой степени этому способствовало улучшение внешнеэкономической конъюнктуры. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета. В этих условиях рост нефтегазовых доходов федерального бюджета составил 5,8 % к предыдущему году (с исключением доходов от приватизации ПАО «Роснефть» из базы 2016 года рост составил 15,3 % г/г).

При этом наблюдалось увеличение поступлений как по налогам, связанным с внутренним производством, так и по налогам, связанным с импортом. Ненефтегазовые доходы оказались выше значений, предусмотренных законом о бюджете, на 192,5 млрд. руб. Расходы в 2017 г. в номинальном выражении сохранились на уровне предыдущего года. Процент исполнения по отношению к закону о бюджете составил 98,2%. Расходы оказались ниже плана на 302,5 млрд. руб. Объем расходования средств суверенных фондов также оказался существенно ниже запланированного показателя. За вычетом совершенных в 2017 году Минфином России валютных интервенций (в объеме 829 млрд. руб., которые «технически» поступят в ФНБ в текущем году), объем нетто-использования суверенных фондов составил 793 млрд. руб. вместо запланированных 1,1 трлн. рублей. Ненефтегазовый дефицит федерального бюджета снизился до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года.

В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2% ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Рис. 26. Несмотря на рост цен на нефть, доля нефтегазовых доходов на пониженном уровне

Источник: Минфин России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 27. Произошло сокращение нетто-использования средств фондов

Источник: Минфин России, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 8. Основные параметры федерального бюджета

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Доходы	15089	13460	13659	14497	13020	12856	11368
в % ВВП	16,4	15,7	16,4	18,3	17,8	18,9	18,9
Нефтегазовые доходы	5972	4844	5863	7434	6534	6453	5642
% ВВП	6,5	5,6	7,0	9,4	8,9	9,5	9,4
Ненефтегазовые доходы	9118	8616	7797	7063	6486	6402	5726
% ВВП	9,9	10,0	9,3	8,9	8,9	9,4	9,5
Расходы	16426	16416	15620	14832	13343	12895	10926
% ВВП	17,8	19,1	18,7	18,7	18,2	18,9	18,1
Дефицит (-)/Профицит (+)	-1336	-2956	-1961	-335	-323	-39	442
% ВВП	-1,5	-3,4	-2,4	-0,4	-0,4	-0,1	0,7
Ненефтегазовый дефицит	-7308	-7800	-7824	-7769	-6857	-6493	-5200
% ВВП	-7,9	-9,1	-9,4	-9,8	-9,4	-9,5	-8,6

Источник: Минфин, расчеты Минэкономразвития России.

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

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Рынком считается совокупность организационных, технических, правовых и других механизмов, обеспечивающих взаимодействие и совершение сделок между продавцами и покупателями.

Специфическими особенностями рынка недвижимости являются:

1. Локальный характер. В силу того, что недвижимость привязана к конкретному местоположению, покупателем с наибольшей степенью вероятности станет человек, живущий или осуществляющими деятельность в этой местности.
2. Слабая взаимозаменяемость и стандартизированность. Каждый объект недвижимости уникален, поэтому редко можно найти два объекта, обладающих одинаковым набором характеристик.
3. Соотношение спроса и предложения. В отличие от рынков, на которых соотношение спроса и предложения определяется большим количеством участников, на некоторых сегментах рынка может насчитываться всего несколько покупателей или продавцов. Кроме того, в силу уникальности объектов недвижимости некоторые события на этом рынке происходят из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников.
4. Частный характер сделок. Сделки на этом рынке носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длинных переговоров. Открытая публичная информация часто бывает неполной и неверной.

Рынок недвижимости может быть сегментирован по следующим признакам:

- По функциональному назначению: жилая, коммерческая, промышленная, сельскохозяйственная недвижимость и т.д.

- По географическому фактору - в различных частях города и области существуют различные рыночные условия.
- По цене.
- По качеству (классу) недвижимости.
- По инвестиционной мотивации. Инвестор может приобретать недвижимость для защиты от инфляции, для получения дохода от сдачи в аренду, для использования в бизнесе или для других целей.
- По типу прав в собственности - для различных прав на недвижимость существуют различные рынки.

Объектом оценки является нежилое здание и земельный участок, расположенное в городе Москве. Данное здание и участок имеет определенное функциональное назначение. Таким образом, Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости города Москвы производственно-складского назначения. **Объект оценки относится к коммерческой нежилой недвижимости, с функциональным назначением – нежилое, складского и производственного назначения.**

Основными ценообразующими факторами рынка земельных участков являются:

- Местоположение.
- Разрешенное использование земельного участка (либо наиболее эффективное использование в рамках изменения разрешенного использования в пределах функциональных зон).
- Площадь.

Рынок земли.

Согласно ст. 35 Земельного кодекса (ЗК) РФ при переходе права собственности на строения к новому владельцу недвижимости переходит и право пользования земельным участком, на котором находятся эти объекты. Однако ЗК умалчивает о размерах и площади участка, право на который автоматически переходит вслед за постройкой. Это умолчание нередко становится причиной судебных разбирательств.

Дело в том, что в отличие от статьи 35 ЗК РФ в статье 552 ГК РФ говорится, что по договору продажи здания (сооружения) покупателю передается право на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. При рассмотрении дел в судах возникает вопрос о том, какая часть надела необходима для эксплуатации здания.

Основными документами, регламентирующими земельные отношения в РФ, являются Земельный, Гражданский и Градостроительный кодексы. Исправления противоречий между гражданским и земельным законодательством - важное направление сегодняшней законотворческой деятельности. В частности, в пользу Земельного кодекса будет решаться вопрос о категорическом запрете на распоряжение строением без распоряжения земельным участком, на котором оно находится, и, наоборот, (в то время как Гражданский кодекс позволяет разбираться с ними по отдельности).

Концепция нового кадастрового учета земельного участка и строений на нем как единого объекта недвижимости, казалось бы, окончательно признана единственно возможной. Но методические основы описания такого сложного объекта и прав на него до сих пор не разработаны. Более того, никакой преемственности документации тоже нет: как объединить ранее выданные документы отдельно на землю, отдельно на здания на ней, до сих пор неясно.

Землепользователи у нас в стране крайне подозрительно относятся к процедуре их перерегистрации. П. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» гласит, что те юридические лица, кто владеет землей на правах постоянного (бессрочного) пользования, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобрести земельные участки в собственность до 1 января 2012 года в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ. Но подавляющее большинство предприятий (около 70%) на этот момент так и не ушли от старых форм распоряжения землей - еще и потому, что никаких неприятных последствий за это законом не предусматривалось.

Согласно п. 1 ст. 2 Федерального закона от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», земли, находящиеся под приватизированными объектами недвижимости, должны быть оформлены в собственность или аренду до 1 января 2012г.

При этом закон устанавливает предельный размер выкупной цены таких участков. В частности, для собственников объектов недвижимости, которые приобрели права собственности до вступления в силу действующего Земельного кодекса, выкупная цена устанавливается субъектами РФ в пределах 20% кадастровой стоимости для городов с численностью населения свыше 3 млн. человек и 2,5% кадастровой стоимости в иной местности.

Для остальных собственников выкупная цена земель может быть установлена в пределах от 5- до 30-кратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка в населенных пунктах с численностью населения свыше 3 млн. человек; от 5- до 17-кратного размера ставки налога - в населенных пунктах с численностью населения от 500 тыс. до 3 млн. человек; и от 3- до 10-кратного размера ставки земельного налога – в населенных пунктах до 500 тыс. человек, а также за пределами границ населенных пунктов.

Закон устанавливает предельные размеры годовой арендной платы за земельные участки в размере 2% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, 0,3% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, 1,5% кадастровой стоимости участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

По оценкам экспертов, данные изменения необходимы для обеспечения перехода от права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками к праву собственности и праву аренды для создания рынка недвижимости, развития ипотеки, упорядочения земельных и гражданских правоотношений.

И теоретики, и практики, работающие в сфере земельных отношений, уверены: чтобы земельный рынок стал в России по-настоящему цивилизованным, нужно не только сформировать у его участников соответствующую психологию и создать экономические условия, но и принять необходимые законы. Градостроительный кодекс особое место отводит необходимости того, чтобы "прописать" аукционы как единственно возможный путь приобретения прав на земельные участки. Однако чаще всего результаты проводимых торгов вызывают у независимых наблюдателей большие сомнения в обоснованности определения победителей.

Основное условие торгов - индивидуальное соглашение. Их регулирование трудно "прописать" детально - до сих пор определяются только самые общие правила проведения тендеров. Организаторы в каждом конкретном случае решают, кто победит: то ли тот, кто предложит лучшую цену, то ли тот, кто предложит лучшие условия. Сам механизм торгов находится под жестким контролем организаторов и потому управляем.

Другой вид земельных отношений, где возникает множество проблем - это аренда. Это наиболее распространенный вид земельных отношений. Согласно статье 34 Гражданского кодекса арендатор получает право пользоваться и владеть арендованным имуществом. На этом основании он легко может ограничить доступ к нему арендодателя. Юристы говорят, что таких "мелочей" в договоре существует много, поэтому советуют прописывать все условия максимально подробно.

Сейчас договор аренды можно заключать без указания его срока. Хотя долгое время регистрирующие органы отказывались регистрировать такие договоры. Согласно Гражданскому кодексу, если по истечении срока аренды, указанного в договоре, стороны продолжают осуществлять свои обязательства по нему (арендатор платит арендную плату, а арендодатель ее принимает), то он считается продленным на постоянной основе.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за аналогичный объект недвижимости. Если цены на аналогичные объекты недвижимости растут, то продавец знает: спрос на данный вид объектов недвижимости повысился. И наоборот, если цены на данном сегменте рынка недвижимости снижаются, то спрос на данный вид объектов недвижимости падает.

Динамика сделок на рынке позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное.

Таким образом, спрос определяется только теми потребностями, которые обеспечены деньгами. Повышенный спрос всегда вызывает рост цен, а отсутствие спроса, влияет на снижение цен. Предложение всегда должно опережать спрос, чтобы покупателю была предоставлена возможность выбора.

Можно выделить четыре основных фактора, определяющих спрос на объект недвижимости:

- предпочтения потребителей;
- доходы населения;
- цены на объект недвижимости;
- количество предложений на рынке в данном сегменте.

Эти факторы по-разному влияют на рыночное равновесие. Спрос и предложение на объекты недвижимости зависят от многих факторов:

- административных (наличия или отсутствия ограничений со стороны государства, регулирующей роли государства и местных административных органов, налогового режима);
- экономических (цен на объекты недвижимости, конкуренции, уровней экономического развития рынка, доходов населения, деловой активности населения, услуг кредитно-финансовых организаций, объемов строительства новых объектов недвижимости);
- социальных (привлекательности региона, структуры и состава населения местности, уровня развития социальной инфраструктуры);
- экологических (наличия зеленых насаждений, загазованности воздуха, обилия промышленных предприятий, наличия вредных выбросов, избыточного шума).

Факторами, влияющими на цену земельных участков, являются:

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют разную стоимость. Диапазон значений данного фактора на рынке земельных участков г. Ижевска может достигать разницы в ценах предложений от 0 рублей до стоимости выкупа предлагаемого земельного участка у арендодателя.

Условия продажи (предложения)

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, если продавцы были ограничены в сроках продажи или между участниками сделки существуют особые отношения (семейная или деловая связь). В связи с отсутствием в открытых источниках информации данных о степени влияния данного фактора на стоимость объекта, его диапазон значений определяется для каждого индивидуально.

Уторгование

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки.

Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Дата продажи (предложения)

Цены на недвижимость изменяются под влиянием различных факторов, в том числе они подвержены сезонным колебаниям. Корректировка рассчитывается исходя из текущей рыночной ситуации на данном сегменте относительно прошедшей даты предложения (продажи) объекта-аналога (в случае если даты оценки объекта и предложения объектов-аналогов не совпадают). Во многих случаях, если от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше трех месяцев), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации. Диапазон значений для данного фактора составил 0, т.к. на период исследования изменений цен на рынке не происходило.

Обременения объекта

Обременения (ограничения) устанавливаются на основе закона или договора.

В качестве обременения, которые снижают стоимость любого объекта недвижимости, могут быть:

- залогу объекта для обеспечения кредита;
- ипотека;
- долгосрочная аренда с фиксированной арендной ставкой;
- арест имущества по решению суда;
- право преимущественного приобретения;
- сервитут (вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком) в интересах определенного лица) и т.п.

Диапазон значений данного фактора на рынке земельных участков может достигать разницы в ценах предложений от 0 рублей до стоимости затрат на устранение (освобождение от) обременения предлагаемого земельного участка.

Категория земли, разрешенное использование.

Вид разрешенного использования (ВРИ) не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;

www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;

www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;

itt.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

Местоположение.

Хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости, рассматриваемому местоположению.

Понятие "местоположение" это не только престиж или популярность района, но и транспортное сообщение, инфраструктура, экологическая обстановка и прочее, присущее определенному району черты.

Наличие хороших подъездных дорог обеспечивает хороший доступ к объекту в любое время, особенно, в осенне-весенний периоды, когда отсутствие асфальтированных подъездных путей приводит к размыванию грунтовых дорог, а отсутствие уборки снега зимой может привести к невозможности подъезда к объекту, в принципе.

Общая площадь.

Для проведения анализа использовались данные по земельным участкам, расположенным Омской области. Корректировка учитывает тот факт, что цена единицы площади больших участков ниже, чем меньших. Данное правило актуально для существенных различий в площадях объектов сравнения.

Наличие коммуникаций.

Наличие коммуникаций увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Инженерные коммуникации необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его перепрофилирования.

Диапазон значений данного фактора на рынке земельных участков может достигать разницы в ценах предложений от 0 рублей до стоимости затрат на возведение/прокладку/монтаж коммуникаций на данном земельном участке.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки. Сегментирование земельного рынка⁶

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать

⁶ www.kupizemli.ru

множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

По мнению аналитиков на земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

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

2. Целевого назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

4. Местоположения и окружения:

- В непосредственной близости от населенного пункта;
- В непосредственной близости от водного объекта
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

5. Размера земельного участка:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

6. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;

- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Объект оценки относится к земельным участкам, категории земель населенных пунктов, с целевым использованием земель – для эксплуатации зданий складского назначения.

4.1.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Основные тенденции рынка складской недвижимости в Московском регионе.

В течение первых трех месяцев 2018 г. девелоперская активность в складском сегменте оставалась на крайне низком уровне: было введено всего два качественных объекта. Однако такой объем ввода можно объяснить началом года и довольно большим количеством введенных объектов в конце 2017 г. (было введено 454 тыс. кв. м). По итогам 2018 г. объем нового предложения будет сформирован в основном объектами формата BTS и будет выше последних двух лет.

Спрос продолжает оставаться высоким. Впервые за последние 5 лет показатель объема реализованных сделок за I кв. достиг рекордного уровня – 500 тыс. кв. м (приблизительно 35% от объема спроса всего 2017 года).

В I кв. 2018 г. покупателями и арендаторами были востребованы складские блоки более 10 тыс. кв. м. Следовательно, наблюдалось двукратное увеличение объема средней сделки (до 14 тыс. кв. м) по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.

Несмотря на высокий спрос, средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды остается стабильной.

Высокий спрос начинает сказываться на предложении, что находит свое отражение в увеличении объемов нового предложения складских площадей под конкретных арендаторов.

Показатель, по итогам I квартала 2018 г.	Класс A/B	Тренд*	Прогноз**
Общий объем предложения, кв.м	11 900 000		
в т.ч. введенные в эксплуатацию в I кв. 2018 г., кв.м	21 000	▼	▲
Объем сделок, кв.м	500 000	▲	▲
Доля вакантных площадей	7,2%	▼	▼
Ставка аренды ¹ , руб./кв.м/год	4 000/ 3 700	>	>
* Тренд в сравнении с 1 кв. 2017 г.			
** Прогноз на 2018			
¹ Среднерыночные ставки указаны без НДС и операционных расходов			

В I квартале 2018 года спрос оставался высоким, что привело к снижению уровня вакантности с 9% до 7,2%. Ожидается рост нового предложения – до конца года предполагается ввести в эксплуатацию практически вдвое больше складских площадей (800 тыс. кв. м), чем в прошлом году. Однако основная часть новых объектов строится под конкретных пользователей и не выйдет на рынок.

Инвестиции в I кв. 2018 г. объем инвестиционных сделок с земельными участками и складскими комплексами составил всего \$22 млн. Больше половины (67% от общего объема)

составляют инвестиционные сделки с земельными участками. Отметим, что покупателями оказались российские инвесторы.

Ставка капитализации в I кв. 2018 г. для складских объектов находилась в диапазоне 12–13%.

Предложение в I кв. 2018 г. был введен крайне низкий объем складских площадей – 21 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. прирост нового предложения составлял почти 100 тыс. кв. м. Рекордным кварталом по вводу новых складских комплексов можно назвать I кв. 2014 г. – тогда объем нового строительства составил 330 тыс. кв. м.

Объекты, вышедшие на рынок в I кв. 2018 г., являются качественными складскими комплексами класса А. По заявлениям девелоперов, до конца III 2018 г. к вводу планируется еще около 185 тыс. кв. м качественных складских площадей класса А.

В 2018 г. Симферопольское шоссе останется интересным для девелоперов – на данном направлении к вводу планируется 37% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 300 тыс. кв.м.

Отметим, что во II-й половине 2018 г. на рынке останется востребованным строительство складских комплексов формата BTS и строительство по генподряду. К вводу планируются знаковые объекты для таких компаний, как: «АШАН», «Wildberries», «Утконос» и «ИКЕА».

По ожиданиям, активным станет IV кв. 2018 г. – доля нового предложения составит 66% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 542 тыс. кв. м. По итогам года будет введено порядка 800 тыс. кв.м, что превышает показатель последних двух лет. Высокий спрос 2016–2017 годов начинает сказываться и на вводе нового предложения.





Примеры складских комплексов, запланированных к вводу в эксплуатацию до конца 2018 г.

Объект	Шоссе	км от МКАД	Направление	Площадь, кв.м	Класс
«Wildberries»	Симферопольское	20	Юг	145 000	A
«Ашан» (BTS)	Каширское	30	Юг	138 000	A
ПНК Валищево (BTS) «Деловые линии»	Симферопольское	32	Юг	50 000	A
«Атлант парк»	Горьковское	27	Восток	35 000	A
СК «Свитино»	Киевское	35	Юго-запад	22 000	A

Спрос.

По итогам первых 3-х месяцев 2018 г. объем реализованных сделок стал рекордным для I квартала последних пяти лет и составил 500 тыс. кв.м. Данный показатель почти в 2,5 раза превышает показатель I кв. 2017 г. – тогда спрос составил 180 тыс. кв. м. Отметим, что результаты I кв. 2018 г. на 30% превышают показатель I кв. 2016 г. (380 тыс. кв. м).

В I кв. 2018 г. объем сделок по пересогласованию/продлению составил всего 1% от общего объема. Отметим, что в аналогичном периоде 2017 г. не было ни одного договора по пересогласованию/продлению.

Традиционно в I кв. 2018 г. арендаторы активнее покупателей. Доля арендованных складских помещений составила 73% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет

365 тыс. кв. м. Объем реализованных сделок по продаже складских объектов в I кв. 2018 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. с 5% до 27% и составил 137 тыс. кв. м.







Представители иностранных компаний арендовали и приобрели 57 тыс. кв. м, что составляет 12% от общего объема. В аналогичном периоде 2017 г. показатель был почти идентичен в абсолютном выражении – 56 тыс. кв. м, что составляет 31% от общего объема.

В I кв. 2018 г. усредненный размер сделки увеличился почти в 2 раза по сравнению с I кв. 2017 г. (7 тыс. кв. м) и составил 14 тыс. кв. м.

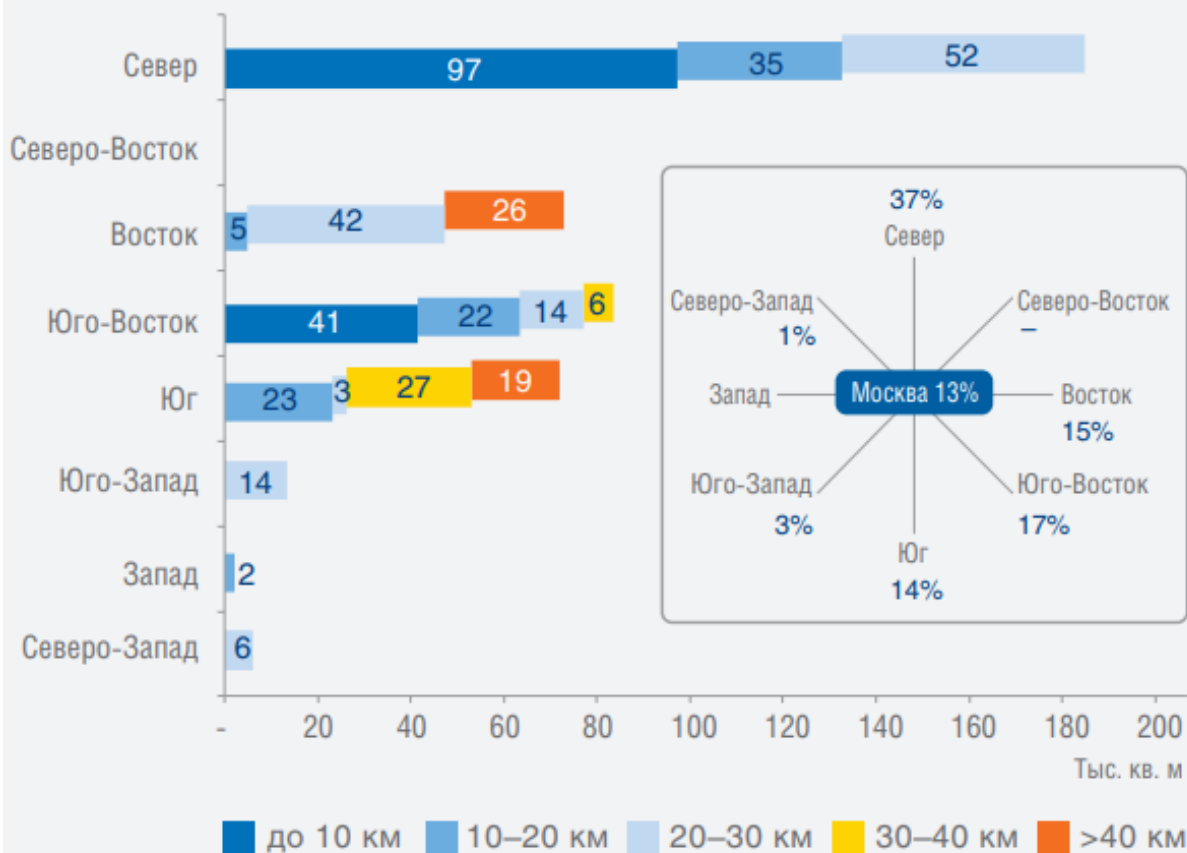
Интересно отметить, что в отличие от I кв. 2017 г., в I кв. 2018 г. арендаторами и покупателями были востребованы блоки более 10 тыс. кв. м (почти 80% от общего объема). Средний размер сделки в этом сегменте (от 10 тыс. кв. м и более) составил 26 тыс. кв. м. Доля лотов от 5 тыс. кв. м до 10 тыс. кв. м осталась почти на том же уровне, что и в аналогичном периоде 2017 г. – 87 тыс. кв. м (17% от общего объема). Средний размер сделки в этом сегменте составил 7 тыс. кв. м. Всего 4% от общего объема составила аренда и покупка блоков до 5 тыс. кв. м. Усредненный размер сделки уменьшился по сравнению с I кв. 2017 г. (3,3 тыс. кв. м) на 20% и составил 2,7 тыс. кв. м.

В структуре спроса по профилю компаний лидирующими стали 2 направления: производство и розничная торговля. Примечательно, что продолжает расти доля производства, что косвенно говорит о восстановлении экономики. Доля производственных компаний составила 22% от общего объема в структуре спроса, что в абсолютном выражении составляет более 100 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. показатель составлял 50 тыс. кв. м.

Розничная торговля – основной драйвер спроса. Ритейлеры отстраивают свою логистику и пользуются хорошими условиями на низком складском рынке. Представители данной сферы арендовали и купили в I кв. 2018 г. – 260 тыс. кв. м складских площадей (53% от общего объема). Данный показатель почти в 6,5 раз больше, чем в аналогичный период 2017 г. – тогда объем сделок в данном сегменте составил 40 тыс. кв. м.

В структуре спроса по удаленности от МКАД, востребованными стали складские объекты, находящиеся на удаленности в 20–30 км от МКАД. Объем реализованных сделок в данных складских комплексах составил 130 тыс. кв. м. Также отметим, что в I кв. 2018 г. в объектах, расположенных в Москве и до 10 км от МКАД, совокупный объем сделок составил 205 тыс. кв. м (из них более 60 тыс. было реализовано в Москве).

Структура спроса по направлениям и удаленности от МКАД в I кв. 2018 г.



Источник S.A. Ricci

В I кв. 2018 г. традиционно интересными для арендаторов и покупателей стали Южное, Юго-восточное и Северное направления. Доля сделок на южном направлении составила 14% от общего объема (72 тыс. кв. м). В Юго-восточном направлении было арендовано и куплено 84 тыс. кв. м (17% от общего объема). На Северном направлении объем сделок составил 37% от общего объема (184 тыс. кв. м).

В I кв. 2018 г. востребованными стали 4 шоссе: 3 Дмитровское шоссе – 100 тыс. кв. м (20% от общего объема); 3 Новорязанское шоссе – 75 тыс. кв. м (15% от общего объема); 3 Горьковское шоссе – 70 тыс. кв.м (14% от общего объема); 3 Симферопольское шоссе – 60 тыс. кв.м (12% от общего объема).

Примеры наиболее значимых сделок, прошедших в I квартале 2018 г.

Клиент	Направление	км от МКАД	Объект	Класс	Площадь сделки, кв.м	Тип сделки
«ВкусВилл»	Рогачевское	25	PNK Парк «Северное Шереметьево»	A	52 000	Аренда
«Максидом»	Новорязанское	2	«Нидан»	B	41 400	Продажа
«DNS Retail»	Горьковское	27	«Атлант-Парк»	A	39 200	Аренда
«Главпродукт»	Киевское	24	«РосЕвроДевелопмент» Крёкшино	A	10 500	Аренда
JCB	Ленинградское	13	МЛП «Ленинградский»	A	8 400	Аренда*
«ИТБ»	Новорязанское	20	«Михайловская слобода»	A	7 400	Аренда*

*По данным S.A. Ricci

Вакантность z В связи с активностью арендаторов и покупателей уровень вакантных складских площадей снизился и в I кв. 2018 г. составил 7,2% (830 тыс. кв. м).

При сохранении высокой активности спроса мы прогнозируем дальнейшее снижение вакансии. До конца года уровень вакантных ставок может опуститься ниже 7%.

Ставки.

В I кв. 2018 г. средневзвешенная ставка аренды оставалась на прежнем уровне. В классе А ставка аренды составляет 4000 руб./кв.м/год. Для класса В средневзвешенная ставка аренды держится на уровне 3700 руб./кв.м/год.

Высокий спрос создает предпосылки к росту арендной ставки. Однако вакансия по-прежнему значительна, а спрос в достаточно большом объеме сформирован проектами b-t-s. Крупнейшие компании-пользователи предпочитают договариваться с девелоперами и получать объекты «для себя», которые не выходят на открытый рынок.



В течение 2018 г. мы не ожидаем существенного роста средневзвешенной ставки аренды.

- http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2018.pdf

Основные показатели. Динамика*

I квартал 2018	
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	13 437
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	77,6
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ² в том числе	420
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	386
сделки по строительству новых объектов	34
Доля свободных площадей, %	7,1 ▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год**	3 600 ▼
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС	1 000–1 200 ►
Диапазон запрашиваемой цены продажи склада класса А, руб./м ² без НДС ***	30 000–35 000 ►

* Изменение по сравнению с IV кварталом 2017 г.

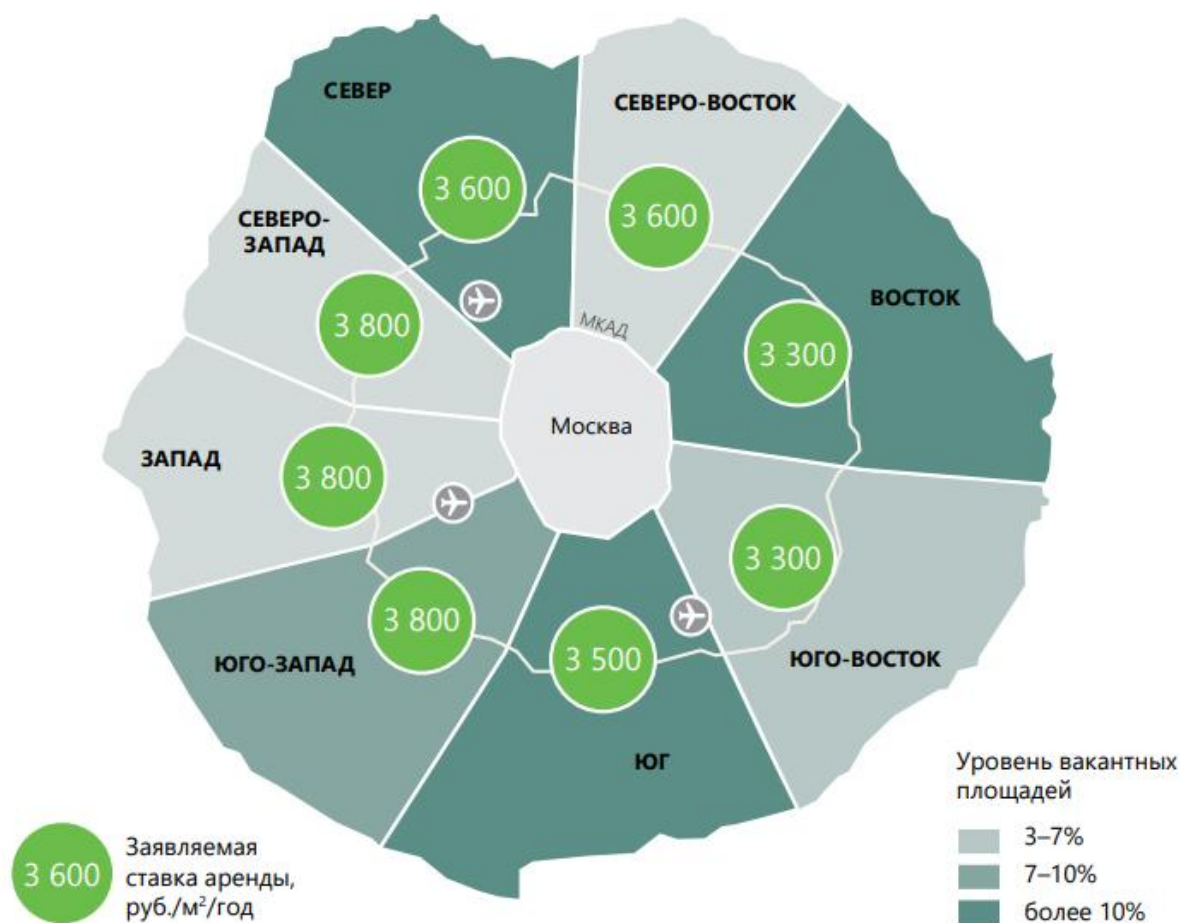
** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

*** Цена продажи за стандартный сухой склад класса А от 10 тыс. м².

Источник: Knight Frank Research, 2018

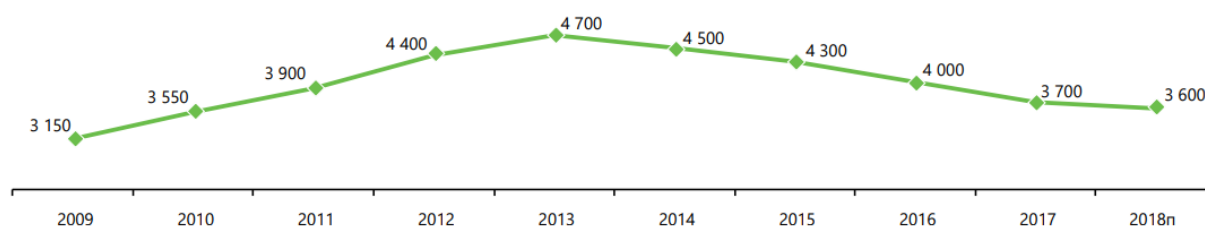
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на качественные складские помещения класса А в Московском регионе скорректировалась в меньшую сторону по сравнению с показателем IV квартала 2017 г. и в I квартале 2018 г. составила 3 600 руб./м² /год. Наиболее высокие ставки аренды в I квартале 2018 г. были зафиксированы на юго-западе, западе и северо-западе Московского региона – 3 800 руб./м² /год, наиболее низкие ставки была зафиксирована на востоке и юго-востоке Московского региона – 3 300 руб./м² /год.

Запрашиваемые ставки аренды и распределение свободных площадей по направлениям Московского региона



Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика средних запрашиваемых ставок аренды на складские площади класса А в Московском регионе, руб./м²/год

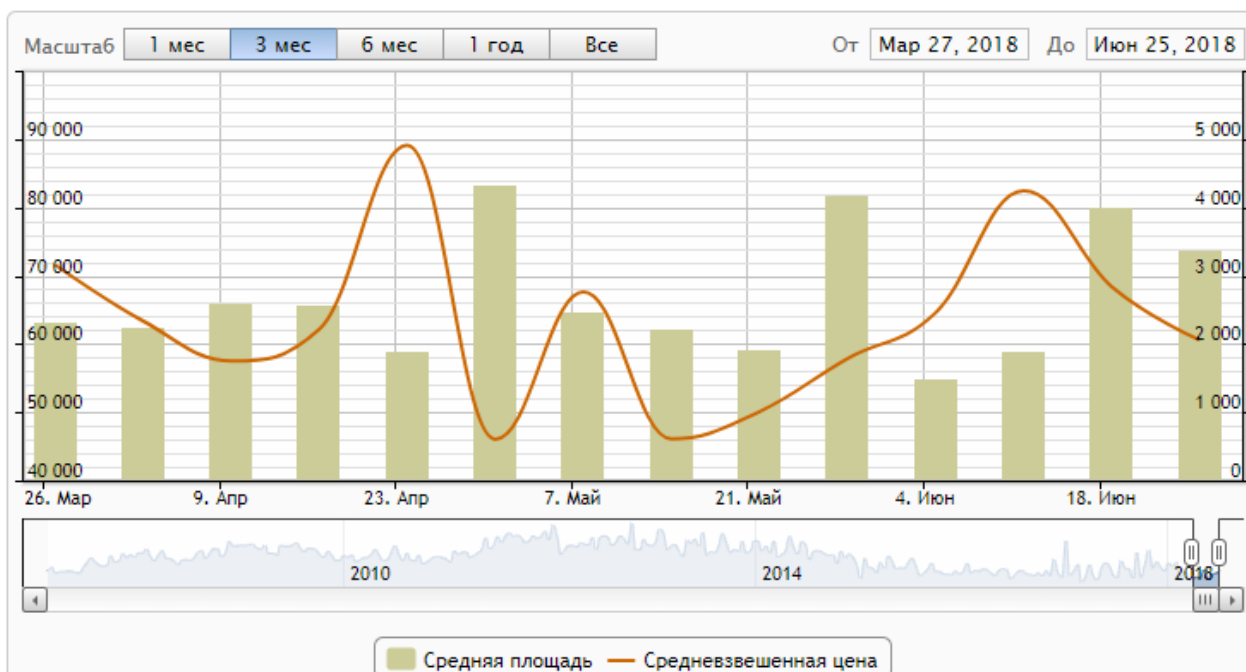


Источник: Knight Frank Research, 2018

- <http://www.knightfrank.ru/research/-i-2018-5497.aspx>

Экспонируемые ПСП. Средняя площадь и средневзвешенная цена

Индикатор: Экспонируемые ПСП. Средняя площадь и средневзвешенная цена



Индикаторы рынка купли-продажи коммерческой недвижимости на основе мониторинга (25 июня – 1 июля)

Основные результаты недели:

- Объем рынка предложений

		изм. за неделю	к прошлому месяцу
Кол-во объектов, шт.	422	+ 18,9%	– 11,9%
Площадь, тыс.м ²	601	+ 57,7%	+ 0,1%
Стоимость, млрд.руб	93,6	+ 63,2%	– 4,5%

- Объем новых предложений

		доля в общем объеме
Кол-во объектов	33	7,8%
Площадь, тыс.м ²	49	8,1%
Стоимость, млн.руб	7264	7,8%

За неделю с 25 июня по 1 июля было предложено на продажу 422 объекта общей площадью 0,601 млн. кв.м общей стоимостью 93,6 млрд.руб. Доля объектов, впервые появившихся на рынке, находится на высоком уровне – 7,8% по количеству объектов (33), 8,1% по площади (49 тыс. кв.м) и 7,8% по общей стоимости (7,3 млрд.руб).

- <http://rrg.ru/analytic/indicator/4>

4.1.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Элементы сравнения и величины корректировочных коэффициентов для производственно-складской недвижимости

Источник информации:

- «Справочник оценщика недвижимости Том 2. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2016.);
- «Справочник оценщика недвижимости Том 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2016.);
- «Справочник оценщика недвижимости Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2014.).

Элемент сравнения - статус населенного пункта

Формирование коллективных экспертных оценок территориальных коэффициентов, характеризующих зависимость цен предложений/арендных ставок недвижимости от статуса населенного пункта, основано на «планетарной модели» ценообразования земель и соответственно недвижимости. Суть этой модели состоит в том, что цены недвижимости в районный центрах, которые часто представляют собой города и поселки городского типа, пропорциональны ценам таких же объектов в областном центре.

Другими словами, такая модель предполагает, что вокруг более «дорогих» областных центров или столиц республик концентрируются более «дорогие» районные центры соответствующих административных районов.

Таким же образом формируются цены в селах и деревнях, по отношению к своему районному центру. Населенные пункты, находящиеся в более «дорогих» районах обычно характеризуются более «дорогим» жильем и коммерческой недвижимостью, как в районных центрах, так и в окружающих их поселках, селах и деревнях. Таким образом, около более «дорогих» районных центров концентрируются населенные пункты с более высокими ценами недвижимости.

Справедливо также обратное утверждение: вокруг районных центров, для которых характерен более низкий уровень цен недвижимости, располагаются населенные пункты с более дешевой недвижимостью.

При этом соотношение цен между объектами недвижимости областных центров и сходными объектами в окружающих их районных центрах в среднем сохраняется приблизительно одинаковым для всех областей и республик. Также можно считать примерно одинаковыми соотношения цен недвижимости в районных центрах с ценами сходных объектов, находящихся в других населенных пунктах районов, к которым они относятся. Адекватность этой модели подтверждается анализом анкет с результатами экспертного опроса, проводимого в рамках данного проекта.

Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов-аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона в справочнике использована следующая классификация типовых территориальных зон.

Классификация типовых территориальных зон

Таблица 19.

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 20.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по	Среднее значение	Расширенный интервал
--	------------------	----------------------

отношению к областному центру			
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,66	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,59	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,45	0,65
Прочие населенные пункты	0,44	0,32	0,55
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,67	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,59	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,45	0,65
Прочие населенные пункты	0,44	0,32	0,55

Матрицы коэффициентов

Таблица 21.

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,32	1,44	1,81	2,29
	II	0,76	1,00	1,25	1,57	1,99
	III	0,69	0,80	1,00	1,41	1,79
	IV	0,55	0,64	0,71	1,00	1,63
	V	0,44	0,50	0,56	0,61	1,00

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,32	1,44	1,81	2,29
	II	0,76	1,00	1,25	1,57	1,99
	III	0,69	0,80	1,00	1,42	1,79
	IV	0,55	0,64	0,71	1,00	1,63
	V	0,44	0,50	0,56	0,61	1,00

Элемент сравнения – местонахождение в пределах города

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных отмечалось выше, в каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. **Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.** Приведенная ниже таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым зонам.

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 22.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 23.

Отношение цен/ арендованных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,80	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,70	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,63	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,64	0,82
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,80	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,69	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,63	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,64	0,82

Матрицы коэффициентов

Таблица 24.

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,28	1,41	1,67	1,37
	II	0,87	1,00	1,11	1,22	1,45	1,19
	III	0,78	0,90	1,00	1,10	1,30	1,07
	IV	0,71	0,82	0,91	1,00	1,19	0,97
	V	0,60	0,69	0,77	0,84	1,00	0,82
	VI	0,73	0,84	0,94	1,03	1,22	1,00

ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,16	1,29	1,41	1,68	1,37
	II	0,86	1,00	1,12	1,22	1,46	1,19
	III	0,77	0,89	1,00	1,10	1,32	1,07
	IV	0,71	0,82	0,91	1,00	1,20	0,97
	V	0,59	0,68	0,76	0,83	1,00	0,81
	VI	0,73	0,84	0,94	1,03	1,23	1,00

Производственно – складские объекты

Таблица 25.

Общая площадь (фактор масштаба)				
аналог				
Площадь, кв.м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к	0,73	0,72	0,75

удельной цене такого же отапливаемого объекта			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной цены административно – офисной части производственно – складского комплекса к удельной цене производственно – складской части комплекса	1,66	1,57	1,75
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене отапливаемого производственно-складского объекта, не приспособленного под пищевое производство	1,36	1,32	1,40
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	-	-	-
Физическое состояние объекта			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании), к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (в новом здании), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24
Функциональное назначение объекта			
Отношение удельной цены высококласного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,19	1,25
Отношение удельной арендной ставки высококласного специализированного складского объекта, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,18	1,25

Матрицы коэффициентов

Таблица 26.

Цены производственно складских объектов		аналог				
		универсальный	Высококл ассный	Пищевое производство	Сельхоз	Придорожный сервис
объект оценки	универсальный	1,00	1,22	1,24	0,77	1,20
	Высококл ассный	0,82	1,00	0,98	1,59	1,02
	Пищевое производство	0,80	1,02	1,00	1,62	1,04
	Сельхоз	1,30	0,63	0,62	1,00	0,64
	Придорожный сервис	0,84	0,98	0,96	1,56	1,00

Торгово-офисные объекты*Элемент сравнения - расположение относительно «красной линии»***Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 27.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			

Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87
---	------	------	------

Элемент сравнения – расположение относительно остановок общественного транспорта
Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 28.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,08	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,18	1,09	1,28

Элемент сравнения – доступ к объекту

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 29.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,77	0,69	0,85
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,77	0,69	0,85

Элемент сравнения – средняя проходимость в день (для высококлассной торговой недвижимости)

Данный элемент сравнения относится к высококлассной торговой недвижимости. Как правило, месторасположение торговых точек внутри ТЦ, ТК, ТРЦ характеризуется различным уровнем проходимости (различным уровнем пешеходного потока). Экспертам, была предложена следующая классификация объектов:

1. торговые объекты, расположенные в проходных местах ТЦ (около входов, эскалаторов, food – корта и т.д);
2. торговые объекты, расположенные в местах с низкой проходимостью (в глубине коридора, на верхних этажах и т.д)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 30.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки помещения в месте с высокой проходимостью, к ставке такого же помещения в месте с низкой проходимостью	1,37	1,34	1,40

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 31.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки помещения в месте с высокой проходимостью, к ставке такого же помещения в месте с низкой проходимостью	1,37	1,19	1,56

Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)

В данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена (арендная ставка) одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости. Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты не были получены в результате прямого опроса. Они рассчитаны на основе ответов оценщиков-экспертов на основе экспоненциальной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 32.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м	0,85	0,79	0,92
Отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв.м	0,81	0,75	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта площадь. 500 кв.м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв.м	0,86	0,80	0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв.м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв.м	0,82	0,75	0,88

Матрицы коэффициентов

Таблица 33.

Цена									
Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-700	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Арендная ставка									
Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-700	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000

объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

*Элемент сравнения – тип объекта***Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 34.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

*Элемент сравнения – материал стен***Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 35.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,61	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,86	0,80	0,92
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного /бетонного (капитального) объекта	0,76	0,68	0,83

Матрицы коэффициентов

Таблица 36.

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,23	1,45
	сэндвич	0,81	1	1,17
	дерево	0,69	0,85	1

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,16	1,32
	сэндвич	0,86	1	1,13
	дерево	0,76	0,88	1

*Элемент сравнения – наличие отдельного входа***Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 37.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,13	1,36
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,13	1,34

*Элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж)***Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 38.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Матрицы коэффициентов

Таблица 39.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Арендные ставки	аналог
-----------------	--------

офисно-торговых объектов		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

*Элемент сравнения – физическое состояние объекта***Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 40.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,13	1,36
Отношение удельной цены деревянного объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,13	1,34
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

Матрицы коэффициентов

Таблица 41.

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,70
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

Элемент сравнения – состояние отделки
Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 42.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,71	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,13	1,32

Матрицы коэффициентов

Таблица 43.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка «люкс»	1,54	1,43	1,22	1

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка «люкс»	1,57	1,43	1,23	1

Элемент сравнения – функциональное назначение объекта

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен или ставок по объектам общего (универсального) назначения.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 44.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,31	1,16	1,45
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,13	1,41
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,36	1,18	1,53
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной арендной ставки подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,28	1,13	1,43

Матрицы коэффициентов

Таблица 45.

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		офисно-торговый объект свободного назначения	высококласный офисный центр объект	высококласный торговый объект
объект оценки	офисно-торговый объект свободного назначения	1	0,79	0,77
	высококласный офисный центр объект	1,27	1	0,97
	высококласный торговый объект	1,31	1,03	1
ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		офисно-торговый объект свободного назначения	высококласный офисный центр объект	высококласный торговый объект

объект оценки	офисно-торговый объект свободного назначения	1	0,78	0,74
	высококласный офисный центр объект	1,28	1	0,94
	высококласный торговый объект	1,36	1,06	1

Арендопригодная площадь**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 46.

Наименование коэффициентов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,69	0,88

Процент недогрузки при сдаче в аренду

Степень загрузки объектов офисно-торгового коммерческого назначения при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Опрос экспертов показал, что мнения различных оценщиков о соответственно предложенные ими интервальные оценки процента недогрузки свидетельствуют о существенном по сравнению с предыдущими годами снижении загруженности офисно-торговой недвижимости. Это связано с тем, что в связи с общим падением офисной и торговой недвижимости и снижением деловой активности многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают. Ниже приведены результаты обработки мнений оценщиков относительно уровня недогрузки объектов офисно-торгового назначения, характерного для конца 2015 года.

Активный рынок**Границы расширенного интервала значений процента недогрузки при сдаче в аренду**

Таблица 47.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	12,6%	7,0%	18,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3%	17,0%

Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости, характеризующий долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости. Представленный в справочнике коэффициент выражен в процентах от общего дохода.

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 48.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%

Неактивный рынок

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 49.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	15,0%	28,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	21,5%	15,0%	28,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,0%	15,3%	28,7%

Активный рынок

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 50.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	9,1%	15,2%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	12,4%	9,5%	15,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	9,8%	16,1%

Неактивный рынок

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 51.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,7%	8,9%	16,5%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	12,5%	9,1%	15,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,0%	9,2%	16,9%

Активный рынок

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 52.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения	21,1%	13,8%	28,5%

и сходные типы объектов недвижимости			
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	22,1%	14,4%	29,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	24,1%	15,5%	32,8%

Неактивный рынок**Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов**

Таблица 53.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,7%	8,5%	20,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	15,5%	9,5%	21,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	16,1%	9,6%	22,6%

Активный рынок**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 54.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

Неактивный рынок**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 55.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	16,3%	9,8%	22,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	9,7%	22,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	12,0%	27,2%

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	8,1%	19,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	13,5%	8,2%	18,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	7,9%	118,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,1%	23,7%

Процент недогрузки

Степень загрузки объектов офисно-торгового назначения и производственно-коммерческого назначения при сдаче производственно-коммерческого назначения при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Величина недогрузки коммерческой недвижимости используется для расчета действительного дохода. Опрос экспертов показал, что мнения различных Оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки относительно степени недогрузки существенно различаются. Это связано с тем, что, не смотря на общие признаки оживления экономики, многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают.

Существует оптимальная стратегия загрузки, основанная на управлении ценами аренды. Поэтому анализ рыночных значений уровня загрузки и сопоставление их с оптимальными значениями является важным элементом в процессе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования. В литературе имеются отдельные сведения о фактических уровнях загрузки в разные периоды. В таблице ниже приведены возможные диапазоны значений (расширенные интервалы), в которых, по мнению большинства оценщиков могут находиться значения процента недогрузки.

Процент недогрузки при сдаче в аренду Активный рынок

Таблица 56.

Процент недогрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11%	5%	15%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	13%	6%	20%
2.1 Бизнес-центры класса А,В	9%	5%	15%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	4%	15%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10%	5%	15%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	8%	25%
4.1 Квартиры	7%	3%	13%

Процент недогрузки при сдаче в аренду. Неактивный рынок

Таблица 57.

Процент недогрузки при сдаче в аренду, %	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	19%	8%	30%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	21%	12%	35%
2.1 Бизнес-центры класса А,В	17%	9%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	16%	8%	28%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17%	10%	28%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	25%	15%	35%

4.1 Квартiry	14%	5%	23%
--------------	-----	----	-----

Процент ожидаемых операционных расходов

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости.

Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости. Представленный в справочнике коэффициент выражен в процентах от общего дохода.

Процент операционных расходов.

Активный рынок

Таблица 58.

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	8%	29%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	10%	25%
2.1 Бизнес-центры класса А,В	18%	9%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	13%	30%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	11%	28%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	8%	25%
4.1 Базы отдыха	19%	13%	30%

Процент операционных расходов.

Неактивный рынок

Таблица 59.

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	13%	30%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	20%	13%	33%
2.1 Бизнес-центры класса А,В	21%	13%	30%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	21%	13%	30%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	13%	33%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	13%	30%
4.1 Базы отдыха	22%	13%	30%

Ожидаемый среднегодовой рост цен объектов недвижимости в последующие 5 лет

Таблица 60.

Ожидаемый среднегодовой рост (+) или падение (-) цен, % в год	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
В последующие 5 лет (2014-2018 гг.)			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	4,9	0,0	10,0
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	4,2	0,0	10,0
2.1 Бизнес-центры класса А,В	5,3	1,0	10,0
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	5,4	1,0	10,0

2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	4,7	0,0	10,0
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	3,3	0,0	8,0
4.1 Квартиры	6,4	0,0	15,0
4.2 Жилые дома и коттеджи	6,0	0,0	15,0

**Текущая доходность.
Активный рынок**

Таблица 61.

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11,0	7,0	14,0
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	10,9	7,5	13,5
2.1 Бизнес-центры класса А,В	10,9	6,5	13,5
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	11,2	6,0	15,0
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	11,3	8,0	15,0
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	9,9	5,5	13,0

**Текущая доходность.
Неактивный рынок**

Таблица 62.

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9,9	4,5	14,5
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	8,8	4,0	11,5
2.1 Бизнес-центры класса А,В	10,5	5,0	13,5
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	10,6	5,0	13,5
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10,5	5,0	13,5
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	8,4	4,0	15,0

**Прибыль предпринимателя.
Активный рынок**

Таблица 63.

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	13%	30%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	17%	11%	25%
2.1 Бизнес-центры класса А,В	24%	16%	35%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	25%	18%	35%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	15%	30%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	15%	9%	22%
4.1 Квартиры (многоквартирные жилые дома)	26%	14%	35%
5.1 Базы отдыха	19%	13%	30%

**Прибыль предпринимателя.
Неактивный рынок**

Таблица 64.

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	9%	25%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	14%	8%	23%
2.1 Бизнес-центры класса А,В	19%	13%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	12%	28%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	16%	10%	23%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	6%	18%
4.1 Квартиры (многоквартирные жилые дома)	19%	10%	30%
5.1 Базы отдыха	14%	8%	23%

Валовый рентный мультипликатор

Валовый рентный мультипликатор – отношение рыночной стоимости к годовой арендной ставке на текущий момент. По смыслу напоминает период окупаемости объектов недвижимости, измеренный в годах.

Этот показатель по характеру информации, содержащейся в нем, близок к показателю – текущая доходность (текущая отдача). Напомним, что в качестве текущей отдачи понимается отношение ожидаемого в последующий период чистого арендного дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости к его рыночной стоимости на текущий момент, взятое в процентах.

Следует иметь в виду, что расчет рыночной стоимости с помощью валового рентного мультипликатора менее предпочтителен, чем с использованием текущей доходности, поскольку он не учитывает некоторые особенности оцениваемого объекта недвижимости, а именно: требуемые затраты на эксплуатацию, ожидаемый уровень загрузки и т.п.

Валовый рентный мультипликатор. Активный рынок

Таблица 65.

Валовый рентный мультипликатор недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	8,21	7,85	8,57
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	8,22	7,83	8,62
2.1 Бизнес-центры класса А,В	8,47	8,09	8,86
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8,46	8,05	8,86
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	8,28	7,94	8,62
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	8,39	7,80	8,98

Валовый рентный мультипликатор недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	8,21	6,00	10,50
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	8,22	5,50	10,86
2.1 Бизнес-центры класса А,В	8,47	6,00	11,00
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8,46	6,00	11,00
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	8,28	6,50	11,00
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	8,39	5,50	12,50

Валовый рентный мультипликатор. Неактивный рынок

Таблица 66.

Валовый рентный мультипликатор недвижимости	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9,1	8,6	9,7
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	9,4	8,8	9,9
2.1 Бизнес-центры класса А,В	8,8	8,3	9,3
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8,8	8,3	9,3
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	8,8	8,3	9,3
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	9,6	8,7	10,5

Валовый рентный мультипликатор недвижимости	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	8,99	5,75	12,50
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	9,03	5,00	12,50
2.1 Бизнес-центры класса А,В	8,69	5,50	11,75
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8,74	5,50	12,00
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	8,75	6,50	11,75
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	9,30	4,50	12,50

Производственно – складские объекты

Таблица 67.

Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно – складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Низкокласные производственно – складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Квартыры	7%	6%	7%

Таблица 68.

Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно – складские объекты	15%	8%	23%
1.2 Низкокласные производственно – складские объекты	18%	8%	30%
1.3 Квартыры	7%	4%	13%

Неактивный рынок. Скидки на арендные ставки

Таблица 69.

Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.1 Высококласные производственно – складские объекты	14%	13%	15%

1.2 Низкокласные производственно – складские объекты	15%	14%	17%
1.3 Квартыры	7%	7%	8%

Таблица 70.

Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.1 Высококласные производственно – складские объекты	14%	5%	20%
1.2 Низкокласные производственно – складские объекты	15%	6%	27%
1.3 Квартыры	7%	2%	14%

Таблица 71. Анализ рынка объектов оценки позволяет сделать следующие выводы:

Состояние рынка недвижимости	развит
Срок экспозиции	5-12 месяцев
Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости	местоположение объекта вид права за здание / помещение / земельный участок обременения условия продажи дата оценки / продажи / предложения к продаже назначение / использование тип здания / помещения расположение относительно проезжей части наличие отдельного входа наличие коммуникаций состояние отделки дополнительные компоненты площадь

Глава 5. Подходы, используемые при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком, п.11 ФСО-1.

Описание подходов и методов для оценки. Обоснование выбора подходов и методов.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки, с учетом его устареваний. Методология Затратного подхода базируется на анализе процесса формирования стоимости объекта в прошлом. В основе его лежит тезис: «разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, которая требуется, чтобы создать аналогичный объект с такими же полезными характеристиками». Он предполагает наличие равенства между затратами на создание объекта (за вычетом износа) и рыночной его стоимостью. В условиях рыночной экономики это далеко не всегда подтверждается. Затраты на создание объекта могут, во многих случаях, значительно превосходить его текущую рыночную стоимость. Это характерно, например, для объектов с большой степенью морального устаревания (радиоэлектронная аппаратура, вычислительная техника и т.п.). Главный признак Затратного подхода – поэлементная оценка объекта. Основным методом затратного подхода калькуляция затрат. Оцениваемый объект, как правило, расчленяется на составные элементы, которые оцениваются путем анализа затрат на материалы и работы по созданию этих элементов. Затем стоимости элементов определенным образом складываются, учитывая их «весомость».

Этапы оценки в Затратном подходе:

- анализ структуры объекта и выделение его составных частей;
- выбор подходящего метода оценки нового объекта («полной восстановительной стоимости» или «полной стоимости замещения»);
- оценка реальной степени износа Объекта оценки;
- расчет стоимости Объекта оценки.

Принципы и основное содержание. Описание подходов и методов для оценки ОКС.

Затратный подход является одним из трех основных подходов в оценке недвижимости.

Он является практическим воплощением одной из теорий ценообразования – теории трудовой стоимости, согласно которой стоимость товара определяется количеством и качеством труда и материальных ресурсов, потраченных на его создание. С этой точки зрения Затратный подход к оценке стоимости недвижимости моделирует рынок продавца. Затратный подход обладает теми же достоинствами и недостатками, которые характерны для теории трудовой стоимости.

К достоинствам Затратного подхода необходимо отнести демонстрацию реальных затрат, необходимых для создания объекта недвижимости, - ничто так не убеждает человека в стоимости товара, как сумма денег, необходимая для приобретения материалов и найма рабочей силы для строительства объекта недвижимости. Большой популярностью этот подход пользуется в процессе судебных разбирательств, причиной которых являются сделки с объектами недвижимости. Связано это с тем, что состав всех элементов недвижимости можно отыскать в строительных справочниках, а цены на них можно найти в каталогах и прейскурантах строительных фирм. Но, как и теория трудовой стоимости, затратный подход часто не может объяснить проблему разной стоимости объектов недвижимости, имеющих одинаковый состав материалов. Частично эта проблема решается за счет разной стоимости участков земли у одинаковых по структуре объектов недвижимости, но лишь частично, так как система ценообразования затратного подхода не может учесть в полной мере соотношение сил спроса и предложения на аналогичные объекты недвижимости.

Учитывая эти и другие особенности Затратного подхода, теория оценки отводит ему вполне определенное место в системе оценочной практики. Как правило, затраты на создание объекта недвижимости и его рыночная стоимость ближе всего друг к другу для новых объектов недвижимости (недавно построенных), имеющих незначительно накопленный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию земельного участка как условно свободного

(незастроенного). По этой причине Затратный подход наиболее применим для оценки недавно построенных объектов, строительство которых основывалось на обстоятельном экономическом анализе наилучшего использования застраиваемой территории и которые имеют незначительный накопленный износ (под ним в дальнейшем будем понимать совокупность физического износа, функционального и внешнего устареваний).

Затратный подход используется в первую очередь при оценке уникальных объектов (например, памятников культурного наследия) или объектов специального назначения (например, водонапорных башен, котельных), которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги, так как сделки по ним достаточно редко заключаются на рынке недвижимости. Затратный подход применяется при оценке объектов недвижимости для целей страхования или налогообложения, когда требуется рассчитать стоимость конструктивных элементов, подверженных риску наступления страхового случая или являющихся соответствующей налогооблагаемой базой.

Затратный подход играет важную роль при анализе наиболее эффективного использования объектов недвижимости, в том числе подлежащих капитальному ремонту или реконструкции. Он позволяет установить, будут ли затраты на капитальный ремонт или реконструкцию улучшений компенсированы увеличением дохода от эксплуатации или выручки от продажи объекта недвижимости. Применение данного подхода позволяет избежать риска избыточного инвестирования в объект оценки. Кроме того, рассчитанные затраты на капитальный ремонт или реконструкцию улучшений служат своеобразным оценочным ориентиром значений отдельных составляющих накопленного износа.

Затратный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно можно рассчитать стоимости земельного участка и улучшений, а также величину накопленного ими износа. Если объект находится в плохом техническом состоянии или улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию земельного участка как условно свободного, то оценка накопленного износа представляет собой довольно сложную задачу. Правомерность использования Затратного подхода, исходя из мировой практики, ставится под сомнение, если общий накопленный износ объекта недвижимости существенно превышает 60%. Связано это с тем, что при таком износе затраты на его устранение, как правило, сопоставимы или даже превышают затраты на новое строительство. В этом случае, если результат, полученный затратным подходом, не подтверждается результатами, полученными с использованием Сравнительного и Доходного подходов, к нему необходимо относиться с осторожностью.

Результат оценки стоимости объекта недвижимости, полученный на основании Затратного подхода с учетом физического износа, но без учета функционального и внешнего устаревания, может использоваться в качестве верхней оценки рыночной стоимости объекта недвижимости.

В Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) дается следующее общее определение Затратного подхода: Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Главным, методообразующим принципом Затратного подхода является принцип замещения. Согласно этому принципу, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той денежной суммы, которая необходима для покупки аналогичного участка и строительства здания с эквивалентной полезностью без неоправданной задержки с учетом справедливой финансовой компенсации за время, потраченное на строительство.

В соответствии с этим принципом Затратный подход можно определить следующим образом: Затратный подход – совокупность методов оценки недвижимости, при которых ее стоимость устанавливается путем расчета затрат на приобретение аналогичного участка земли и создания на нем объекта недвижимости с аналогичной полезностью с учетом износов и устареваний, характерных для оцениваемого объекта.

Объектом оценки является нежилое здание. Необходимое условие для использования Затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного

(аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещения приведёт к большой погрешности при вычислениях. Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного отчёта.

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. При использовании методов сравнительного подхода осуществляется сравнительное изучение информации о сложившейся рыночной стоимости объекта **в настоящем**. Он основан на тезисе: «разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта» и используется при определении стоимости исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи с аналогичными объектами. Таким образом, конечной целью методов Сравнительного (рыночного) подхода является определение рыночной стоимости. Стоимость, определенная методами Сравнительного подхода, считается наиболее объективной или близкой к объективной.

Этапы оценки в Сравнительном подходе:

- изучение рынка и сбор информации о недавних сделках купли-продажи с аналогичными объектами;
- сравнение (сопоставление) оцениваемого объекта с каждым из аналогичных объектов и выявление отличий по дате продажи, техническим характеристикам, исполнению и т.д.;
- расчет стоимости объекта путем корректировки информации о ценах на аналогичные объекты.

На третьем этапе могут быть применены следующие расчетные процедуры (методы):

- определение стоимости дополнительных элементов путем парных сравнений (сравнение цен объектов, имеющих или не имеющих дополнительные элементы);
- определение корректирующих коэффициентов, когда сравниваемые объекты различаются по отдельным параметрам (включение повышающих или понижающих коэффициентов);
- расчет стоимости по удельным показателям (т.е. определяются удельные цены единицы одного из показателей объекта, например, мощности, площади, высоты и т.п.);
- расчет стоимости объекта с помощью корреляционных моделей.

Принципы и основное содержание.

В Федеральных стандартах оценки дается следующее определение подхода:

«Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость». Сравнительный подход имеет ряд других, альтернативных названий, которые встречаются в профессиональной отечественной и иностранной литературе: рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж. Вне зависимости от названий суть сравнительного подхода состоит в том, что он позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Сравнительный подход, помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости), может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и

предложения на объект в данном месте в данное время и на данном рынке. Сравнительный подход используется в том случае, если рынок Объекта оценки активен, то есть на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Например, сравнительный позволяет получить достаточно хорошие результаты для оценки квартир, встроенных помещений коммерческого назначения. Его практически никогда не применяют для объектов специального назначения (церквей, школ, стадионов и т.п.), у которых нет рынка или их рынок является ограниченным. Сравнительный подход при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости. Именно поэтому его стараются использовать даже тогда, когда данных явно недостаточно, чтобы получить достоверные точечные оценки. В таких случаях метод позволяет получить диапазон стоимостей, в котором может находиться искомая стоимость. Такая информация полезна в качестве проверочной при использовании других методов оценки в качестве основных.

При использовании Сравнительного подхода огромное значение имеет информация об аналогах. Начиная с описания объекта-аналога, она должна быть наилучшим и подробнейшим образом представлена в отчете. Желательно это делать по элементам, по которым будет осуществляться сравнение его с Объектом оценки и соответствующая корректировка цены.

Как было отмечено выше, Сравнительный подход часто называют рыночным методом, подчеркивая тем самым его особенность с точки зрения используемой информации. Рыночный метод как никакой другой метод основан на прямом использовании рыночных данных о сделках. Информацию о них можно получить из разных источников. Это может быть Интернет, специализированные газеты и журналы, интервью с риелторами, покупателями и продавцами недвижимости, коллегами-оценщиками. Сегодня любая хорошая оценочная фирма имеет свою электронную базу данных. Для метода большое значение имеет география оценки. Она определяет границы, где находятся сопоставимые объекты и, возможно, их потенциальные покупатели. Рынок Объекта оценки, как правило, ограничен территорией поселения. Однако бывают случаи, когда он выходит далеко за границы территории поселения. Например, рынки таких Объектов оценки, как аэропорты, вокзалы, морские и речные суда, являются международными.

Оценщику удалось найти достаточное количество предложений по продаже аналогичной недвижимости в районе местоположения Объекта оценки, поэтому Оценщик счел возможным применить Сравнительный подход к оценке, в частности, метод сравнения продаж.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки. Стоимость объекта, полученная методами Доходного подхода, определяется полезностью объекта в будущем. В основе Доходного подхода лежит тезис: “разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которая, будучи положенная в банк, приносила бы доходы больше, чем доходы от объекта”.

Основными методами Доходного подхода являются метод дисконтирования чистых доходов и метод капитализации дохода.

Этапы оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Потери от загрузки и не взысканные арендные платежи оцениваются на основе анализа рынка, характера его динамики. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и (или) типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статью издержек включаются ипотечные платежи, проценты по кредиту и амортизационные отчисления.
4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость.

Принципы оценки

Оценка рыночной стоимости имущества с использованием Доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, имущество будет генерировать в процессе

оставшейся экономической жизни в стоимость. С теоретической точки зрения источник дохода может быть любым: аренда, продажа, дивиденды, прибыль. Главное, чтобы он был продуктом оцениваемого актива. С помощью этого подхода возможна и целесообразна оценка тех активов, которые используются или могут использоваться в интересах извлечения дохода (недвижимость, акции, облигации, векселя, нематериальные активы и т.д.).

Недвижимость, которая используется или может быть использована для извлечения дохода, называется доходной недвижимостью. К этой категории относят офисную, торговую, складскую и другую недвижимость в различных ее вариациях – от встроенных помещений до крупных комплексов, состоящих из большого количества зданий различного назначения.

Основной критерий отнесения недвижимости к доходной недвижимости – сдача ее в аренду. Арендные платежи являются типичным источником дохода, который используется для оценки недвижимости. Однако для оценки недвижимости можно использовать и другие виды доходов, например доход от продажи квартир или доход от бизнеса. В последнем случае необходимо из дохода, который генерирует бизнес, выделить доход, который приходится на недвижимость.

Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания и принцип замещения. Принцип ожидания является основным метообразующим принципом данного подхода. Он гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется сегодняшней (текущей) стоимостью всех его будущих доходов. Чем выше доходный потенциал оцениваемого объекта, тем выше его стоимость. При этом анализ доходов должен осуществляться на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта недвижимости при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом. В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью. Данный принцип является аналогом экономического принципа альтернативности инвестиций.

Оценщику удалось найти достаточное количество предложений по аренде аналогичной недвижимости в районе местоположения Объекта оценки, поэтому Оценщик счел возможным применить Доходный подход к оценке. Поскольку Объект оценки находится в работоспособном состоянии и на дату оценки приносит стабильный доход, Оценщик использовал метод прямой капитализации.

Глава 6. Определение рыночной стоимости объектов оценки.

6.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. И исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Необходимо учесть, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, поскольку существуют понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив - создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Прежде всего, это касается объектов недвижимости, целью владения которой является получение дохода.

Исходя из вышесказанного, можно определить следующие *ситуации*, где для применения затратного подхода имеются предпочтительные, а порой и единственные основания:

1. **Оценка** новых или недавно построенных объектов. В данном случае стоимость строительства таких объектов (с учетом прибыли инвестора), как правило, более близка к рыночной стоимости.
2. **Оценка** объектов незавершенного строительства. Оценка объектов незавершенного строительства носит специфический характер и производится в основном затратным подходом. Метод сравнительного анализа продаж не применим по причине отсутствия необходимой информации по аналогичным объектам. Доходный подход может быть применен с целью, указанной в предыдущей ситуации.
3. **Оценка** в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок). Затратный подход позволяет выделить объекты налогообложения, поскольку предполагает отдельную оценку земельного участка и находящихся на нем улучшений.
4. **Оценка** в целях страхования. Затратный подход позволяет разделить в стоимостном выражении страхуемые объекты (здания, улучшения) и не страхуемые (земля).
5. **Переоценка** основных фондов предприятий.
6. **Недостаток информации** для применения других подходов к оценке. Недостаток информации для применения других подходов к оценке недвижимости ощущается при неразвитых или слабоактивных сегментах рынка недвижимости, что характерно на данный момент для большинства регионов России.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, помещения в капитальном строении. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещения приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного отчёта. **Затратный подход для объекта оценки (нежилого здания) не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п.19 ФСО-1 и п.20 ФСО-1.**

6.1.1. Определение стоимости прав на земельный участок методами сравнительного подхода.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Согласно статье 552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, **которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования**, поэтому необходимо определение рыночной стоимости не всего земельного участка, а частей земельных участков, приходящихся непосредственно на здания, как неотъемлемую часть рыночной стоимости объекта недвижимости в целом.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков на праве собственности (согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, распоряжение Минимущества России № 568-р от 06.03.2002 г.):

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый

земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

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

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

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

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

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

Таблица 72. Выбор⁷ подходов и методов для оценки земельного участка.

Метод	Пояснение	Результат
Метод сравнения продаж	Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. Данный метод применяется на основании информации предложений продажи земельных участков аналогичного функционального назначения, расположенных в г. Ижевске. Источники информации: специализированные газеты и журналы, официальные сайты продавцов имущества.	+
Метод выделения Метод распределения	Методы применяются для оценки застроенных земельных участков. Оцениваются застроенные земельные участки, но отсутствует информация по улучшениям ЗУ.	–
Метод капитализации земельной ренты	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. На вторичном рынке отсутствует информация об аренде сопоставимых земельных участков.	-
Метод остатка Метод предполагаемого использования	Данные методы основываются на создании на земельном участке улучшений, способных приносить доход. Основное различие заключается в том что, в одном случае происходит дисконтирование денежного потока, в другом - капитализация дохода.	–

Вывод: условия применимости методов в рамках трех подходов к оценке (ст. 21-23 ФСО-1), предполагают анализ Оценщиком достаточности собранных данных о рынке уже для применения того или иного метода в рамках выбранного подхода. Различные методы оценки требуют различного объема данных, поэтому анализ достаточности данных в этом смысле может проводиться в рамках анализа объекта тем или иным методом.

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

Число элементов сравнения (как ценообразующих факторов) достаточно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом. Посредством анализа чувствительности из рассмотрения могут быть исключены те элементы сравнения, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Традиционно выделяют девять основных групп элементов сравнения.⁸

⁷ Оценщик, руководствуясь статьей 20 ФСО-1, в части права Оценщика на выбор метода оценки, в рамках настоящей оценки выбрал для расчета следующие методы.

Последовательные корректировки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные ниже характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга:

- Передаваемые права;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Рыночные условия.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка может, получается суммирование:

- Местоположение;
- Физические характеристики объекта;
- Экономические характеристики объекта;
- Использование объекта;
- Наличие дополнительных компонентов стоимости.

Требования к порядку выполнения метода сравнительного анализа продажи / предложения:

1. Обоснование набора ценообразующих факторов. При исследовании рынка недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

2. На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения.

3. Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат рыночная стоимость, которая рассчитывается на единицу площади (1 кв. м) в единицу времени (год, квартал, месяц).

4. Сбор сведений предложений сопоставимых объектов сопровождается интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости). Объекты аналоги должны отбираться оценщиком таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.

5. По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой.

6. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Пояснение корректировок:

Пояснения корректировок выполнялись для величин отличных от нуля. В случае если корректировка составляет ноль процентов, то данный параметр объекта-аналога полностью идентичен рассматриваемому параметру оцениваемого объекта, следовательно, вводить корректирующие значения не нужно.

Корректировки и поправки вносились на основании того как (увеличивают или уменьшают) и в какой степени влияют сопоставимые параметры на цену объекта – аналога. Размер корректировки определялся на основании экспертного метода и метода прямого анализа характеристик.

1. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов (уторговывание).

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться

⁸ «Оценка недвижимости» Т. Г. Касьяненко (учебное пособие), КНОРУС, Москва, 2010, стр. 480-483

информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки.

Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Таблица 73. Скидка на торг.

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%

Основываясь на данных анализа рынка, Оценщиком принято решение о применении корректировки на уторговывание на дату оценки для земельного участка на среднем значении доверительного интервала -10,2%.

2. Корректировка на дату оценки / предложения к продаже.

Расчет стоимости объекта оценки производится на июнь 2018г. Аналоги №1-3 предлагаются к продаже в 2018 году. Корректировка по данному признаку не производится, т.к. разница в датах составляет менее 6-ти месяцев и не подразумевает (не находит подтверждения) изменения цен на участки в данный период времени.

3. Корректировка на вид права.

Данная характеристика является важным стоимостнообразующим фактором.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Таблица 74. Корректировка на вид имущественных прав.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде (более 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86

Объект оценки находится на праве долгосрочной аренды, объекты аналоги №1,2 находятся также на праве долгосрочной аренды, поэтому Оценщиком корректировка для аналогов №1,2 не производилась. Объект аналог №3 находится на праве собственности, поэтому величина корректировки составит для данного объекта аналога на уровне 0,85.

4. Корректировка на наличие коммуникаций.

Наличие коммуникаций увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Инженерные коммуникации необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его перепрофилирования. У объектов

аналогов и объекта оценки имеется возможность подключения ко всем видам коммуникаций. Поэтому в рамках данного отчета корректировка по этому признаку не производится.

5. Корректировка на разрешенное использование

Данная характеристика является важным стоимостнообразующим фактором. Сопоставимые объекты аналоги и объект оценки имеют идентичное разрешенное использование – под коммерческое производственно-складское назначение в категории земель: земли населенных пунктов, таким образом корректировка по данному фактору не производится.

6. Корректировка на масштаб

Для проведения анализа использовались данные по земельным участкам, расположенным в Омской области. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Оценщиками было выявлено, что стоимость, в расчете на 1 кв.м. площади, сопоставимой с Объектом оценки может отличаться как в большую так и меньшую сторону.

В настоящем отчете для корректировки на масштаб использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Таблица 75.

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		Аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Величины корректировок на масштаб приведены в следующей таблице.

Таблица 76.

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки	0,1277	-
Аналог №1	1,17	1,06
Аналог №2	0,50	1,00
Аналог №3	0,35	1,00

7. Корректировка на местоположение

Хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости, рассматриваемому местоположению.

Понятие "местоположение" это не только престиж или популярность района, но и транспортное сообщение, инфраструктура, экологическая обстановка и прочее, присущее определенному району черты.

Наличие хороших подъездных дорог обеспечивает хороший доступ к объекту в любое время, особенно, в осенне-весенний периоды, когда отсутствие асфальтированных подъездных путей

приводит к размыванию грунтовых дорог, а отсутствие уборки снега зимой может привести к невозможности подъезда к объекту, в принципе.

Также местоположение для земельных участков определяется Элементом сравнения - статус населенного пункта.

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 77.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центра административных районов города	II
Спальные микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 78.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району		Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00	
Центра административных районов города	0,86	0,85	0,88	
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,79	0,78	0,81	
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,74	0,78	
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	0,76	0,81	
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83	

Таблица 79. Расчет корректировки на местоположение.

Наименование Объекта	Типовые зоны в пределах города	Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к самому дороговому	Коэффициент корректировки на местоположение
Объект оценки	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	-
Аналог №1	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	1,0
Аналог №2	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	1,0
Аналог №3	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	1,0

8. Корректировка на наличие дополнительных элементов.

Наличие дополнительных элементов увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Учитывая, что объект оценки и объекты аналоги №1,2 не имеют дополнительных элементов, то корректировка по данному фактору не производится. Так как объект аналог №3 имеет на земельном участке дополнительные элементы в виде временных сооружений (2 бытовки и 1 склад), и так как данные элементы не относятся к виду капитальных строений, а имеют относятся к временным сооружениям и могут быть демонтированы, то оценщиком принята корректировка на уровне -5% (коэффициент 0,95) для данного объекта аналога, основываясь на консультациях собственника объекта аналога относительно стоимости данных сооружений и на основании экспертного мнения оценщика.

Таблица 80. Исходные данные для расчета рыночной стоимости земельного участка.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Адрес (местоположение) объекта	г. Москва, ул. Искры, д.31, стр.1,2	г. Москва, ул. Шосейная	г. Москва, ул. Юности, 11	г. Москва, Варшавское шоссе, 34а
3	Вид права	право аренды	право аренды	право аренды	право собственности
4	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
6	Дата оценки / предложения к продаже	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.
7	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
8	Разрешенное использование	для эксплуатации складского здания	для размещения складских помещений, для производственно-складской деятельности	под строительство административно-го здания	эксплуатация складской базы
9	Улучшения на участке	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
10	Коммуникации	электроснабжение, существует возможность подведения всех коммуникаций	электроснабжение, существует возможность подведения всех коммуникаций	электроснабжение, существует возможность подведения всех коммуникаций	электроснабжение, существует возможность подведения всех коммуникаций
11	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	имеются временные сооружения
12	Площадь участка, кв.м.	1 277	11 700	5 000	3 500
13	Цена предложения, руб.	определяется	70 000 000	35 000 000	24 068 000
14	Цена предложения за 1 кв.м. (округленно), руб.	определяется	5 982,91	7 000,00	6 876,57

Таблица 81. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	определяется	5 982,91	7 000,00	6 876,57
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение
			-10,2	-10,2	-10,2
	Скорректированная цена, руб.		5 372,65	6 286,00	6 175,16
3	Дата оценки, предложения к продаже	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		5 372,65	6 286,00	6 175,16
4	Вид права	право аренды	право аренды	право аренды	право собственности
			1,000	1,000	0,850

	Скорректированная цена, руб.		5 372,65	6 286,00	5 248,89
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		5 372,65	6 286,00	5 248,89
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		5 372,65	6 286,00	5 248,89
7	Адрес (местоположение) объекта	г. Москва, ул. Искры, д.31, стр.1,2	г. Москва, ул. Шосейная	г. Москва, ул. Юности, 11	г. Москва, Варшавское шоссе, 34а
			1,00000	1,00000	1,00000
	Скорректированная цена, руб.		5 372,65	6 286,00	5 248,89
8	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		5 372,65	6 286,00	5 248,89
9	Разрешенное использование	для эксплуатации складского здания	для размещения складских помещений, для производственно-складской деятельности	под строительство административного здания	эксплуатация складской базы
			1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена, руб.		5 372,65	6 286,00	5 248,89
10	Улучшения на участке	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		5 372,65	6 286,00	5 248,89
11	Коммуникации	электроснабжение, существует возможность подведения всех коммуникаций	электроснабжение, существует возможность подведения всех коммуникаций	электроснабжение, существует возможность подведения всех коммуникаций	электроснабжение, существует возможность подведения всех коммуникаций
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		5 372,65	6 286,00	5 248,89
12	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	имеются временные сооружения
			0	0	0,95
	Скорректированная цена, руб.		5 372,65	6 286,00	5 298,75
13	Площадь участка, кв.м.	1 277,00	11 700	5 000	3 500
			1,0600	1,0000	1,0000
14	Скорректированная цена, руб.		5 695,01	6 286,00	5 298,75
15	Валовая коррекция, коэф. (14/1)		0,95	0,90	0,77
16	Количество не введенных корректировок		7	7	6
17	Вес		0,350	0,350	0,300
18	Доли весов, руб.		1 993,25	2 200,10	1 589,63

	(14x17)				
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права аренды 1 кв.м. земельного участка, руб. (с НДС)	5 783,00			
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права аренды земельного участка, руб. (без НДС)	8 738 000			
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права аренды земельного участка, руб. (без НДС) в доле на здание площадью 373,8 кв.м.	2 925 000	Доля на здание = 373,8 / (373,8 + 570,1)		
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права аренды земельного участка, руб. (без НДС) в доле на здание площадью 570,1 кв.м.	4 460 000	Доля на здание = 570,1 / (373,8 + 570,1)		

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, которые рассчитаны на основании количества введенных корректировок (рассчитано как отношение количества не введенных корректировок по конкретному объекту аналогу к общему количеству не введенных корректировок по всем объектам аналогам). То есть чем меньше вводиться корректировок для объекта-аналога, тем более схожим он является для оцениваемого объекта, следовательно, вес данного аналога будет наибольшим. Суммарная величина весовых долей всех объектов-аналогов должна составлять 1.

6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости 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.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади объекта недвижимости. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета.

Для расчета стоимости 1 м² объекта недвижимости Оценщиками использованы данные печатных изданий, а также интернет-сайты:

1. www.drom.ru.
2. www.avito.ru
3. www.beboss.ru
4. www.cian.ru
5. www.domofond.ru и другие.

Для проведения оценки Оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу нежилых помещений. Далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение.
- идентичное функциональное назначение;
- различие в сегментах площадей;
- вид права на объекты аналоги. Объект оценки на праве собственности.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- **местоположение, типичное использование:** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

- **целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц:** насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то все отобранные объекты исследуемой части могут использоваться как производственные объекты. То же самое можно сказать и про объект оценки, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;

- **физические характеристики** (площадь, техническое состояние, эксплуатационное состояние) – поправка на износ вносилась при проведении прямого сравнения продаж, по

методике, описанной ниже, единица сравнения – процент износа. Поправка на площадь вносилась самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр. Поправки на материал стен не требовалось, поскольку для объектов, построенных в пошлые годы, цена практически не зависит от материала стен, в чем частично можно убедиться в частности из представленных ниже аналогов. Кроме того, материал стен опосредованно учтен в показателе износа, поскольку темп износа фундаментов, стен и кровли зависит от материалов, из которых они изготовлены.

- **транспортная доступность:** между аналогами и объектом оценки, как указывалось выше, нет значимых различий в плане транспортной доступности, к которым подходят внутригородские асфальтированные дороги.

- **инфраструктура** (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

К характеристикам сделок относятся:

- **условия финансирования** сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- **обстоятельства** совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- **изменение цен** за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

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

Число элементов сравнения (как ценообразующих факторов) достаточно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом. Посредством анализа чувствительности из рассмотрения могут быть исключены те элементы сравнения, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Традиционно выделяют девять основных групп элементов сравнения.⁹

Последовательные корректировки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные ниже характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга:

1. Передаваемые права;
2. Условия финансирования;
3. Условия продажи;
4. Рыночные условия.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка может, получается суммирование:

5. Местоположение;
6. Физические характеристики объекта;
7. Экономические характеристики объекта;
8. Использование объекта;
9. Наличие дополнительных компонентов стоимости.

⁹ «Оценка недвижимости» Т. Г. Касьяненко (учебное пособие), КНОРУС, Москва, 2010, стр. 480-483

Сравнительный подход, часто называемый прямым сравнительным анализом продаж, основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемыми объектами (аналоги). Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты-аналоги отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход способен давать приближенные результаты даже в условиях крайней нехватки информации, будучи же обеспечен надежной информацией в достаточном количестве, данный подход становится чрезвычайно надежным.

Важным методом данного подхода является метод внесения поправок, рассчитываемых на основе анализа так называемых парных продаж. Парной продажей называется такая совокупность двух независимых продаж различных объектов, при которой совпадают все свойства проданных объектов, кроме одного. Если при этом на заключение сделок не повлияли какие-либо искажающие картину факторы, то по величине разницы в цене сделок можно судить о влиянии на цену фактора, по которому различались сопоставляемые продажи.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

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.

Для получения наиболее объективных результатов оценки в рамках сравнительного подхода при расчете использовался метод сравнения продаж, а за единицу сравнения был принят 1 кв.м. общей площади.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании метода сравнения продаж выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемым объектам.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объектов оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемых объектов.

Таблица 82. Исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Наименование объекта	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение
2	Наименование источника информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.beboss.ru	www.beboss.ru
3	Контактный телефон	-	-	-	-	-	-
4	Адрес (местоположение) объекта	г. Москва, ул. Искры, д.31, стр.1	г. Москва, ул. Илимская, 3Ас3	г. Москва, Рижский пер., владение 2а	г. Москва, ул. Ибрагимов, 31Ас3	г. Москва, Рижский 1-й пер., 2	г. Москва, ул. Промышленная, д.1
5	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
7	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
8	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.
9	Назначение / использование	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское
10	Тип здания/помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
11	Коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации
12	Этаж расположения / этажность	1	1	1	1	1	1
13	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
14	Состояние объекта и уровень отделки	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического

		ремонта помещения	ремонта помещения	ремонта помещения	ремонта помещения	ремонта помещения	ремонта помещения
15	Площадь, кв.м.	570,1	2 060,3	1 300,0	2 254,0	1 283,0	656
16	Цена продажи / предложения, руб.	определяется	42 000 000	60 990 000	58 000 000	61 000 000	22 745 000
17	Цена продажи / предложения за 1 кв.м. (округленно), руб.	определяется	20 385	46 915	25 732	47 545	34 672

Таблица 83. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	определяется	20 385	46 915	25 732	47 545	34 672
2	Цена продажи / предложения (скидка на торг)	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
			-12	-12	-12	-12	-12
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
3	Дата оценки, предложения к продаже	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
6	Назначение / использование	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское
			0	0	0	0	0
	Скорректированная		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511

	цена, руб.						
7	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
8	Адрес (местоположение) объекта	г. Москва, ул. Искры, д.31, стр.1	г. Москва, ул. Илимская, 3Ас3	г. Москва, Рижский пер., владение 2а	г. Москва, ул. Ибрагимов, 31Ас3	г. Москва, Рижский 1-й пер., 2	г. Москва, ул. Промышленная, д.1
			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
9	Вид здания/помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
10	Коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
11	Этаж расположения	1	1	1	1	1	1
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
12	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
13	Состояние объекта	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического ремонта помещения
			1	1	1	1	1
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
14	Площадь, кв.м.	570,10	2 060	1 300	2 254	1 283	656
			1,03	1,03	1,03	1,03	1,00

15	Скорректированная цена, руб.		18 477	42 524	23 323	43 095	30 511
16	Валовая коррекция, коэф. (15/1)		0,91	0,91	0,91	0,91	0,88
17	Количество не введенных корректировок		9	9	9	9	9
18	Вес		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Доли весов, руб. (15x18)		3 695,00	8 505,00	4 665,00	8 619,00	6 102,00
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта, руб.	31 586					
	Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, руб.	18 007 000					
	Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, без учета стоимости прав на земельный участок, руб.	13 547 000					

Таблица 84. Исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Наименование объекта	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение
2	Наименование источника информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.beboss.ru	www.beboss.ru
3	Контактный телефон	-	-	-	-	-	-
4	Адрес (местоположение) объекта	г. Москва, ул. Искры, д.31, стр.2	г. Москва, ул. Илимская, 3Ас3	г. Москва, Рижский пер., владение 2а	г. Москва, ул. Ибрагимова, 31Ас3	г. Москва, Рижский 1-й пер., 2	г. Москва, ул. Промышленная, д.1
5	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
7	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
8	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.
9	Назначение / использование	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское
10	Тип здания/помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
11	Коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации
12	Этаж расположения / этажность	1	1	1	1	1	1
13	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
14	Состояние объекта и уровень отделки	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического ремонта помещения

15	Площадь, кв.м.	373,8	2 060,3	1 300,0	2 254,0	1 283,0	656
16	Цена продажи / предложения, руб.	определяется	42 000 000	60 990 000	58 000 000	61 000 000	22 745 000
17	Цена продажи / предложения за 1 кв.м. (округленно), руб.	определяется	20 385	46 915	25 732	47 545	34 672

Таблица 85. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	определяется	20 385	46 915	25 732	47 545	34 672
2	Цена продажи / предложения (скидка на торг)	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
			-12	-12	-12	-12	-12
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
3	Дата оценки, предложения к продаже	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
6	Назначение / использование	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511

7	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
8	Адрес (местоположение) объекта	г. Москва, ул. Искры, д.31, стр.2	г. Москва, ул. Илимская, 3Ас3	г. Москва, Рижский пер., владение 2а	г. Москва, ул. Ибрагимова, 31Ас3	г. Москва, Рижский 1-й пер., 2	г. Москва, ул. Промышленная, д.1
			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
9	Вид здания/помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
10	Коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации	электроосвещение, центральные коммуникации
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
11	Этаж расположения	1	1	1	1	1	1
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
12	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
13	Состояние объекта	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального и косметического ремонта помещения
			1	1	1	1	1
	Скорректированная цена, руб.		17 939	41 285	22 644	41 840	30 511
14	Площадь, кв.м.	373,80	2 060	1 300	2 254	1 283	656
			1,03	1,03	1,03	1,03	1,00
15	Скорректированная		18 477	42 524	23 323	43 095	30 511

	цена, руб.						
16	Валовая коррекция, коэф. (15/1)		0,91	0,91	0,91	0,91	0,88
17	Количество не введенных корректировок		9	9	9	9	9
18	Вес		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Доли весов, руб. (15x18)		3 695,00	8 505,00	4 665,00	8 619,00	6 102,00
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта, руб.	31 586					
	Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, руб.	11 807 000					
	Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, без учета стоимости прав на земельный участок, руб.	8 882 000					

Оценщик посчитал необходимым внести корректировки:

1. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов (скидка на торг).

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки.

Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя». По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Определить возможный диапазон значений скидки «на торг» можно на основе опубликованных результатов опросов экспертов. В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости Том 1 Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2016.).

Таблица 86. Скидка на торг.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%

В рамках настоящего отчета величина корректировки на торг принято среднее значение доверительного интервала в размере -12%.

2. Корректировка на состояние объекта

Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии, не требуется капитальный и косметический ремонт. Объекты аналоги № 1 - № 3, также находятся также в удовлетворительном техническом состоянии и не требуется проведение капитального и косметического ремонта, поэтому корректировка для данных объектов аналогов по данному фактору не производится.

3. Корректировка на местоположение

Данная характеристика является важным стоимостнообразующим фактором.

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 87.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центра административных районов города	II
Спальные микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 88.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центра административных районов города	0,87	0,85	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,78	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78	0,76	0,80
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,81	0,84

Таблица 89. Расчет корректировки на местоположение.

Наименование Объекта	Типовые зоны в пределах города	Отношение цен объектов по типовым зонам по отношению к самому дороговому	Коэффициент корректировки на местоположение
Объект оценки	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78	-
Аналог №1	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78	1,00
Аналог №2	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78	1,00
Аналог №3	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78	1,00

4. Корректировка на этаж расположения

Объект оценки и объекты аналоги расположены на идентичных уровнях/этажах (1 этаж).
Корректировка не производится.

5. Корректировка на масштаб

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Оценщиками было выявлено, что стоимость, в расчете на 1 кв.м. площади, сопоставимой с Объектом оценки может отличаться как в большую так и меньшую сторону.

В настоящем отчете для корректировки использовались данные проведенного анализа рынка (см. п. 4.2. Отчета «Анализ рынка объектов оценки») корректирующие коэффициенты а именно средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости объектов в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Матрицы коэффициентов**Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)**

В данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена (арендная ставка) одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости. Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты не были получены в результате прямого опроса. Они рассчитаны на основе ответов оценщиков-экспертов на основе экспоненциальной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 90.

Общая площадь (фактор масштаба)				
аналог				
Площадь, кв.м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

Величины корректировок на масштаб приведены в следующей таблице.

Таблица 91.

Наименование Объекта	Площадь объекта, кв.м.	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки 1	570,1	-
Объект оценки 2	373,8	-
Аналог №1	2060,0	1,03
Аналог №2	1300,0	1,03
Аналог №3	2254,0	1,03
Аналог №4	1283,0	1,03
Аналог №5	656,0	1,00

6.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Несмотря на внешнюю простоту данной посылки именно доходный подход в наибольшей степени поддается математическому моделированию.

В практике оценки в рамках доходного подхода выделяют два основных метода:

- метод дисконтирования денежных потоков (используется при меняющемся в ходе типичного периода владения потоке доходов).
- метод прямой капитализации (удобен при равновеликих во времени платежах);

Метод прямой капитализации является частным случаем метода дисконтирования денежных потоков.

Методом дисконтирования денежных потоков удобно рассчитывать стоимость имущества, которое для приведения его к состоянию доходного имущества требует осуществление затрат. Например, этим методом могут оцениваться недостроенные здания, планируемые производства, объекты, которым предстоит переоборудование, модернизации, ремонт с последующей коммерческой эксплуатацией. Во всех этих случаях прямая капитализация не применима.

В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются методы способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтирования денежных потоков – доход от его предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Учитывая текущую рыночную ситуацию и неопределенность в экономике и на рынке недвижимости, в частности, определить будущие потоки в течение периода, равного 3-5 годам не

предоставляется возможным. Следовательно, оценщик при расчете стоимости объекта доходным подходом применяет метод прямой капитализации, который на текущий период является наиболее обоснованным, а значит и точным.

Важной идеей доходного подхода является идея о зависимости стоимости денег от времени. Согласно этой идее некоторая сумма, получение которой ожидается нами в предсказуемом будущем, эквивалентна другой сумме, имеющейся у нас уже сегодня. И наоборот, имеющаяся у нас сегодня денежная сумма должна в будущем принести нам более высокую сумму. Скорость, с которой должна прирастать денежная масса, определяется характеристиками рынка, ожиданиями инвесторов, величиной и характером инвестиционных рисков. Эта скорость имеет внешнее выражение в виде ставки сложного процента, а соответствующее выражение связи между текущей и будущей стоимостью активов имеет вид:

$$FV = PV * (1 + i)^n,$$

где: *FV* - будущее значение стоимости (Future Value);

PV - текущее значение стоимости (Present Value);

i - ставка сложного процента;

n - число периодов накопления стоимости.

Обратная операция приведения будущих доходов к текущей дате называется дисконтированием, что очевидно из формулы.

Основной формулой метода капитализации является соотношение, с помощью которого связывается величина периодического дохода с текущей стоимостью приносящего доход объекта:

$$PV = I / R,$$

где: *I* - величина периодического дохода;

R - коэффициент капитализации.

В терминах оценки недвижимости коэффициент капитализации состоит из дохода на инвестиции и возмещения вложений, в то время как в экономических терминах коэффициент капитализации определяется просто как ставка дохода на инвестиции.

Возмещение капитала необязательно в тех случаях, когда доход, прогнозируемый от инвестиций, будет равновеликим длительное время или когда ожидается, что капитальная стоимость актива останется неизменной. В этом частном случае коэффициент капитализации равен ставке процента $R=i$.

К основным недостаткам доходного подхода относится трудность его применения по отношению к объектам, не приносящим дохода, или таким объектам, доход от которых не очевиден.

Из группы методов оценки приносящей доход недвижимости для рассматриваемого объекта наиболее подходящим по своему назначению являются метод прямой капитализации доходов. Настоящий метод оценки подразумевает, что объект недвижимости стоит ровно столько, сколько будущие доходы стоят сегодня.

Формула для определения стоимости объекта недвижимости имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / K,$$

где **ЧОД** - чистый операционный доход, руб.;

K - коэффициент капитализации (валовый рентный мультипликатор).

Для определения стоимости объекта методом капитализации необходимо определить чистый операционный доход от использования объекта и рассчитать коэффициент капитализации (в рамках настоящего отчета использован ВРМ – валовый рентный мультипликатор, указанный в п. Отчета «Анализ рынка объекта оценки» Валовый рентный мультипликатор недвижимости).

Чистый операционный доход представляет собой полученный валовой доход, уменьшенный на величину операционных расходов.

Анализ расходов

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные, или эксплуатационные расходы;
- расходы на замещение, или резерв.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксированная вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и т.п.)

Потенциальный валовой доход по аренде (ПВДа) годовой определяется умножением месячной ставки арендной платы на полезную площадь помещения и на 12 месяцев

$$\text{ПВД} = S * Ca * 12$$

где, S - площадь сдаваемая в аренду, кв. м.

Ca – арендная ставка за 1 кв. м. в месяц

Действительный валовый доход (ДВД) определяется как разница между потенциальным валовым доходом и потерями от недозагрузки помещений или невзысканных арендных платежей. Чем больше площади помещений, тем выше потери от недозагрузки.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{потери от недозагрузки}$$

Определение годового действительного валового дохода.

В настоящее время на рынке недвижимости достаточно распространенной и открытой является информация о ставках арендной платы по объектам нежилой недвижимости. При этом величина арендной платы зависит от величины общей площади, сдаваемой в аренду, местоположения объекта, уровня его отделки, наличия систем безопасности, включения в состав арендной платы коммунальных платежей и т.д.

Таблица 92. Исходные данные для расчета арендной ставки

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
2	Наименование источника информации	-	www.beboss.ru	www.beboss.ru	www.beboss.ru
3	Контактный телефон	-	-	-	-
4	Адрес (местоположение) объекта	г. Москва, ул. Искры, д.31, стр.1	г. Москва, ул. Вишневая	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, 5	г. Москва, 2-й Кожуховский проезд, 27с1
5	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Обременения	отсутствует	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
7	Доступ к объекту	типичные	типичные	типичные	типичные
8	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.
9	Назначение / использование	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское
10	Этаж расположения (этажность здания)	1	1	1	1
11	Техническое состояние	удовлетворительно / не требуется проведение капитального ремонта помещения	удовлетворительно / не требуется проведение капитального ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального ремонта помещения
12	Наличие оплаты коммунальных платежей в составе арендной платы	нет	нет	нет	нет
13	Площадь, кв.м.	570,1	1 500,0	1 072,0	360,0
14	Арендная ставка, руб./кв.м./месяц	определяется	320	318	362

Таблица 93. Расчет арендной ставки

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Арендная ставка, руб./кв.м./месяц	определяется	320	318	362
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение
			-10	-10	-10
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
3	Дата оценки, предложения	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
5	Условия	типичные	типичные	типичные	типичные

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	предложения к аренде		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
6	Назначение / использование	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
7	Доступ к объекту	отсутствует	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			1	1	1
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
8	Адрес (местоположение) объекта	г. Москва, ул. Искры, д.31, стр.1	г. Москва, ул. Вишневая	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, 5	г. Москва, 2-й Кожуховский проезд, 27с1
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
9	Этаж расположения (этажность здания)	1	1	1	1
			0,0	0,00	0,00
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
10	Техническое состояние	удовлетворительное / не требуется проведение капитального ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального ремонта помещения
			1	1	1
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
11	Наличие оплаты коммунальных платежей в составе арендной платы	нет	нет	нет	нет
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
12	Площадь, кв.м.	570,1	1 500,0	1 072,0	360,0
			1,03	1,03	1,00
13	Скорректированная цена, руб.		297	295	326
14	Валовая коррекция, коэф. (13/1)		0,93	0,93	0,90
15	Количество не введенных корректировок		6	6	6
16	Вес		0,333	0,333	0,334
17	Доли весов, руб. (13х16)		98,78	98,10	108,88

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Средневзвешенная величина арендной ставки 1 кв.м. помещения в месяц, руб.	306			

Таблица 94. Исходные данные для расчета арендной ставки

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Наименование источника информации	-	www.beboss.ru	www.beboss.ru	www.beboss.ru
3	Контактный телефон	-	-	-	-
4	Адрес (местоположение) объекта	г. Москва, ул. Искры, д.31, стр.2	г. Москва, ул. Вишневая	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, 5	г. Москва, 2-й Кожуховский проезд, 27с1
5	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Обременения	отсутствует	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
7	Доступ к объекту	типичные	типичные	типичные	типичные
8	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.
9	Назначение / использование	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское
10	Этаж расположения (этажность здания)	1	1	1	1
11	Техническое состояние	удовлетворительно / не требуется проведение капитального ремонта помещения	удовлетворительно / не требуется проведение капитального ремонта помещения	удовлетворительно / не требуется проведение капитального ремонта помещения	удовлетворительно / не требуется проведение капитального ремонта помещения
12	Наличие оплаты коммунальных платежей в составе арендной платы	нет	нет	нет	нет
13	Площадь, кв.м.	373,8	1 500,0	1 072,0	360,0
14	Арендная ставка, руб./кв.м./месяц	определяется	320	318	362

Таблица 95. Расчет арендной ставки

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Арендная ставка, руб./кв.м./месяц	определяется	320	318	362
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение
			-10	-10	-10

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
3	Дата оценки, предложения	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
5	Условия предложения к аренде	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
6	Назначение / использование	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
7	Доступ к объекту	отсутствует	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			1	1	1
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
8	Адрес (местоположение) объекта	г. Москва, ул. Искры, д.31, стр.2	г. Москва, ул. Вишневая	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, 5	г. Москва, 2-й Кожуховский проезд, 27с1
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
9	Этаж расположения (этажность здания)	1	1	1	1
			0,0	0,00	0,00
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
10	Техническое состояние	удовлетворительное / не требуется проведение капитального ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального ремонта помещения	удовлетворительное / не требуется проведение капитального ремонта помещения
			1	1	1
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
11	Наличие оплаты коммунальных платежей в составе арендной платы	нет	нет	нет	нет
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		288	286	326
12	Площадь, кв.м.	373,8	1 500,0	1 072,0	360,0
			1,03	1,03	1,00
13	Скорректированная		297	295	326

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	я цена, руб.				
14	Валовая коррекция, коэф. (13/1)		0,93	0,93	0,90
15	Количество не введенных корректировок		6	6	6
16	Вес		0,333	0,333	0,334
17	Доли весов, руб. (13х16)		98,78	98,10	108,88
	Средневзвешенная величина арендной ставки 1 кв.м. помещения в месяц, руб.	306			

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, которые рассчитаны на основании количества введенных корректировок (рассчитано как отношение количества не введенных корректировок по конкретному объекту аналогу к общему количеству не введенных корректировок по всем объектам аналогам). То есть чем меньше вводиться корректировок для объекта-аналога, тем более схожим он является для оцениваемого объекта, следовательно, вес данного аналога будет наибольшим. Суммарная величина весовых долей всех объектов-аналогов должна составлять 1.

Пояснение корректировок:

Пояснения корректировок выполнялись для величин отличных от нуля. В случае если корректировка составляет ноль процентов, то данный параметр объекта-аналога полностью идентичен рассматриваемому параметру оцениваемого объекта, следовательно, вводить корректирующие значения не нужно.

Корректировки и поправки вносились на основании того как (увеличивают или уменьшают) и в какой степени влияют сопоставимые параметры на цену объекта – аналога.

1. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов (уторговывание).

Определить возможный диапазон значений скидки «на торг» можно на основе опубликованных результатов опросов экспертов. В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2016.).

Таблица 96. Скидка на торг.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10%	9%	11%

В рамках настоящего отчета величина корректировки на торг принято среднее значение доверительного интервала в размере -10%.

2. Корректировка на состояние отделки объекта

Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии, не требуется ремонт. Объекты аналоги № 1 - № 3, также находятся в удовлетворительном техническом состоянии и не требуется проведение ремонта, поэтому корректировка для данных объектов аналогов по данному фактору не производится.

Таблица 97.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,71	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,13	1,32

3. Местоположение

Данная характеристика является важным стоимостнообразующим фактором. Приведенная ниже таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым зонам.

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 98.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центра административных районов города	II
Спальные микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 99.

Отношение удельной арендной ставки производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центра административных районов города	0,87	0,85	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,76	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78	0,76	0,80
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,81	0,85

Таблица 100. Расчет корректировки на местоположение.

Наименование Объекта	Типовые зоны в пределах города	Отношение цен объектов по районам области по отношению к самому дороговому	Коэффициент корректировки на местоположение
Объект оценки	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78	-
Аналог №1	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78	1,0
Аналог №2	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78	1,0

Наименование Объекта	Типовые зоны в пределах города	Отношение цен объектов по районам области по отношению к самому дорогому	Коэффициент корректировки на местоположение
Аналог №3	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78	1,0

4. Корректировка на этаж расположения

Объект оценки и объекты аналоги расположены на идентичных уровнях/этажах (1 этаж). Корректировка не производится.

5. Корректировка на масштаб

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Оценщиками было выявлено, что стоимость, в расчете на 1 кв.м. площади, сопоставимой с Объектом оценки может отличаться как в большую так и меньшую сторону.

В настоящем отчете для корректировки использовались данные проведенного анализа рынка (см. п. 4.2. Отчета «Анализ рынка объектов оценки») корректирующие коэффициенты а именно средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости объектов в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)

В данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена (арендная ставка) одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости. Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты не были получены в результате прямого опроса. Они рассчитаны на основе ответов оценщиков-экспертов на основе экспоненциальной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 101.

Общая площадь (фактор масштаба)				
аналог				
Площадь, кв.м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

Величины корректировок на масштаб приведены в следующей таблице.

Таблица 102.

Наименование Объекта	Площадь объекта, кв.м.	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки 1	570,1	-
Объект оценки 2	373,8	-
Аналог №1	1500,0	1,03
Аналог №2	1072,0	1,03
Аналог №3	360,0	1,00

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки от потенциального валового дохода

Таблица 103.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%

В рамках настоящего отчета величина операционных расходов составит среднее значение доверительного интервала в размере 12%.

Таблица 104. Расчет годового действительного валового дохода от предоставляемых в аренду площадей:

№ п.п.	Наименование	Величина арендной ставки 1 кв.м. в месяц, руб.	Величина арендной ставки 1 кв.м. в год, руб. (ст.3 x 12мес.)	Площадь объекта оценки, кв.м.	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. (ст.4 x ст.5)	Коэффициент загрузки и*	Действительный валовой доход (ДВД), руб. (ст.6 x ст.7)
1	Нежилое здание	306	3672	570,1	2 093 407	0,880	1 842 198
2	Нежилое здание	306	3672	373,8	1 372 594	0,880	1 207 882

- Значение коэффициента недозагрузки для объектов. Коэффициент составит $1-12\% = 0,88$.

Определение операционных расходов на содержание объектов.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости, характеризующий долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости. Представленный коэффициент выражен в процентах от общего дохода.

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 105.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%

В рамках настоящего отчета величина операционных расходов составит среднее значение доверительного интервала в размере 18%.

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации - ставка, используемая для перерасчета потока доходов в рыночную стоимость. В рамках настоящего отчета в качестве ставки капитализации используется валовый рентный мультипликатор, выявленный на основании анализа рынка объекта оценки (см. п. 4.2. Отчета «Анализ рынка объектов оценки» значение расширенного интервала).

Валовый рентный мультипликатор – отношение рыночной стоимости к годовой арендной ставке на текущий момент. По смыслу напоминает период окупаемости объектов недвижимости, измеренный в годах.

Этот показатель по характеру информации, содержащейся в нем, близок к показателю – текущая доходность (текущая отдача). Напомним, что в качестве текущей отдачи понимается отношение ожидаемого в последующий период чистого арендного дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости к его рыночной стоимости на текущий момент, взятое в процентах.

Валовый рентный мультипликатор.

Таблица 106.

Валовый рентный мультипликатор недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	7,92	7,54	8,30

В рамках настоящего отчета коэффициент капитализации принимается на уровне значения ВРМ в размере верхнего значения доверительного интервала 8,30%.

Расчет стоимости объектов оценки методом капитализации предполагаемого дохода.

Формула для определения стоимости объекта недвижимости имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / K,$$

где **ЧОД** - чистый операционный доход, руб.;

K - коэффициент капитализации (валовый рентный мультипликатор).

Таблица 107. Расчет стоимости оцениваемых объектов методом капитализации предполагаемого дохода

№ п.п.	Наименование	Действительный валовой доход (ДВД), руб.	Операционные расходы (ОР), руб.	Чистый операционный доход (ЧОД = ДВД - ОР), руб.	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Нежилое здание	1 842 198	331 596	1 510 602	8,30%	18 200 024
Рыночная стоимость объекта без учета прав на земельные участки						13 740 024

Таблица 108. Расчет стоимости оцениваемых объектов методом капитализации предполагаемого дохода

№ п.п.	Наименование	Действительный валовой доход (ДВД), руб.	Операционные расходы (ОР), руб.	Чистый операционный доход (ЧОД = ДВД - ОР), руб.	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Нежилое здание	1 207 882	217 419	990 463	8,30%	11 933 289
Рыночная стоимость объекта без учета прав на земельные участки						9 008 289

6.4. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При определении стоимости оцениваемого объекта Оценщиком были применены Доходный и Сравнительный подходы.

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 оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения.

Анализ достоинств и недостатков подходов к оценке:

- Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо для которых не существует рынка. Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его техническое состояние, однако в полной мере не учитывает рыночной ситуации на дату определения стоимости. Также учитывается, что не все затраты могут быть восприняты рынком в полном объеме. Методы оценки износа хорошо проработаны. Практика показывает, что в отличие от функционального устаревания, физический износ и внешнее устаревание можно определить с достаточно высокой степенью достоверности. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

- Сравнительный подход предпочтителен при оценке объектов при условии, что существует развитый рынок аналогичных объектов. Данный подход предпочтителен, с точки зрения определения стоимости объекта оценки, не имеющего каких либо ограничений или условий при свободной продаже, так как именно такой подход способен наиболее полно показать сложившуюся ценовую конъюнктуру на рынке недвижимости в данном регионе. В случае ограниченного рынка недвижимости, результат, полученный с использованием данного подхода необходимо подвергнуть корректировке. Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет Сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя

при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

▪ Доходный подход считается наиболее надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов. Оценщик полагает, что результат доходного подхода в данном случае достаточно реально отражает величину рыночной стоимости объекта оценки. Однако при применении доходного подхода Оценщик принимает ряд усредненных значений, которые несколько ограничивают достоверность расчетов данным подходом.

Для расчета весов результатов использованных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки сделаем следующие простые вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения, полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Надо отметить, что Метод анализа иерархий не отменяет необходимости обоснования весов, однако в этом методе требуется обосновать больше моментов выбора, но само обоснование становится при этом сравнительно «легким».

Важно также отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов¹⁰.

Таблица 109. Согласование результатов оценки для недвижимости (нежилое здание).

№ п/п	Показатель	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Достоверность информации	0,00	0,50	0,50
2	Полнота информации	0,00	0,50	0,50
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,00	0,50	0,50
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,00	0,50	0,50
5	Способность учитывать местоположение, доходность объекта	0,00	0,50	0,50
6	Допущения принятые в расчетах	0,00	0,50	0,50
	Удельные весовые показатели, %	0,00	0,50	0,50

Примечание: Все расчеты и округления в таблицах отчета выполнены в программе Microsoft Excel.

Таблица 110. Согласование результатов оценки для недвижимости (земельный участок).

№ п/п	Показатель	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Достоверность информации	0,00	1,00	0,00
2	Полнота информации	0,00	1,00	0,00
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,00	1,00	0,00

¹⁰ С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,00	1,00	0,00
5	Способность учитывать местоположение, доходность объекта	0,00	1,00	0,00
6	Допущения принятые в расчетах	0,00	1,00	0,00
	Удельные весовые показатели, %	0,00	1,00	0,00

Примечание: Все расчеты и округления в таблицах отчета выполнены в программе Microsoft Excel.

Таблица 111. Согласование результатов оценки.

№ п. п.	Наименование объекта оценки	Подходы			Удельный вес подхода			Рыночная стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0014008:1174, расположенное по адресу: г. Москва, ул Искры, д 31, строение 1, площадью 570,1 кв.м (без учета права аренды земельного участка)	-	13 547 000	13 740 024	0,00	0,50	0,50	13 644 000 р.
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0014008:1175, расположенное по адресу: г. г. Москва, ул Искры, д 31, строение 2, площадью 373,8 кв.м (без учета права аренды земельного участка)	-	8 882 000	9 008 289	0,00	0,50	0,50	8 945 000 р.
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации складских зданий, кадастровый номер: 77:02:0014008:57, расположенный по адресу: г. Москва, ул Искры, вл 31, стр 1, 2, общей площадью 1277 кв.м.	-	7 385 000	-	-	1,00	-	7 385 000 р.
ИТОГО:								29 974 000р.

Рыночная¹¹ стоимость объекта оценки, по состоянию на дату проведения оценки составляет (округленно):

29 974 000 руб.

(Двадцать девять миллионов девятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей.

Оценщик I категории ООО «Кристалл-ОТК»

/А.А. Сысоев/

Генеральный директор ООО «Кристалл-ОТК»

/А.А. Сысоев/



¹¹ Рыночная стоимость объектов оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки (продавец и покупатель) действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

ГЛАВА 7. ЗАЯВЛЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ОЦЕНКИ.

В качестве методической основы для проведения оценки использованы нормативные документы, в т.ч. обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. Оценка проведена, а Отчет об оценке был составлен в соответствии с Федеральным Законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в действующей редакции);
4. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3, №7), стандарты и правила оценочной деятельности СРО РОО;
5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
6. 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;
7. Приведенная в Отчете информация, на основе которой проводился анализ, делались предположения и выводы, была представлена Заказчиком и является на взгляд Оценщика, достоверной и не содержащей фактических ошибок.

Оценщик I категории ООО «Кристалл-ОТК»

/А.А. Сысоев/

Генеральный директор ООО «Кристалл-ОТК»

/А.А. Сысоев/



Глава 8. Список использованной литературы.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая и третья. – М.: ИНФРА-М, 1997.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 №135-ФЗ (в действующей редакции) // Российская газета, 1998.
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, №2, №3, № 7), стандарты и правила оценочной деятельности СРО РОО;
4. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 №137-ФЗ.
5. Международные стандарты оценки: перевод и комментарии, дополнения (Книга 1) и Глоссарий к Международным стандартам оценки (Книга 2) / Г.И.Микерин, М.И.Недужий, Н.В.Павлов, Н.Н.Яшина. – НФПК, ГУУ, Российское общество оценщиков. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000.
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждено распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
7. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 238 с.
8. Кошкин В.И. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). – М.: ИКФ «ЭКМОС».
9. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – М., 1995.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 424 с. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / под ред. В. И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944 стр.
11. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.: ил.
12. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, М. А. Эскиндаров, Т. В. Тазихина, Е. Н. Иванова, О. Н. Щербакова. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544 с.
13. Валдайцев С. В.. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. Пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2001. – 720 с.
14. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998. -224с.
15. Григорьев В.В., Федотова М.А., Оценка предприятия: теория и практика. - М: ИНФРА - М, 1997. - 320 с.
16. Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г.
17. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г.
18. В. Т. Александров «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости», СтройИздат северо-запад, Санкт-Петербург, 2010г.

Глава 9. Приложения.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Унифицированная форма № ИНВ-1 Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.1998 № 88												
										Код Форма по ОКУД		
										317 001 Р		
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЧАЙНАЯ КОМПАНИЯ №1" ИНН 7703094301, ОГРН 1027739106361, юридический адрес: 129344 г.Москва, ул.Искры, д.31, стр.7 (организация)										по ОКПО 42 846 231 Р		
(структурное подразделение)										Вид деятельности		
Основание для проведения инвентаризации:										номер дата		
(наклейное зачеркнуть)												
ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ										Дата начала инвентаризации Дата окончания инвентаризации Вид операции		
Номер документа 1										Дата составления 13.04.2018		
Основные средства												
находящиеся в собственности												
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)												
Местонахождение												
Арендодатель *												
РАСПИСКА												
К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сланы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.												
Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:												
										Сабуров Е.Ю. (расшифровка)		
										(подпись)		
										(подпись)		
										(подпись)		
* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды												
Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13 Р
* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды												
Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13 Р
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0014008:1174, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Искры, д.31, строение 1, площадью 570,1 кв.м								1		1	
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0014008:1175, расположенное по адресу: г. г. Москва, ул. Искры, д.31, строение 2, площадью 373,8 кв.м								1		1	
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0014008:1180, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Искры, д.31, строение 7, площадью 1892,6 кв.м								1		1	
4	Право аренды земельного участка, Земли населенных пунктов, кадастровый номер: 77:02:0014008:57, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Искры, вл. 31, стр.1, 2, общей площадью 1277 кв.м.								1		1	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
5	Право аренды земельного участка, Земли населенных пунктов, кадастровый номер: 77:02:0014008:58, расположенный по адресу: г. Москва, ул Искры, вл 31, стр 7, общей площадью 1511 кв.м.																	1						1	
6	Обжарочный аппарат типа G45 "PROBAT" IMS2008, заводской номер 08/10005, Инвентаризационный номер № 893-М, год выпуска 2008																	1						1	
7	Упаковочная машина "TEAMAC" MD20, заводской номер S2080069, Инвентаризационный номер № 922-М, год выпуска 2009																	1						1	
8	Упаковочный автомат для обертки серии EVO модель B125FF, Инвентаризационный номер № 930-М, год выпуска 2010																	1						1	
9	Упаковочный автомат "Бестром-202М", заводской номер 10056, Инвентаризационный номер № 952-М, год выпуска 2010																	1						1	
10	Упаковочный автомат "Бестром-202М" с комбинационным весовым дозатором Ямато ADW-514, заводской номер 10057, Инвентаризационный номер № 957-1-М, год выпуска 2010																	1						1	
11	Упаковочный автомат "Бестром-202М" с комбинационным весовым дозатором Ямато ADW-514, заводской номер 10058, Инвентаризационный номер № 957-2-М, год выпуска 2010																	1						1	
12	Автоматическая машина US-12 для упаковки чая в пакеты типа "пирамида" с отводящим транспортером с функцией подсчета пакетов и подающим транспортером, заводской номер S3050038, Инвентаризационный номер № 1004-М, год выпуска 2011																	1						1	

13	Упаковочная машина S15HS-1 для упаковки пакетиков с чаем, заводской номер S1514901, инвентаризационный номер № 1010-М, год выпуска 2011								1		1	
14	Упаковочная машина "ТЕАМАС" MD20, заводской номер S2090069, Инвентаризационный номер № 964-М, год выпуска 2010								1		1	
									Итого	14	14	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Четырнадцать (прописью)

б) общее количество единиц фактически Четырнадцать (прописью)

в) на сумму фактически (прописью)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров (прописью)

б) общее количество единиц фактически (прописью)

в) на сумму фактически (прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии (должность) (подпись) (расшифровка)

Члены комиссии (должность) (подпись) (расшифровка)

(должность) (подпись) (расшифровка)

(должность) (подпись) (расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: (должность) (подпись) Сабуров Е.Ю. (расшифровка)

(должность) (подпись) (расшифровка)

(должность) (подпись) (расшифровка)

13 апреля 2018 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил (должность) (подпись) (расшифровка)

" " " Г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: “ 29 ” января 2008 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.03.2004 с Закрытым акционерным обществом «ЖИЛСТРОЙ-Н»

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Чайная компания № 1"
ИНН/КПП: 7703094301/771601001
Место нахождения: г.МОСКВА, ул. ИСКРЫ, д.31, стр.7
Зарегистрировано: 03.04.1996г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,
Свидетельство № 930.196
ОГРН:1027739106361

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ИСКРЫ, д.31, стр.1
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 570,1 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 20565

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним “ 09 ” апреля 2004 года
сделана запись регистрации № 77-01/04-364/2004-324

Регистратор  **К.М.МАНЯКОВ**

77АЖ 520385

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Савеловское БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3332/24 Литер -
по состоянию на 17.10.2007 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02137551		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Искры		
Дом	31	Корп.	-
		Строение	1
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	570,1	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1978
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
технического этажа	-	Подземных этажей	-
вент. камер	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	30,6
других помещений	-	Памятник архитектуры	нет
Площадь застройки (кв.м.)	338	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	570,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-		-



02 93 14 0035088

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗАО "Чайная Компания N 1"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	570,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	570,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
18.11.2005г. N 2208934.

Начальник ТБТИ

Е.В.Кузнецова

16.03.2015 Подпись

Зам. начальника Савеловского ТБТИ
Ломоносова Г.А.



Исполнитель

Леонтьева М.А.

16.03.2015 Подпись

Руководитель группы по
инвентаризации строений и
сооружений Савеловского ТБТИ
Исюмова Светлана Сергеевна

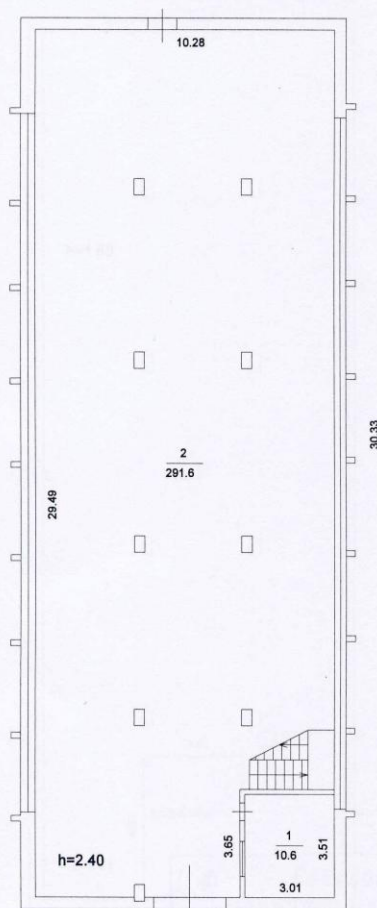
Исюмова

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ _____ этаж _____ КВАР. № _____
 ПОМЕЩ. _____
 КОРП. (СТР.) № _____ (1) ДОМ № 31
 ПО (УЛ./ПЕР.) ул. Искры
 Северо-Восточный административный округ г. МОСКВЫ

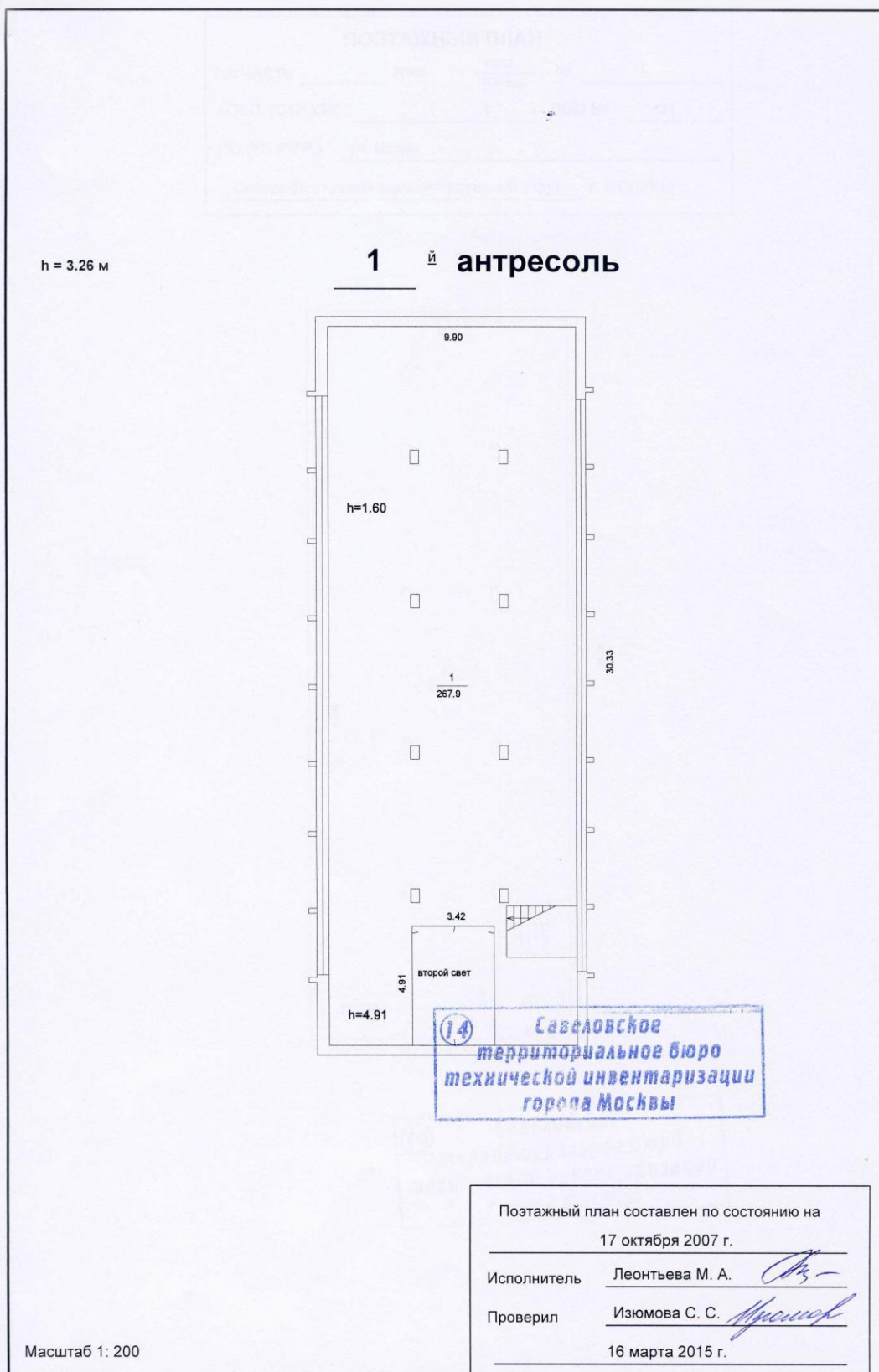
h = 2.40 м

1 й этаж



14 Савеловское
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1: 200



Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	16.03.15	ОБЪЕКТ	здание			
Паспорт ГорБТИ №			3332/24			
Адрес	Город	Москва				
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3332			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Искры				
Дом	31	Корпус	-	Строение	1	
Помещ. №	-					
Примечание						

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	53	на	2007	Год постройки	1978
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-			-	
Степень технического обустройства	отопление печное в т.ч. газовое электричество				
Высота потолков	h1эт=2,40 h2эт=3,26				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 18.11.2005г. № 2208934.

Бюро технической инвентаризации Савеловское ТБТИ

Начальник ТБТИ

Е.В. Кузнецова
Зам. начальника Савеловского ТБТИ
Ломоносова Г.А.

"16" марта 2015 г.



М.П.

Исполнитель Леонтьева М.А.

53 93 300236

Руководитель группы по
инвентаризации строений и
сооружений Савеловского ТБТИ
Исюмова Светлана Сергеевна



02 93 14 0035086

Савеловское ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: ул. Искры, 31, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские
 Последнее обследование 17.10.2007
 Распоряжение префекта
 от 5.06.2007 N 91-СН

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	контора	10,6	10,6					240
	2	склад	291,6	291,6					
Итого по помещению			302,2	302,2					
---Нежилые помещения всего			302,2	302,2					
в т.ч. Складские			302,2	302,2					
Итого по этажу 1			302,2	302,2					
---Нежилые помещения всего			302,2	302,2					
в т.ч. Складские			302,2	302,2					



02 93 14 0035087

По адресу: ул. Искры, 31, стр.1

стр. 2

Помещение N I Тип: Складские
Последнее обследование 17.10.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а 1	1	склад	267,9	267,9		складс.			326
Итого по помещению			267,9	267,9					
---Нежилые помещения всего			267,9	267,9					
в т.ч. Складские			267,9	267,9					
Итого по этажу а 1			267,9	267,9					
---Нежилые помещения всего			267,9	267,9					
в т.ч. Складские			267,9	267,9					
Итого по зданию			570,1	570,1					
---Нежилые помещения всего			570,1	570,1					
в т.ч. Складские			570,1	570,1					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
18.11.2005г. N 2208934,

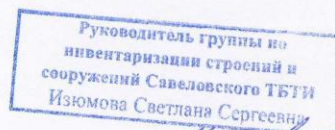
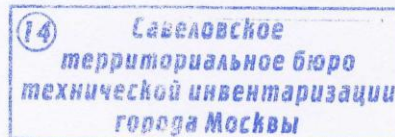
Экспликация на 2 страницах

16.03.2015 г.

Исполнитель

Леонтьева М.А.

53 93 300236



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: "29 ЯНВ 2008" г.

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.03.2004 с Закрытым акционерным обществом «ЖИЛСТРОЙ-Н»

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Чайная компания № 1"
ИНН/КПП: 7703094301/771601001
Место нахождения: г.МОСКВА, ул. ИСКРЫ, д.31, стр.7
Зарегистрировано: 03.04.1996г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,
Свидетельство № 930.196
ОГРН:1027739106361

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ИСКРЫ, д.31, стр.2
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 373,8 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 20566

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" апреля 2004 года
сделана запись регистрации № 77-01/04-364/2004-325

Регистратор  **К.М.МАНЯКОВ**

77АЖ 520387

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Савеловское БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 3332/24 Литер -
по состоянию на 17.10.2007 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предьдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02137552		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Искры	
Дом	31	Корп.	2
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	373,8	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1978
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	32,8
Площадь застройки (кв.м.)	382	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	373,8 -



02 93 14 0035091

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗАО "Чайная Компания N 1"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	373,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	373,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
18.11.2005г. N 2208935.

Начальник ТБТИ

Е.В.Кузнецова

16.03.2015 Подпись

Зам. начальника Савеловского ТБТИ
Ломоносова Г.А.

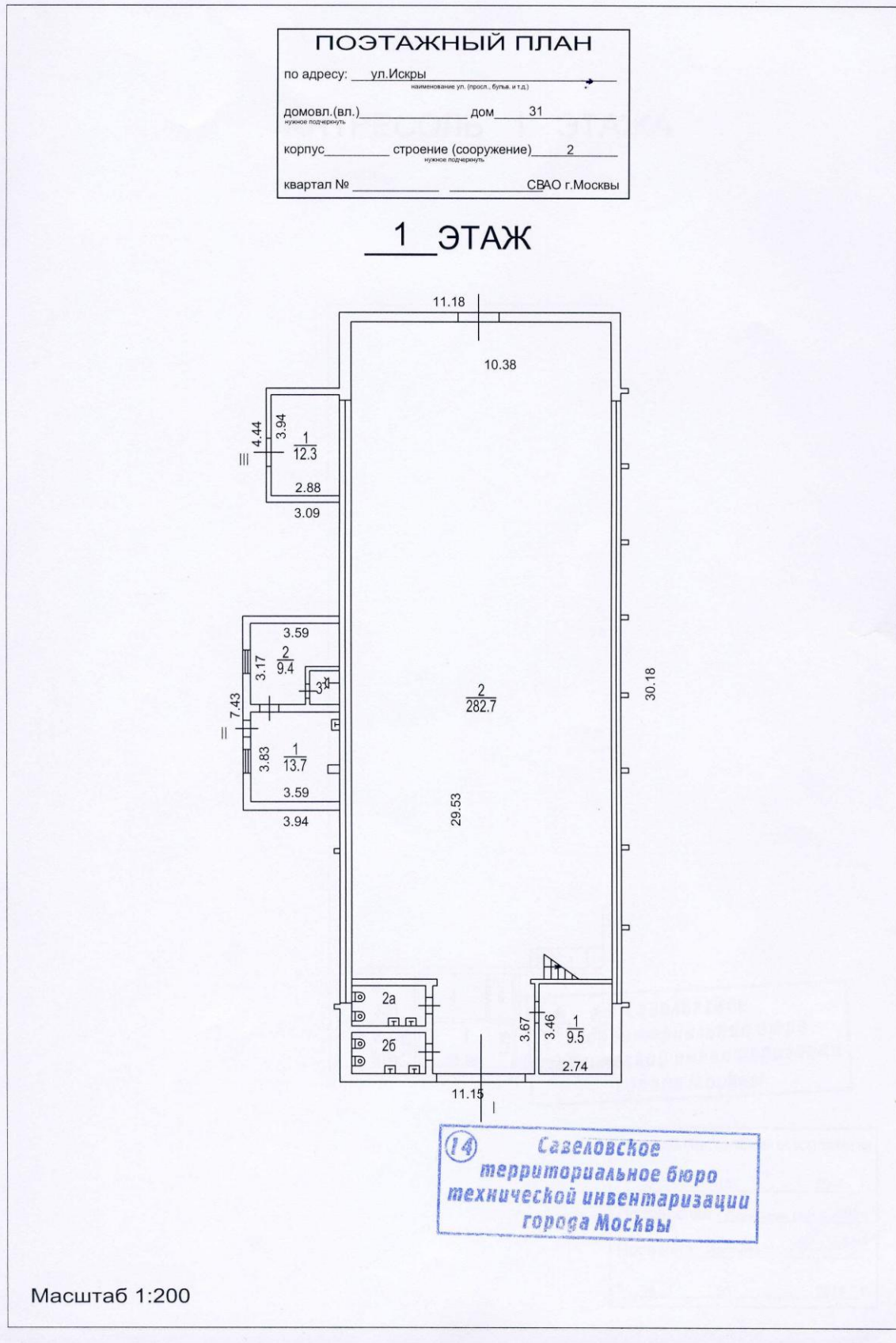
Исполнитель

Леонтьева М.А.

16.03.2015 Подпись

Руководитель группы по
инвентаризации строений и
сооружений Савеловского ТБТИ
Исюмова Светлана Сергеевна





АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА



Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 17 " 10 2007 г.
П/план снял Леонтьева М.А.
Проверил Исюмова С.С.
" 16 " 03 2015 г.

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	16.03.15	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			3332/24		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3332		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Искры			
Дом	31	Корпус	-	Строение	2
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	51	на	2007	Год постройки	1978
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-			-	
Степень технического обустройства	водопровод отопление печное в т.ч. газовое, электричество				
Высота потолков	h1эт=2,20 h1эт=2,40 h1эт=2,57 h1эт=3,80				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
18.11.2005г. № 2208935.

Бюро технической инвентаризации Савеловское ТБТИ

Начальник ТБТИ

Е.В. Кузнецова

Зам. начальника Савеловского ТБТИ
Ломоносова Г.А.

"16" марта 2015 г.

М.П.



Исполнитель Леонтьева М.А.

53 93 300236

Руководитель группы по
инвентаризации строений и
сооружений Савеловского ТБТИ
Исюмова Светлана Сергеевна



02 93 14 0035089

Савеловское ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Искры, 31, стр.2

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 17.10.2007

Распоряжение префекта

от 5.06.2007 N 93-СН

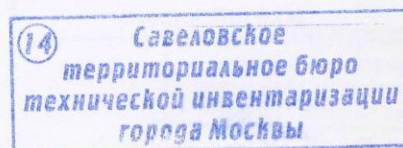
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
1	1	комната охраны	9,5	9,5		складс.			240
	2	склад	282,7	282,7		складс.			490
	2а	уборная	4,9		4,9	складс.			490
	2б	уборная	4,8		4,8	складс.			240
Итого по помещению			301,9	292,2	9,7				
---Нежилые помещения всего			301,9	292,2	9,7				
в т.ч. Складские			301,9	292,2	9,7				

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 17.10.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
1	1	мастерская	13,7	13,7		прочая			257
	2	мастерская	9,4	9,4		прочая			
	3	душевая	1,5		1,5	прочая			
Итого по помещению			24,6	23,1	1,5				
---Нежилые помещения всего			24,6	23,1	1,5				
в т.ч. Прочие			24,6	23,1	1,5				



02 93 14 0035090

По адресу: ул. Искры, 31, стр.2

стр. 2

Помещение N III Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 17.10.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	компрессорная	11,3	11,3				прочая	220
Итого по помещению			11,3	11,3					
---Нежилые помещения всего			11,3	11,3					
в т.ч. Прочие			11,3	11,3					
Итого по этажу 1			337,8	326,6	11,2				
---Нежилые помещения всего			337,8	326,6	11,2				
в т.ч. Складские			301,9	292,2	9,7				
Прочие			35,9	34,4	1,5				

По адресу: ул. Искры, 31, стр.2

стр. 3

Помещение N I Тип: Складские
 Последнее обследование 17.10.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.	лодж.	балк.	
				основ.	вспом.			проч.	
a 1	1	раздевалка	7,0			7,0	складс.		380
	2	душевая	5,3			5,3	складс.		
	3	душевая	5,1			5,1	складс.		
	4	раздевалка	4,8			4,8	складс.		
	5	коридор	2,1			2,1	складс.		
	6	кабинет	11,7	11,7			складс.		
Итого по помещению			36,0	11,7	24,3				
---Нежилые помещения всего			36,0	11,7	24,3				
в т.ч. Складские			36,0	11,7	24,3				
Итого по этажу а 1			36,0	11,7	24,3				
---Нежилые помещения всего			36,0	11,7	24,3				
в т.ч. Складские			36,0	11,7	24,3				
Итого по зданию			373,8	338,3	35,5				
---Нежилые помещения всего			373,8	338,3	35,5				
в т.ч. Складские			337,9	303,9	34,0				
Прочие			35,9	34,4	1,5				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 18.11.2005г. N 2208935.

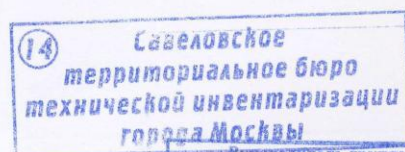
Экспликация на 3 страницах

16.03.2015 г.

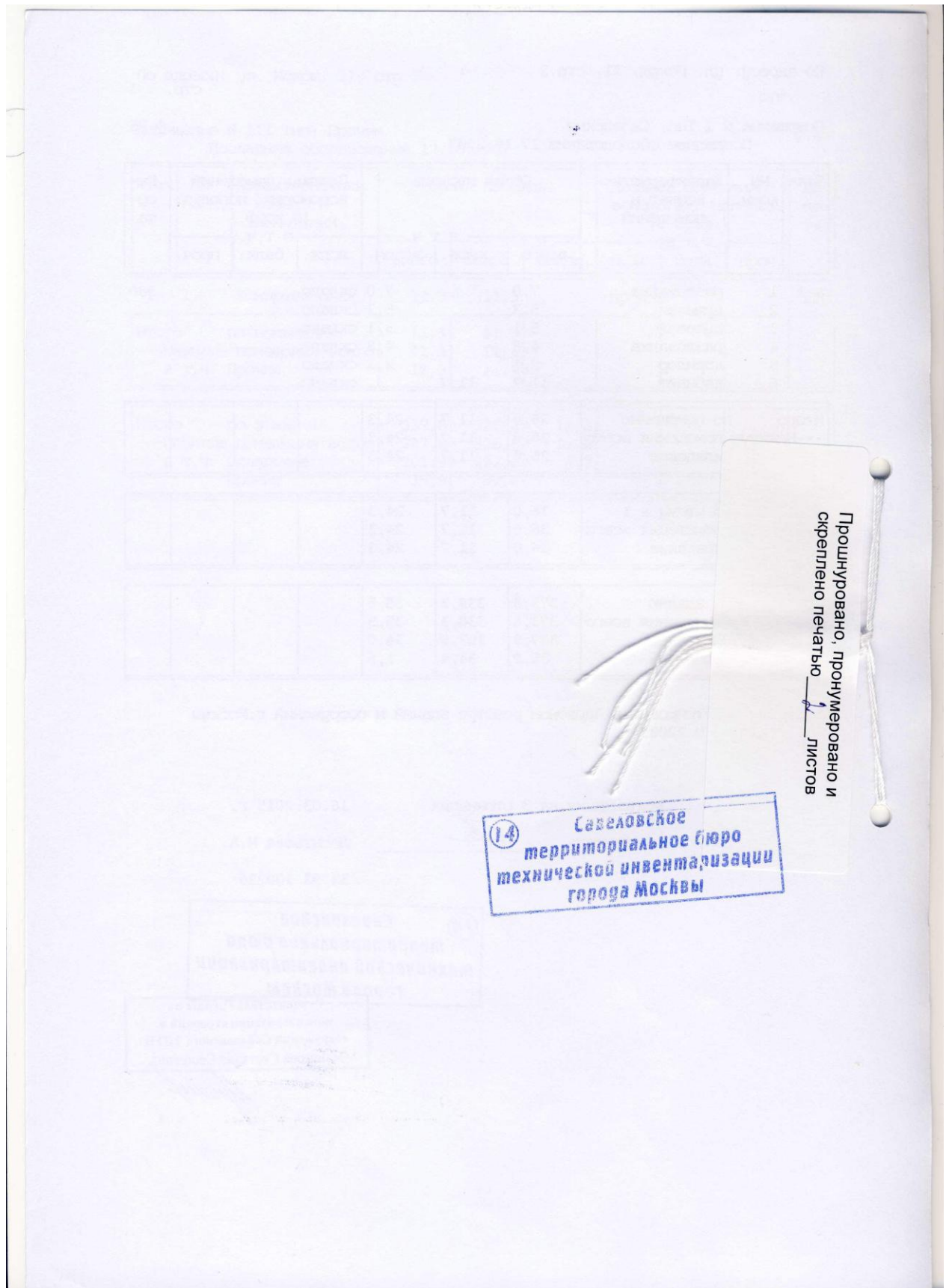
Исполнитель

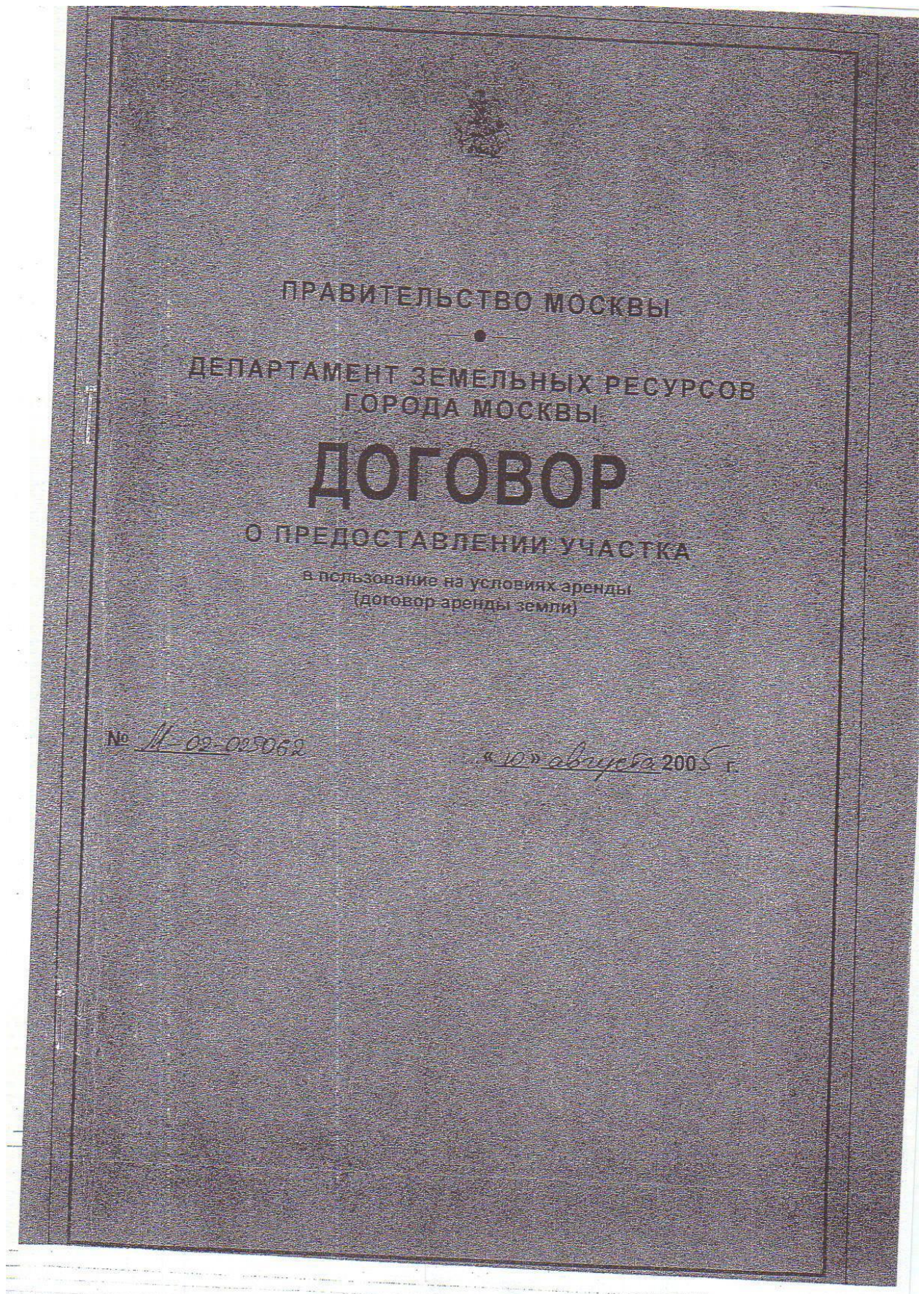
Леонтьева М.А.

53 93 300236



Руководитель группы по
 инвентаризации строений и
 сооружений Савеловского ТБТИ
 Изюмова Светлана Сергеевна





Главное управление
Федеральной регистрационной службы по Москве
Регистрационный округ № 77/19
Произведена государственная регистрация

« _____ » _____ года
№ регистрации 77-19/009/2005-945
Регистратор Булавинцев А.И.
Подпись _____

**ДОГОВОР
ДОЛГССРОЧНОЙ АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ М - 02 - 025062
(Номер договора)
10 08 2005
(Число) (Месяц) (Год)

770214008057
(Кадастровый №)
020207209
(Условный №)
(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы (ДЗР), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице Начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо - Восточном административном округе г. Москвы Маренова Игоря Борисовича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 20.01.2005 № 33-И-3/5-(80), от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЧАЙНАЯ КОМПАНИЯ № 1", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице Генерального директора Лившица Александра Михайловича, действующего на основании Устава, с другой сторо-

ны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Восточного административного округа от 22.06.2005 г. № 1484 (ДЗР от 29.06.2005 г. Рег. № РД4-4888/5), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 1277 (одна тысяча двести семьдесят семь) кв.м, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, улица Искры, вл. 31, стр.1, 2, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации складских зданий.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План границ земельного Участка (Приложение 2) и план земельного Участка (Приложение 3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На Участке имеются:

- два складских одноэтажных здания.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 49 лет. Срок действия договора исчисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

2.3. Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.4. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.5. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1 Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2 Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3 Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4 Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актом и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5 Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать

арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

4.2. Арендатор обязуется замену или установку ограждений по внешней границе Участка производить при получении разрешения в установленном порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1 Совершать с письменного согласия Арендодателя (Департамента земельных ресурсов города Москвы) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2 С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена

настоящим Договором; в срочное пользование на один год - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3 По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4 На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5 В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7 Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8 Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9 Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10 Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11 После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной ре-

гистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве в течение 10-ти дней.

5.12 Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13 Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14 Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15 Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1 Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве)

аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2 В судебном порядке обратиться с иском к Арендатору в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3 На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5 Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6 Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7 В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2 В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца отчетного квартала по день уплаты включительно.

7.3 В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо ис-

пользования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5 Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1 Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2 До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1 Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2 Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3 Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 3 - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ
РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ

Юридический адрес:

113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:

113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты:

(не для внесения арендных платежей)

ИНН 7705031674,

ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410

Расч.счет № 40603810900001300001

в АКБ "Русский земельный банк"

корр.счет № 30101810700000000730

БИК 044552730

Телефон 959-19-13

АРЕНДАТОР:

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ
ОБЩЕСТВО "ЧАЙНАЯ КОМПАНИЯ
№ 1"

Юридический адрес:

123557, г. Москва, улица
Пресненский Вал, дом 28, стр.1,
комната правления

Почтовый адрес:

129329, г.Москва,
улица Кольская, дом 12, стр.3

Банковские реквизиты:

ИНН 7703094301 ОКПО 42846231

Расч.счет № 40702810300000000327

в КБ "РОССИЙСКИЙ
ПРОМЫШЛЕННЫЙ БАНК"

Г.МОСКВА

корр.счет № 30101810400000000960

БИК 044585960

Телефон 189-89-29

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1 Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе г. Москвы

(по доверенности от 20.01.2005 № 33-П/3/5-(80))

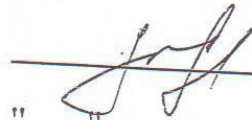




М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор
ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО
ОБЩЕСТВА "ЧАЙНАЯ
КОМПАНИЯ № 1"



А. М. Лившиц

М.П.

200_



Приложение № 1 к Договору аренды
№ М-02-025062
от « 10 » августа 2005

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-02- - 001
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЧАЙНАЯ КОМПАНИЯ № 1"
Адрес участка: г.Москва, улица Искры, вл. 31, стр.1, 2
Землеустроительное дело: 02/02/7209
Кадастровый номер участка: 770214008057

1. **ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**
 - 1.1. Площадь земельного участка, S 1277 кв.м.
 - 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель, БС 180000 руб./га
 - 1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы 23
 - 1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы, КТЭЗ 0.410
 - 1.5. Коэффициент индексации (Введен с 01.01.2003г. в соответствии с ФЗ от 24.07.2002 № 110-ФЗ), КИ 4.32
2. **РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**
Ежегодная арендная плата за Участок (АП) вычисляется за период действия коэффициента индексации по формуле: $АП = (БС/10000) \times КТЭЗ \times S \times КИ$
 - 2.1. Ежегодная арендная плата 9 424.26 руб.
 - 2.2. Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 40 712.80 руб.
3. **СРОК ВВЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.**
Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа 1-го квартала. Пени за просрочку платежа составляют 0,2 % в день от суммы задолженности.
4. **БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001
УФК по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001 КБК 07111105012030101120 ОКАТО 45280556000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ... квартал ... года.
ФЛС № М-02- -001. НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.1999 № 285-РМ и Федеральных законов от 14.12.2001 № 163-ФЗ, от 24.07.2002 № 110-ФЗ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Территориального объединения
регулирования землепользования
Департамента земельных ресурсов
города Москвы в Северо-Восточном
административном округе г. Москвы
(по доверенности от 20.01.2005 № 33-И.3/5-80)

И.Б. Маренов
М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор
ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО
ОБЩЕСТВА
"ЧАЙНАЯ КОМПАНИЯ № 1"

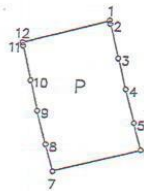
А. М. Лившиц
М.П.

Приложение 2 к договору

N М-02-025062Кадастровый N 740214008054

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЧАЙНАЯ КОМПАНИЯ № 1"
По адресу: улица Искры, вл. 31, стр. 1,2
Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ЮВ	11 9.2	1.008	
2-3	ЮВ	16 52.4	11.077	
3-4	ЮВ	16 58.5	10.176	
4-5	ЮВ	16 51.9	11.171	
5-6	ЮВ	17 14.5	8.988	
6-7	ЮЗ	73 11.8	30.229	
7-8	СЗ	17 18.4	8.959	
8-9	СЗ	16 23.8	11.162	
9-10	СЗ	16 23.8	10.125	
10-11	СЗ	15 40.8	11.174	
11-12	СЗ	17 24.1	1.000	
12-1	СВ	73 11.8	29.923	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

1276.8 КВА.

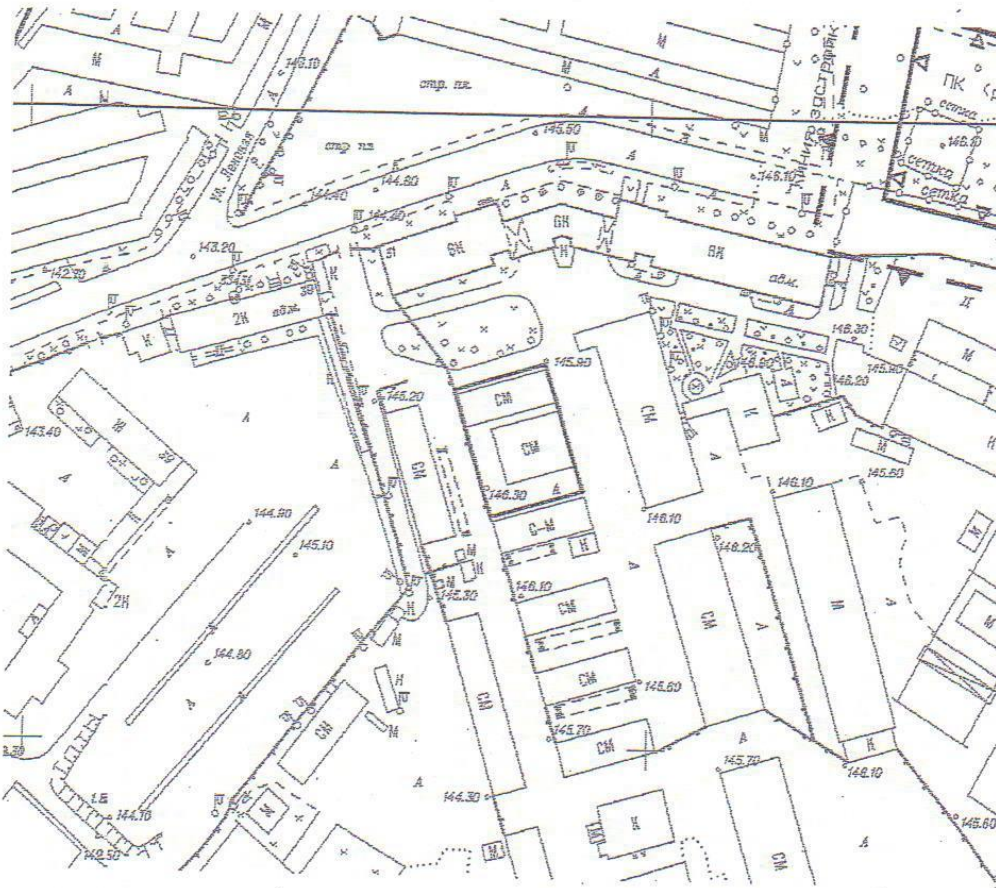
Начальник ТОРЗ



Приложение № 3 к Договору
№ М-02- 025062
Кадастровый № 770214008057

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЧАЙНАЯ КОМПАНИЯ № 1"
по адресу: улица Искры, вл. 31, стр.1, 2



Масштаб: 1:2000

Начальник ТОРЗ СВАО
М.П.



/Маренов И.Б./

№ М-02-025062/ от "21" декабря 2006

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕк договору аренды земельного участка
от 10.08.2005 г. № М-02-025062

Землеустроительное дело № 02027209

Адрес участка: Москва, улица Искры, вл. 31, стр.1, 2

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе г. Москвы Маренова Игоря Борисовича, действующего на основании доверенности от 30.12.2005г. № 33-И-3/5-(220) и Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество "Чайная компания № 1", именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора Лившиц Александра Михайловича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с обращением Арендатора от 01.11.2006 г. вх. № 33-5Т2-912/6-(0)-0, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Внести изменения в договор аренды земельного участка от 10.08.2005 г. № М-02-025062 в связи с изменением юридического адреса Арендатора (Свидетельство Федеральной налоговой службы о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации от 08.09.2006 г. ОГРН 1027739106361), юридический адрес Арендатора считать: 129344, г. Москва, ул. Искры, д.31, стр. 7.
2. Настоящее дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 10.08.2005г. № М-02-025062.
3. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.
4. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон.

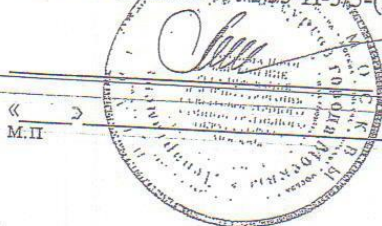
Арендодатель:
Департамент земельных ресурсов города Москвы
Юридический адрес:
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20
Почтовый адрес
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты
ИНН 7705031674
Расч. счет № 40603810900001300001
в АКБ «Русский земельный банк»
корр. счет № 30101810700000000730
БИК 044552730
(не для внесения арендной платы)

Арендатор:
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"ЧАЙНАЯ КОМПАНИЯ № 1"
Юридический адрес:
129344, г. Москва, ул. Искры, д. 31, стр. 7
Почтовый адрес
129329, г. Москва, улица Кольская, дом 12, стр.3
Банковские реквизиты
ИНН 7703094301, КПП 771601001
Расч. счет № 40702810300000000327
в КБ "РОССИЙСКИЙ ПРОМЫШЛЕННЫЙ
БАНК" Г.МОСКВА
корр. счет № 30101810400000000960
БИК 044585960
Телефон 180-20-88, 180-33-81, 180-73-53,
факс 180-60-25

5. Подписи сторон.

От Арендодателя:
Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе г. Москвы (на основании доверенности от 30.12.2005 г. № 33-И-3/5-(220))



И.Б. Маренов

« »
М.П.

200 г.

От Арендатора:
Генеральный директор ЗАО «Чайная компания № 1»



А. М. Лившиц

« »
М.П.

200 г.

№ М-02-025060/___ от "21" января 2006 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 10.08.2005 г. № М-02-025060
Землеустроительное дело № 02027209

Адрес участка: Москва, улица Искры, вл. 31, стр. 7

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе г. Москвы Маренова Игоря Борисовича, действующего на основании доверенности от 30.12.2005г. № 33-И-3/5-(220) и Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы, с одной стороны и Закрытое акционерное общество "Чайная компания № 1", именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора Лившиц Александра Михайловича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с обращением Арендатора от 01.11.2006 г. вх. № 33-5Т2-914/6-(0)-0, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Внести изменения в договор аренды земельного участка от 10.08.2005 г. № М-02-025060 в связи с изменением юридического адреса Арендатора (Свидетельство Федеральной налоговой службы о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации от 08.09.2006 г. ОГРН 1027739106361), юридический адрес Арендатора считать: 129344, г. Москва, ул. Искры, д. 31, стр. 7.
2. Настоящее дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 10.08.2005г. № М-02-025060.
3. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.
4. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон.

Арендодатель:
Департамент земельных ресурсов города Москвы
Юридический адрес:
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20
Почтовый адрес
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты
ИНН 7705031674
Расч. счет № 40603810900001300001
в АКБ «Русский земельный банк»
корр. счет № 30101810700000000730
БИК 044552730
(не для внесения арендной платы)

Арендатор:
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"ЧАЙНАЯ КОМПАНИЯ № 1"
Юридический адрес:
129344, г. Москва, ул. Искры, д. 31, стр. 7
Почтовый адрес
129329, г. Москва, улица Кольская, дом 12, стр. 3
Банковские реквизиты
ИНН 7703094301, КПП 771601001
Расч. счет № 40702810300000000327
в КБ "РОССИЙСКИЙ ПРОМЫШЛЕННЫЙ
БАНК" Г.МОСКВА
корр. счет № 30101810400000000960
БИК 044585960
Телефон 180-20-88, 180-33-81, 180-73-53,
факс 180-60-25

5. Подписи сторон.

От Арендодателя:
Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе г. Москвы (на основании доверенности от 30.12.2005 г. № 33-И-3/5-(220))

И.Б. Маренов

«
М.П.

200 г.

От Арендатора:
Генеральный директор ЗАО «Чайная компания № 1»

М. Лившиц

«
М.П.

200 г.

ТОРЗ СВАО
Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 13 листов
«25» июля 2018 г.
Исполнитель: В. О.



№ М-02-025062/ от "21" декабря 2006

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 10.08.2005 г. № М-02-025062
Землеустроительное дело № 02027209

Адрес участка: Москва, улица Искры, вл. 31, стр.1, 2

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе г. Москвы Маренова Игоря Борисовича, действующего на основании доверенности от 30.12.2005г. № 33-И-3/5-(220) и Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество "Чайная компания № 1", именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора Лившиц Александра Михайловича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с обращением Арендатора от 01.11.2006 г. вх. № 33-5Т2-912/6-(0)-0, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Внести изменения в договор аренды земельного участка от 10.08.2005 г. № М-02-025062 в связи с изменением юридического адреса Арендатора (Свидетельство Федеральной налоговой службы о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации от 08.09.2006 г. ОГРН 1027739106361), юридический адрес Арендатора считать: 129344, г. Москва, ул. Искры, д.31, стр. 7.
2. Настоящее дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 10.08.2005г. № М-02-025062.
3. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.
4. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон.

Арендодатель:
Департамент земельных ресурсов города Москвы
Юридический адрес:
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20
Почтовый адрес
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты
ИНН 7705031674
Расч. счет № 406038109С0001300001
в АКБ «Русский земельный банк»
корр. счет № 30101810700000000730
БИК 044552730
(не для внесения арендной платы)

Арендатор:
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"ЧАЙНАЯ КОМПАНИЯ № 1"
Юридический адрес:
129344, г. Москва, ул. Искры, д. 31, стр. 7
Почтовый адрес
129329, г. Москва, улица Кольская, дом 12, стр.3
Банковские реквизиты
ИНН 7703094301, КПП 771601001
Расч. счет № 40702810300000000327
в КБ "РОССИЙСКИЙ ПРОМЫШЛЕННЫЙ
БАНК" Г.МОСКВА
корр. счет № 30101810400000000960
БИК 044585960
Телефон 180-20-88, 180-33-81, 180-73-53,
факс 180-60-25

5. Подписи сторон.

От Арендодателя:
Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе г. Москвы (на основании доверенности от 30.12.2005 г. № 33-И-3/5-(220))

И.Б. Маренов
«____» _____ 200 г.
М.П.

От Арендатора:
Генеральный директор ЗАО «Чайная компания № 1»

А. М. Лившиц
«____» _____ 200 г.
М.П.



900001551_17883612

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

г. Москва

Дело № А40-61636/17-95-70

15 января 2018 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Свирина А.А., при ведении протокола помощником судьи Иваненко Н.А., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление КБ «Роспромбанк» (ООО) о включении в реестр требований кредиторов должника ЗАО «Чайная Компания № 1» требований в размере 49 758 291 руб. 91 коп.; в судебное заседание явились: от заявителя – Шульсультман С.В. по дов. от 25.11.2016; от должника – Джамгарян В.О. по дов. от 23.12.2015;

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда г. Москвы по делу А40-61636/17 от 02 августа 2017 г. в отношении ЗАО «Чайная компания №1» (ОГРН/ ИНН 1027739106361/ 7703094301) введена процедура наблюдения. Временным управляющим утвержден Сабуров Евгений Юрьевич, член Союза «СРО АУ «Правосознание», сообщение о введении процедуры наблюдения в отношении должника опубликовано в газете «Коммерсантъ» №147 от 12.08.2017.

В судебном заседании в порядке ст. 71 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон) рассматривалось заявление КБ «Роспромбанк» (ООО) о включении в реестр требований кредиторов должника ЗАО «Чайная Компания № 1» требований в размере 49 758 291 руб. 91 коп.

Представитель заявителя уточнил сумму заявленного требования. Просил считать размером задолженности 42 354 000 руб. – основного долга 7 012 000 руб. 89 коп. – процентов, 6 605 251 руб. 07 коп. – неустойки.

Протокольным определением суд принял уточнение в порядке ст. 49 АПК РФ.

Представитель должника ходатайствовал о снижении суммы неустойки в порядке ст. 333 ГК РФ.

Представитель заявителя возражал против снижения суммы неустойки.

Исследовав и оценив в совокупности письменные материалы дела, суд посчитал заявленные требования в размере обоснованными и подлежащими включению в третью очередь реестра требований кредиторов должника, поскольку задолженность подтверждена кредитным договором от 26.08.2014 № 3103 с дополнительными соглашениями, договором последующей ипотеки от 26.08.2014 № 3103/1-14, кредитным договором от 14.10.2015 № 3194 с дополнительными соглашениями, договором последующей ипотеки от 14.10.2015 № 3194/ДПИ/15/00-01, кредитным договором от 08.08.2016 № 3272 с дополнительными соглашениями, договором последующей ипотеки от 08.08.2016 № 3272/ДПИ/16/00-01, расчётом задолженности и другими материалами дела.

Доказательств погашения задолженности суду не представлено.

Рассмотрев ходатайство о снижении суммы неустойки, суд пришел к следующему выводу.

Согласно ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 21.12.2000 № 263-О разъяснил, что предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, на реализацию требования статьи 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Таким образом, суд должен установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

При таких обстоятельствах задача суда состоит в устранении явной несоразмерности штрафных санкций, следовательно, суд может лишь уменьшить размер неустойки до пределов, при которых она перестает быть явно несоразмерной, причем указанные пределы суд определяет в силу обстоятельств конкретного дела и по своему внутреннему убеждению.

Вместе с тем, ходатайствуя о снижении суммы неустойки, должник не привёл суду достаточных доказательств наличия убедительных оснований для снижения неустойки. При этом размер заявленной неустойки разумно пропорционален сумме основного долга и процентов, не превышает сумму основного долга и процентов.

Таким образом, оснований для снижения неустойки не имеется.

Рассмотрев ходатайство о признании требования как обеспеченного залоговым имуществом должника, суд пришел к выводу об его удовлетворении, поскольку указанное подтверждается договором последующей ипотеки от 26.08.2014 № 3103/1-14, договором последующей ипотеки от 08.08.2016 № 3272/ДПИ/16/00-01, договором последующей ипотеки от 14.10.2015 № 3194/ДПИ/15/00-01 и иными материалами дела.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 4, 16, 32, 71, 134, 137, 142 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и ст. 16, 64, 65, 67-71, 75, 123, 156, 184-186, 188 и 223 АПК РФ, суд,

ОПРЕДЕЛИЛ:

Признать требования КБ «Роспромбанк» (ООО) обоснованными и включить в третью очередь реестра требований ЗАО «Чайная Компания № 1» требования как обеспеченные залогом имущества должника в размере 42 354 000 руб. – основного долга 7 012 000 руб. 89 коп. – процентов, 6 605 251 руб. 07 коп. – неустойки.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

А.А. Свирин

← → ↻ LLC Strategiya rosta [RU] | https://www.beboss.ru/kn/msk/2561472

БИБОСС + Объявление Войти

Поиск

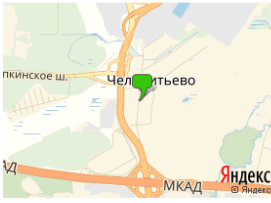
Коммерческая недвижимость в Москве → Продажа земли → Добавить в избранное Скачать в PDF Пожаловаться

ПРОДАЖА Обновлено 21.04.2018, 13:20, ID: 2561472

Продажа земельного участка, 11700 м², Шоссейная улица

Площадь: 11700 м²
Цена продажи: 70 000 000 руб.
Цена: 5 983 руб./м²

Шоссейная улица, Москва, Россия

Об объекте

Административный округ Восточный административный округ

Описание объекта

Продается земельный участок 1,2 га. Назначение: для размещения складских помещений, для производственно-складской деятельности. Юридический статус: аренда сроком на 49 лет с правом перехода в собственность. 1,2 км от МКАД по Осташковскому шоссе. 50:12:0102306:20. От собственника.

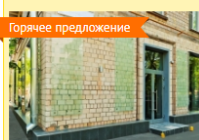
Наталья
контактное лицо

Написать сообщение

Контактные данные
+7 (966) 14X-XX-XX

Показать телефон

Горячее предложение



← → ↻ LLC Strategiya rosta [RU] | https://www.beboss.ru/kn/msk/1322898

БИБОСС + Объявление Войти

Поиск

Сообщество
Коммерческая недвижимость
Франшизы
Готовый бизнес
Товары для бизнеса
Инвестпроекты
Бизнес-идеи
Бизнес-планы

MANGO OFFICE
3 месяца связи со скидкой 50%
Только для пользователей БИБОСС скидка на телефонии MANGO OFFICE

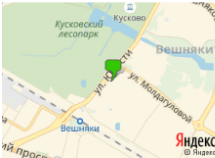
TTG
TopTenderGroup
Франшиза госуслуг с гарантией результата
[Реклама здесь](#)

ПРОДАЖА Обновлено 11.07.2017, 12:53, ID: 1322898

Продажа земли поселений, 5000 м², Юнности 11

Площадь: 5000 м²
Цена продажи: 35 000 000 руб.
Цена: 7 000 руб./м²

Юнности, 11, Москва, Россия
 М. Рязанский проспект (5 мин.)

Продажа

Осуществляется предпродажная подготовка документов

Об объекте

Документы	Договор аренды ЗУ на 49 лет, права выиграны на тендере префектуры и оплачены. ГПЗУ от 22.11.2011 г.
Рельеф	ровный
Здание находится в пределах МКАД	
Административный округ	Юго-Восточный административный округ

Производственные/складские помещения

Подъездные пути автотранспорт

Описание объекта

Продажа земельного участка 0,5 га под строительство административного здания до 1000 кв.м., расположен напротив Куковского парка, 1-я линия домов. Участок свободен от строений.

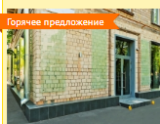
Триг Дмитрий
контактное лицо

Написать сообщение

Контактные данные
+7 (901) 51X-XX-XX

Показать телефон

Горячее предложение



Помещение свободного назначения 266 м² Люсиновская улица 55, Общая площадь - 266 м² Цена продажи: 123 000 000 руб.

← → ↺

Защищено | https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1414834244

🔍 ☆ ☰

* Указанная цена является рекомендованной максимальной. Дилер вправе устанавливать цену ниже рекомендованной максимальной цены.
 Подробности и наличие конкретного предложения уточняйте у сотрудников официальных Дилерских центров Renault и на сайте www.renault.ru. Предложение не является публичной офертой и ограничено. В рамках акции возможно пройти одно из трех предложений по Диагностике на выбор и только один раз.



Все объявления в Москве / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленные

Назад Следующее →

Участок 35 сот. (промназначения)

№ 1414834244, размещено сегодня в 12:43 1282 (+7)

☆ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

24 068 000 ₽

Возможна рассрочка, кредит, ипотека

Показать телефон
8 495 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

АО «РТ-Стройтех»
продажа непрофильных
активов ГК Ростех
Агентство
На Avito с июля 2014



Контактное лицо
Ольга

Адрес
Москва, м. Нагатинская, Варшавское шоссе, 34А

АО «РТ-Стройтех» продажа
непрофильных активов ГК Ростех
Продажа непрофильных активов по всей
России на торгах
(недвижимость, акции, аренда)



84 объявления агентства












Площадь: 35 сот.

Адрес: Москва, Варшавское шоссе, 34А
 м. Нагатинская (400 м) м. Верхние котлы (1.1 км) м. Нагорная (1.2 км)
[Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок и временные объекты расположенные на нём, расположенные по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, 34А.
 Земельный участок - 3500 кв.м. (кадастровый номер 77:05:0003002:049), Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация складской базы.
 Бытовка №1_3Б/н. Временное сооружение. Площадь: 22,4 кв. м.
 Бытовка №2_4Б/н. Временное сооружение. Площадь: 20,8 кв. м.
 Склад. Временное сооружение. Площадь: 359,4 кв. м.
 Земельный участок расположен в Нагорном районе г. Москвы, в промышленной зоне на удалении от крупных транспортных магистралей. Участок имеет ровный рельеф без значительных перепадов высот, в глубине промышленной зоны на удалении от крупных автомобильных магистралей. Подъезд к участку асфальтирован. Участок обеспечен электроснабжением. Иные коммуникации отсутствуют.
 Цена с понижением: 24 068 000 рублей
 Месторасположение: г. Москва, Варшавское шоссе, 34А



Пожаловаться

Другие объявления агентства АО «РТ-Стройтех» продажа непрофильных активов ГК Ростех



Участок 36 сот. (пр...
0 до города
26 603 208 ₽



Участок 3 58 га (пр...
0 до города
9 494 000 ₽



Участок 40,1 сот. (п...
5 км до города
7 800 000 ₽



Участок 32 сот. (пр...
5 км до города
6 240 000 ₽



Аренда лесного участка под ключ! ✓
lesproekt24.ru



Аренда производственных помещений ✓
most-dvlp.ru



«Кристалл-Оценка» 426069, УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д. 71, оф. 15, Тел./факс: (3412) 370-777

← → ↻ Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2060.3_m_1577643244 🔍 ☆

Производственное помещение, 2060.3 м²

№ 1577643244, размещено 15 июня в 16:54 ⚙️ 159 (+11)

☆ Добавить в избранное ➕ Добавить заметку



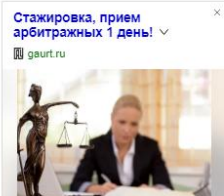
Оформить ипотеку в Тинькофф

Показать телефон
в 800 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Евгений
Частное лицо
На Avito с 14 июня 2018

Адрес:
Москва, м. Алтуфьево, Илимская улица, 3Ас3

Площадь: 2060.3 м²

Адрес: Москва, м. Алтуфьево, Илимская улица, 3Ас3
 м. Алтуфьево (1.3 км) м. Бибирево (1.8 км) м. Селигерская (3.1 км)
 Посмотреть карту

Площадь 1 653,2 кв.м, адрес г.Москва, ул.Илимская, д.3Ж, стр.1, кадастр. (или условный) номер 77:02:0003002:3336. Нежилое здание, склад, общежитие на 100 человек, высота первого этажа 6 метров, электричество 200 кВт. Площадь 248 кв.м, адрес г.Москва, ул.Илимская, д.3Ж, стр.2, кадастр. номер 77:02:0003002:1091. Нежилое здание, склад, Площадь 159.1 кв.м, адрес г.Москва, ул.Илимская, д.3Ж, стр.3, кадастр. номер 77:02:0003002:1092. Нежилое здание, администро-складское. Право аренды земельного участка г. Москва, ул. Илимская, вл.3ж, площадь 7507 кв.м. Электричество 200 кВт. Вода, тепло от города.

← → ↻ Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1300_m_786738078 🔍 ☆

Производственное помещение, 1300 м²

№ 786738078, размещено 13 июня в 19:17 ⚙️ 3024 (+11)

☆ Добавить в избранное ➕ Добавить заметку



Оформить ипотеку в Тинькофф

Показать телефон
в 800 xxx-xx-xx

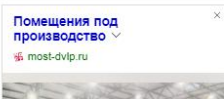
Написать сообщение

Петр
Агентство
На Avito с июня 2015
Завершено 12 объявлений

3 объявления пользователя

Контактное лицо
Петр

Адрес:
Москва, м. Алексеевская, Рижский переулк пер владение 2 А

Площадь: 1300 м²

Адрес: Москва, Рижский переулк пер владение 2 А
 м. Алексеевская (1 км) м. ВДНХ (1.8 км) м. Рижская (2 км)
 Посмотреть карту

Продажа Производственно- офисное помещение. В районе Метро Алексеевская. 15 минут ходьбы. Удобный подъезд. Очень тихое место. Газ по границе. 170 кВт Электроэнергии. Капитальное здание. Возможность заезда авто в внутрь помещения. Котельная, вода, Канализация. Собственная щитовая. Двух этажные склады с подъемником. Охрана.

← → ↺

Защищено

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/promzona_s_ofisnymi_i_proizvodstvennymi_pomescheniyam_1559233570

🔍 ⭐

Промзона с офисными и производственными помещениям

№ 1559233570, размещено 21 мая в 18:57 ⌚ 737 (+6)

★ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку



Площадь: 4100 м²

Адрес: Москва, ул. Ибрагимова, 31Ас3
 Измайлово (900 м) • Семеновская (1 км)
 Преображенская площадь (1.1 км) [Посмотреть карту](#)

Продам промзону. Адрес объекта: ул. Ибрагимова 31а. Площадь участка 4100 кв.м. На участке находятся 4 строения. Стр. 1 -36 кв. м (складское); Стр. 2 442 кв.м (офисное); Стр.3 943 кв.м (производственное); Стр. 4 833 кв.м (производственное). Идеально для размещения автосервиса, мойки, складского и производственных помещений (возможна постройка жилого дома).

▼ 58 000 000 ₽

Оформить ипотеку в Тинькофф

Показать телефон
8 977 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Агентство
На Avito с ноября 2011
Завершено 143 объявления
14 объявлений пользователя

Адрес:
Москва, м. Измайлово, ул Ибрагимова, 31Ас3



Автодома на базе ГАЗель
avtogaz16.azgaz.ru



← → ↺

apeks-ndvzhimost.ru/object/2468445

🔍 ⭐

О компании Коммерческая недвижимость Сотрудники

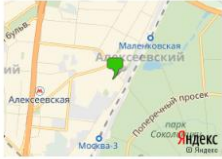
Коммерческая недвижимость в Москве → Продажа производственных площадей [Добавить в избранное](#) [Скачать в PDF](#) [Пожаловаться](#)

ПРОДАЖА Обновлено 20.06.2018, 11:45, ID: 2468445

Продажа производственного помещения, 1283 м², Рижский 1-й пер 2

Площадь: 1283 м²
 Цена продажи: 61 000 000 руб.
 Цена: 47 545 руб./м²

Рижский 1-й пер, 2, Москва, Россия
 м. Алексеевская (10 мин.)




Контактные данные
 +7 (495) 36X-XX-XX
[Показать телефон](#)

Компания
 "Алекс Недвижимость"



Об объекте
 Этаж расположения помещения 1 этаж
 Административный округ Северо-Восточный административный округ

Описание объекта
 Лот №195324 Продаётся производственно-складское здание площадью 1283 м2. Коммуникации центральные: вода, канализация. Газ по границе участка. Собственные котлы для отопления. Потолки 7.4 м, электрическая мощность 120 кВт с возможностью увеличения до 280 кВт Две въездных ворот, удобные подъездные пути, есть административные помещения Алексей Юрьевич, доб. , ЛОТ №195324

Горячие предложения

← → ↻

citytrade.ru/object/2640233

☆

ПРОДАЖА

Обновлено 20.06.2018, 19:38, ID: 2640233

Продажа производственного помещения, 656 м², Промышленная улица 1

Площадь: 656 м²
 Цена продажи: 22 745 000 руб.
 Цена: 34 673 руб./м²

📍 Промышленная улица, 1, Москва, Россия
 📍 м. Кантемировская
















Об объекте

Административный округ Южный административный округ

Описание объекта

Производственно-складское помещение на ул. Промышленная 1 :2 этажа, кирпич+сайдинг, полностью меблирован, компьютеры, т/факс, Центральные коммуникации, видеонаблюдение. Гаражи: 4 въездных бокса, бытовые комнаты, слесарная мастерская, складское помещение, 400 м², центральные коммуникации, видео- наблюдение. Возможно использование объектов по различному профилю. Земельный участок 0,143 га полностью бетонирован.

#объект в нашей базе №794958#

Написать представителю



Юлия Владимировна Мордовина

👤 Ваше имя *

✉ Ваш E-mail *

☎ Номер телефона *

Доброго времени суток! Объект меня заинтересовал, свяжитесь со мной пожалуйста.

☐ Я не робот
 Проверка безопасности

Отправить сообщение

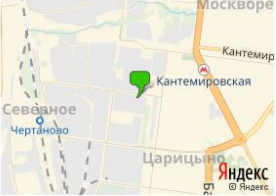


Ваша информация в безопасности. Она будет отправлена только контактному лицу данного объявления.

Юлия Владимировна Мордовина

контактное лицо

Написать сообщение



Контактные данные

+7 (385) 29X-XX-XX

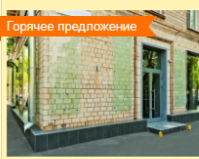
Показать телефон

Компания

Сити Трейд



Горячее предложение



Помещение свободного назначения
 266 м² Люсиновская улица 55,
 Общая площадь: 266 м²
 Цена продажи: 123 000 000 руб.

Похожие объекты

f

vk

o

v

f

vk

o

v

vashagentnedvizhimosti.ru/object/2113200

Коммерческая недвижимость в Москве → Аренда производственных площадей → Добавить в избранное ↓ Скачать в PDF 📄 Пожаловаться

АРЕНДА

Обновлено 17.06.2018, 12:52, ID: 2113200

Аренда производственного помещения, 1500 м² , Вишневая

Площадь: 1500 м²

Цена аренды: 480 000 руб./мес

Цена: 320 руб./м²/мес

📍 Вишневая, , Москва, Россия

🕒 м. Аннино (20 мин.)

Аренда

Порядок оплаты	по безналу
В стоимость аренды входит	НДС, уборка мест общего пользования
Дополнительные параметры аренды	возможно изменение целевого назначения помещений

Об объекте

Высота потолков, м	7
Административный округ	Южный административный округ
Этажность объекта	1

Нина Кузина

контактное лицо

Написать сообщение

Контактные данные

+7 (926) 20X-XX-XX

Показать телефон

Компания

Ваш Агент Недвижимости

Высота потолков, м

7

Административный округ

Южный административный округ

Этажность объекта

1

Телекоммуникации

интернет, телефонная линия, подъезд отличный, охрана

Система отопления

центральная

Выделенная энергетическая мощность

50 кВт

Введено в эксплуатацию в

2000 году

Имеется парковка

открытая охраняемая бесплатная

Безопасность

видеонаблюдение, охранный сигнализация

Вентиляция и кондиционирование

кондиционеры в отдельных помещениях

Система пожаротушения

автоматическая система пожаротушения и дымоудаления

Оборудование

кран-балки

Производственные/складские помещения

Погрузо-разгрузочные возможности	кран-балка
----------------------------------	------------

Имеется парковка для грузовых автомобилей

Имеются окна или витражи в складских/производственных помещениях

Нагрузка на пол 6 т/м²

Описание объекта

производственное помещение, 1500м2 , теплое, высота 7м , кран-балки две, по 3.2 ворот двои, 4.5x4.5 , пандус, пол бетон, нагрузка на пол 6тонн, Симферопольское шоссе ,11км от МКАД.

Описание территории

асфальт

Горячее предложение

Помещение свободного назначения
266 м² Люсиновская улица 55,
Цена продажи: 123 000 000 руб.

← → ↺

apeks-ndvzhimost.ru/object/2674466

🔍 ☆

О компании

Коммерческая недвижимость

Сотрудники

Коммерческая недвижимость в Москве →

Аренда производственных площадей

Добавить в избранное

Скачать в PDF

Пожаловаться

АРЕНДА

Обновлено 20.06.2018, 20:11, ID: 2674466

Алекс Недвижимость

контактное лицо

Написать сообщение

Площадь: 1072 м²

Цена аренды: 340 718 руб./мес

Цена: 318 руб./м²/мес

Энтузиастов 2-я ул, 5, Москва, Россия

м. Авиамоторная (12 мин.)

Об объекте

Этаж расположения помещения

1 этаж

Административный округ

Восточный административный округ

Описание объекта

Лот №232165 Сдается помещение под производство, склад или автосервис 1072 кв на охраняемой территории. Потолки-10 метров. Ворота 3X3.5. Пол-наливной. Мощности 60 кВт. Есть отопление. Был техцентр. 10 минут пешком от жд станции и метро. Есть бытовые помещения. Въезд платный. Стоимость аренды: 3814 руб/м2/год (340718 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка. Сергей Борисович, доб., ЛОТ №232165

Написать представителю

Алекс Недвижимость

Контактные данные

+7 (495) 36X-XX-XX

Показать телефон

Компания

"Алекс Недвижимость"

Горячее предложение

← → ↺

anzamskvorchie.ru/object/2625043

☆

Аренда производственного помещения, 360 м², 2-й Кожуховский проезд 27с1

Площадь: 360 м²

Цена аренды: 130 000 руб./мес

Цена: 362 руб./м²/мес

2-й Кожуховский проезд, дом 27с1, Москва, Россия

м. Автозаводская (6 мин.)

Об объекте

Этаж расположения помещения

3 этаж

Административный округ

Южный административный округ

Описание объекта

Лот rav-147653 Сдается в аренду помещение под любое производство, в том числе пищевое. Удобная транспортная доступность и заезд-выезд с 3-го транспортного кольца делает помещение очень привлекательным. Высокие потолки, мощность, подсобные помещения, С/Узлы, в дополнение офис 30 м. кв. Все имеется. Удобная разгрузка-погрузка, парковка. Все обсуждаемо. Без комиссии.

Написать представителю

Замоскворечье

Контактные данные

+7 (925) 74X-XX-XX

Показать телефон

Компания

Замоскворечье

Горячее предложение

Помещение свободного назначения

266 м² Люсиновская улица 55,

Общая площадь: 266 м²

Цена продажи: 123 000 000 руб.

«Кристалл-Оценка» 426069, УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д. 71, оф. 15, Тел./факс: (3412) 370-777

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004347-1

« 06 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Сысоеву Андрею Анатольевичу

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

от « 06 » марта 20 18 г. № 52

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 06 » марта 20 21 г.

АО «Оризон», Москва, 2017 г., «6». Лицензия № 05-05-003 0140 РН. Т3 № 1171. Тел./факс: 728-67-62, www.oriizon.ru



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIAVCI)



Ассоцированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Сысоева Андрея Анатольевича

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

о том, что Сысоев Андрей Анатольевич является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 000906

« 12 » сентября 2007г.

Дата выдачи « 13 » августа 2015г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова





ПОЛИС № 4791R/776/00063/7

Настоящий Полис выдан Страхователем - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4791R/776/00063/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого от имени Страхователя является Договор страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Сысов Андрей Анатольевич

Адрес регистрации: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Камбарская, д.33, кв.1.

Объект страхования:

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

Страховой случай: с учетом всех исключений, определенных в исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный наступивший в страховую дату решения арбитражного суда (Городской Суд г. Ижевск) факта причинения ущерба действительным (бездоговорным) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

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

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

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «03» августа 2017 года и действует по 23 часа 59 минут «02» августа 2018 года включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- является платной платой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, в возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (взыскание, претензия), предъявленное данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.



Место и дата выдачи документа:
г. Ижевск 03.08.2017 г.



ПОЛИС № 4791R/776/00072/7

Настоящий Полис выдан Страхователем - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4791R/776/00072/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого от имени Страхователя является Договор страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Кристалл-ОТК»

Юридический адрес: 426069, УР, г. Ижевск, ул. Подлесная, д. 71, оф. 119

ИНН: 1831130926

Объект страхования: не предоставляется законодательно-нормативу территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчикам, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

В результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 5 000 000,00 (Пять миллионов 00/100 рублей).

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

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «02» сентября 2017 года и действует по 23 часа 59 минут «01» сентября 2018 года включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- является платной платой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, в возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (взыскание, претензия), предъявленное данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Место и дата выдачи документа:
г. Ижевск 01.09.2017 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001366-2

« 14 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Сысоеву Павлу Анатольевичу

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

от « 14 » декабря 2017 г. № 34

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » декабря 20 20 г.

АО «Оризон», Москва, 2017 г., -Ф-, Лицензия № 05-05/003 ФНС РФ, ТЗ № 741, Тел.: (495) 729-47-42, www.oriizon.ru



2. Условия предоставления, изложения и Правила страхования и не относятся к настоящему Договору страхования, заключаемому в форме аккредитованного Срокового полиса, применяется Положение настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Срокового полиса, новым претендентом на смену (приоритет) на предложения Правил страхования (на основании п. 5 ст. 941 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ, С ПРАВИЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОБСУЖДЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ 05-АВГУСТА 2014 ГОДА СОДЕРЖАТ ОТКАЗЫВАЮЩИЕ, ОДНИ ЭКЗЕМПЛЯРЫ УКАЗАНИХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВАНИЕ: Страховое полицирове общество «ИСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121-552, г. Москва, ул. Острозовая, д.4, ИНН 77-0920574 КПП 77-0920501 Р/с 407010109400020001241 в ОАО «Сбербанк г. Москва» К/с 301010104500000000725 БИК 044501389 Тел.: (495) 322-4434 Факс: (495) 654-1534 ОАО «ИСК» М.П. Аксенова	СТРАХОВАТЕЛЬ: Сысоев Павел Анатольевич Дата рождения: 01.06.1987 Место рождения: г. Углич Паспорт: 4406 813745, выдан Отделом УФМС России по Ульяновской Республике в Первомайском районе г. Ижевска. Код подразделения 140-006. Дата выдачи 02.07.2007 г. Адрес регистрации: 426074, Ульяновская Республика, г. Ижевск, ул. Камбарских, д.35, кв.53  П.А. Сысоев
---	---

Министерство культуры
и национальной истории
Республики Беларусь

ПОЛИС (ДОГОВОР) №1700834001928
СТРАХОВАНИЯ ОТГОВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

на основании страхового полиса удостоверяет факт заключения договора страхования. Страхователь несет ответственность за предоставление достоверных сведений о личности лица, заключившего договор страхования, и за предоставление (далее также – договор страхования) в форме страхового полиса, содержащего сведения о личности лица, заключившего договор страхования, и о содержании условий, изложенных в настоящем страховом полисе и содержащихся в Правилах № 1143 страхования от несчастных случаев и заболеваний, с которыми страхователь ознакомлен и с которыми соглашается. Страхователь несет ответственность за предоставление достоверных сведений о личности лица, заключившего договор страхования, и за предоставление (далее также – договор страхования) в форме страхового полиса, содержащего сведения о личности лица, заключившего договор страхования, и о содержании условий, изложенных в настоящем страховом полисе и содержащихся в Правилах № 1143 страхования от несчастных случаев и заболеваний, с которыми страхователь ознакомлен и с которыми соглашается. Страхователь несет ответственность за предоставление достоверных сведений о личности лица, заключившего договор страхования, и за предоставление (далее также – договор страхования) в форме страхового полиса, содержащего сведения о личности лица, заключившего договор страхования, и о содержании условий, изложенных в настоящем страховом полисе и содержащихся в Правилах № 1143 страхования от несчастных случаев и заболеваний, с которыми страхователь ознакомлен и с которыми соглашается.

[illegible]

Наступный Платеж поступает в силу с 00 часов 01-го июля 2017 года при условии поступления первого взноса страховой премии за расчетный срок. Страховые взносы в размере и сроки, определенные в настоящем Платеже, не считаются не текущими и с даты их внесения подлежат выплате по нему на добровольной основе.

При нарушении графика платежей (неплатеж по договору) вносится штрафная премия в установленный срок деления настоящего Договора страхованию и обязательства Страховщика в части уплаты страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в календарный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.

Примечания: Параграф №14.2 статьи 108 Федерального закона от 07.09.2003 № 127-ФЗ «Об исполнительном производстве» предусматривает возможность привлечения к ответственности юридического лица, в котором гражданин является участником, в редакции от 03.06.2014 г. КоАП РФ.

Особые условия страхования:
1. Лицет ответственности Страхователя по убыткам Страхователя, иным расходам Страхователя, возмещаемым в п. 10.5.2 – 10.5.4. Проведения страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя), устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.