



## **ОТЧЕТ № ИП-070-О-17**

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,  
расположенного по адресу: Московская область, г.Наро-  
Фоминск, пл. Свободы, д.2, принадлежащего Шестакову  
Сергею Валерьевичу

**ЗАКАЗЧИК:**  
**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
**ДАТА ОЦЕНКИ:**  
**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:**

**ИП Шестаков С.В.**  
**ИП Шлыкова О.А.**  
**14 июня 2017 г.**  
**11 июля 2017 г.**

11 июля 2017 г.

**Финансовому управляющему  
ИП Шестакова Сергея Валерьевича  
Панину Евгению Федоровичу**

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором №ИП-070-О-17 от 26.05.2017г. оценщиком ИП Шлыкова О.А. произведена оценка рыночной стоимости следующего имущества:

*Таблица 1*

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Кадастровый номер</i>
1.	Здание/центральная часть, назначение: нежилое, общей площадью 3415,1 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.2	50:26:19:05778:003
2.	Земельный участок, общей площадью 3 095 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственные здания и сооружения. Собственность Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы	50:26:0100201:756

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость объектов оценки, округленно составляет:

**35 743 713 (Тридцать пять миллионов семьсот сорок три тысячи семьсот тринадцать) рублей**

**В том числе:**

*Таблица 2*

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Итоговая величина рыночной стоимости, руб.</i>
1.	Здание/центральная часть, назначение: нежилое, общей площадью 3415,1 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.2	50:26:19:05778:003	28 385 474
2.	Земельный участок, общей площадью 3 095 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственные здания и сооружения. Собственность Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы	50:26:0100201:756	7 358 239
	<b>ИТОГО</b>		<b>35 743 713</b>

Оценка была проведена по состоянию на 14 июня 2017 г., осмотр не проводился.

Настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N1)» (утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297), Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)» (утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298), Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)» (утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299), Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611), стандартами Российского общества оценщиков.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Индивидуальный  
предприниматель

/О.А. Шлыкова/



## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
2.	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
3.1.	ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ.....	7
3.2.	ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	8
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	8
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	8
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
5.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	9
5.1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	9
5.1.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	10
5.2.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ .....	10
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	11
6.1.	ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ .....	11
6.2.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	12
6.3.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	12
6.4.	ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	12
6.5.	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРЕДСТАВЛЕНО НА РИСУНКАХ НИЖЕ. ....	14
7.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	15
7.1.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2016 ГОДА.....	15
7.2.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА АПРЕЛЬ 2017 ГОДА.....	19
7.3.	АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 3 КВАРТАЛА 2016 Г.....	24
7.4.	АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 2016 Г .....	26
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	32
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....	35
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОНЫМ ПОДХОДОМ К ОЦЕНКЕ.....	38
11.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ К ОЦЕНКЕ .....	52
10.1.	ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ.....	53
10.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕРА КОРРЕКТИРОВОК .....	54
12.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	64
13.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	72
14.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	75
14.1.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	76
14.2.	СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	76
15.	БИБЛИОГРАФИЯ .....	77
	ПРИЛОЖЕНИЕ №1 Источники информации.....	78
	ПРИЛОЖЕНИЕ №2 Фотоматериалы.....	92
	ПРИЛОЖЕНИЕ №3 Документы, предоставленные Заказчиком .....	94
	ПРИЛОЖЕНИЕ №4 Документы оценщика .....	97

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	<p>– Здание/центральная часть, назначение: нежилое, общей площадью 3415,1 кв.м, кадастровый номер 50:26:19:05778:003, расположенное по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.2</p> <p>– Земельный участок, общей площадью 3 095 кв.м., кадастровый номер 50:26:0100201:756, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственные здания и сооружения. Собственность Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы</p>
Зарегистрированные права на Объекты оценки	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) объектов	Недвижимое имущество находится в ипотеке, в данной работе не учитываются.
Оцениваемые права	Право собственности
Цель оценки (цели и задачи оценки)	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с эти ограничения (пределы применения полученного результата)	Для реализации объектов оценки в условиях открытого рынка. Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.
Вид определяемой стоимости (база оценки)	Рыночная
Дата оценки	14 июня 2017 г.
Срок проведения оценки	13 (тринадцать) рабочих дней со дня предоставления всех необходимых документов и подписания договора
Необходимость осмотра	Да
Необходимость приведения Оценщиком своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объектов оценки	Нет.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ с изменениями и дополнениями;</li> <li>• Федеральные стандарты оценки: <ul style="list-style-type: none"> <li>– «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению</li> <li>– оценки (ФСО №1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297,</li> <li>– «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298,</li> <li>– «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;</li> </ul> </li> </ul>

	<p>– «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Поскольку Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», в своей деятельности он обязан руководствоваться Стандартами ООО «РОО».</li> </ul>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Результаты расчетов могут применяться исключительно в указанных в Задании на оценку целях.</p> <p>2. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом недвижимости, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное<sup>1</sup>.</p> <p>3. Прочие допущения и ограничения будут приведены в отчете.</p>
Перечень документов по Объектам оценки, предоставленных Заказчиком	<p>– Копии свидетельств о государственной регистрации права серия 50-АД №176122 от «28» августа 2012 г., 50-АЕ №919104 от «12» ноября 2013 г.</p>

## **2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

Оценка объектов, указанных в настоящем Отчете выполнена в полном соответствии с требованиями:

1. Гражданского кодекса Российской Федерации (части I и II).

В отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, а также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.

2. Федерального закона Российской Федерации №135 от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями.

В соответствии с ФЗ об оценке (ст. 1) он является специальным по отношению к иным актам, регулирующим вопросы оценочной деятельности в гражданских правоотношениях. Это означает, что федеральные законы, законы субъектов РФ, иные нормативные акты в части, затрагивающей вопросы оценочной деятельности, не должны противоречить Закону об оценке. Если такие противоречия возникают, то соответствующие положения иных законов и нормативных актов применению не подлежат.

3. Федеральных стандартов оценки:

– «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

– «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

<sup>1</sup> Ст. 3 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.

- «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611;
- Поскольку Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», в своей деятельности он обязан руководствоваться Стандартами ООО «РОО».

### **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

#### **3.1. Общие предположения и допущения**

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

Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество Заказчика. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации представленной для проведения оценки.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.

Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Содержание отчёта является конфиденциальным для заказчика и оценщика за исключением случаев, предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

Итоговый результат в отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избежание «наращения» ошибки итогового результата.



Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.

Содержащие в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета. Недвижимое имущество находится в ипотеке, в данной работе не учитываются.

Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.). Все иллюстративные материалы представляются в Отчёте исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, кроме доступных в результате наружного осмотра, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

Оценщик не занимается измерениями, обследованиями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте отчета.

### 3.2. Особые допущения

В рамках настоящей работы определение рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества произведено в соответствии с условиями Задания на оценку.

Определение стоимости Объектов произведено на основании предоставленных Заказчиком документов. Поиск (в т.ч. запрос в сторонних организациях) других документов по Объектам оценки в обязанности Оценщика не входит.

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. Сведения о заказчике

Таблица 3

Показатель	Характеристика
Заказчик	Индивидуальный предприниматель Шестаков Сергей Валерьевич
ИНН	500800993792
ОГРНИП	304500826700051
Место жительства	147707, Московская область, г. Долгопрудный, ул. Первомайская, 33, кв. 122

### 4.2. Сведения об оценщике

Таблица 4

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике	



<i>Показатель</i>	<i>Характеристика</i>
Фамилия, имя, отчество	Лахурина Екатерина Геннадьевна
Контактные данные	Почтовый адрес: 214018, г. Смоленск, ул. Раевского, д.6, т.(4812) 426-000, e-mail: 426000@rambler.ru
Профессиональное образование	Диплом о профессиональной переподготовке ГОУ ВПО Академия Народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 957895 выдан 13.06.2009г.
Членство в СРО	Член Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Свидетельство ООО «РОО» регистрационный № 008771 от 08 ноября 2013
Страхование ответственности	Страховой полис: №6991R/776/00071/6, от «24» октября 2016г. выдан страховой компанией ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей срок действия с 25.10.2016 г. по 24.10.2017 г. включительно.
Стаж	с 2009 года
<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
Наименование	Индивидуальный предприниматель Шлыкова Ольга Александровна
Место нахождения	440014, г. Пенза, ул. Зеленая, д.14 А, кв.1
ОГРН	315583500009733 от 10.12.2015 г.
Страхование ответственности	Страховой полис: №КР 153737-25-16 выдан страховой компанией ОАО «Страховое общество "Помощь" на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей срок действия с 21 сентября 2016 года по 20 сентября 2017 года включительно
<b>Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия</b>	
Привлекаемые специалисты	Специалисты сторонних организаций не привлекались

## **5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

### **5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Основание для проведения оценки – договор №ИП-070-О-17 от 26.05.2017 г. включающий задание на оценку, представленное в разд. 1 настоящего отчета.

Краткое описание объектов оценки:

*Таблица 5*

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Кадастровый номер</i>
1.	Здание/центральная часть, назначение: нежилое, общей площадью 3415,1 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.2	50:26:19:05778:003
2.	Земельный участок, общей площадью 3 095 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: аод производственные здания и сооружения. Собственность Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы	50:26:0100201:756

### 5.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице ниже.

Таблица 6

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.ед.</i>	<i>Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.</i>
1.	Здание/центральная часть, назначение: нежилое, общей площадью 3415,1 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.2	50:26:19:05778:003	Не применялся	21 256 242	29 950 427
2.	Земельный участок, общей площадью 3 095 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: аод производственные здания и сооружения. Собственность Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы	50:26:0100201:756	Не применялся	Не применялся	7 358 239

### 5.2. Итоговая величина стоимости

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на 14 июня 2017 г. составила:

Таблица 7

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Итоговая величина рыночной стоимости, руб.</i>
1.	Здание/центральная часть, назначение: нежилое, общей площадью 3415,1 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.2	50:26:19:05778:003	28 385 474
2.	Земельный участок, общей площадью 3 095 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: аод производственные здания и сооружения. Собственность Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы	50:26:0100201:756	7 358 239
<b>ИТОГО</b>			<b>35 743 713</b>

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 6.1. Описание оцениваемых прав

Содержание права собственности:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а также отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом<sup>2</sup>.

Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы представлены в таблице ниже.

Таблица 8

Объект оценки	Собственник	Вид права	Правоустанавливающий документ	Правоподтверждающие документы
Здание/центральная часть, назначение: нежилое, общей площадью 3415,1 кв.м, кадастровый номер 50:26:19:05778:003, расположенное по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.2	Шестаков Сергей Валерьевич	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД№176122 от «28» августа 2012 г.	Информация не предоставлена
Земельный участок, общей площадью 3 095 кв.м., кадастровый номер 50:26:0100201:756 категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственные здания и сооружения. Собственность Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-	Шестаков Сергей Валерьевич	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕ №919104 от «12» ноября 2013 г.	Информация не предоставлена

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

Фоминск, Свободы	пл.				
---------------------	-----	--	--	--	--

Объекты недвижимого имущества принадлежат на праве собственности Шестакову Сергею Валерьевичу

Недвижимое имущество находится в ипотеке, в данной работе не учитываются.

### 6.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики

Перечень документов, используемых Оценщиком:

- Копии свидетельств о государственной регистрации права серия 50-АД№176122 от «28» августа 2012 г., 50-АЕ №919104 от «12» ноября 2013 года
- Копии документов, используемых Оценщиком, представлены в Приложениях.

### 6.3. Описание объектов оценки

Согласно заданию на оценку, оценке подлежит:

Таблица 9

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер
1.	Здание/центральная часть, назначение: нежилое, общей площадью 3415,1 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.2	50:26:19:05778:003
2.	Земельный участок, общей площадью 3 095 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственные здания и сооружения. Собственность Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы	50:26:0100201:756

Количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в таблицах ниже на основании документов, приведенных в п. 6.2 и результатов непосредственного осмотра объекта, произведенного Оценщиком.

### 6.4. Объекты недвижимого имущества

**Описание Здание/центральная часть, назначение: нежилое, общей площадью 3415,1 кв.м, с кадастровым номером 50:26:19:05778:003, расположенного по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.2**

Таблица 10

Параметры	Описание, значение
Тип недвижимости	Здание/центральная часть/назначение нежилое
Кадастровый (или условный) номер	50:26:19:05778:003
Инвентарный номер здания	148:046-5439
Литера	А9
Число этажей	3
Год постройки	1951
Общая площадь, кв.м.	3 415,1
Площадь застройки, кв.м.	1 954,4

Параметры	Описание, значение
Строительный объем, куб.м.	20 120
Фундамент	Данные отсутствуют
Основной материал стен здания	Кирпичные
Окна	Стеклопакеты
Внутренняя отделка	1 этаж: стены – окраска; Потолок – армстронг, натяжной потолок; Пол – рулонное резиновое покрытие в тренажерный зал, плитка; 2 этаж: Внутренняя отделка отсутствует.
Коммуникация	Центральные
Характеристика физического состояния здания	Состояние внутренней отделки помещений 1-го этажа оцениваемого здания можно охарактеризовать как «хорошее», 2-й этаж оцениваемого здания на дату оценки представляет собой помещения без отделки. В связи с этим, с учетом принципа осторожности, Оценщиком было принято решение в расчетах условно принять общее состояние здания как «рабочее2». Ограничений к эксплуатации здания не выявлено
Техническое состояние/уровень внутренней отделки	Удовлетворительное/ Удовлетворительное
Наличие обременений	Ипотека. В данной работе они не учитываются.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД№176122 от «28» августа 2012 г.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Не выявлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

**Описание земельного участка, общей площадью 3 095 кв.м., с кадастровым номером 50:26:0100201:756 Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы**

Таблица 11

Параметры	Описание, значение
Площадь, кв.м	3 095
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земельный участок предназначен аод производственные здания и сооружения
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕ№919104 от «12» ноября 2013 года
Кадастровый номер	50:26:0100201:756

<i>Параметры</i>	<i>Описание, значение</i>
Улучшения земельного участка	Здание/центральная часть, назначение: нежилое, общей площадью 3415,1 кв.м, с кадастровым номером 50:26:19:05778:003
Наличие обременений	Ипотека. В данной работе они не учитываются.
Форма участка	Неправильная
Рельеф участка	Ровный
Доступные инженерные коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Не выявлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

**6.5. Местоположение Объекта оценки представлено на рисунках ниже.**

*Рисунок 1– Глобальное местоположение объектов оценки*



*Источник: сервис «Яндекс. Карты» (<https://maps.yandex.ru/>)*

*Рисунок 2– Локальное местоположение объектов оценки*





Источник: сервис «Яндекс. Карты» (<https://maps.yandex.ru/>)

Фотографии объектов оценки представлены в Приложениях.

## **7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Для определения стоимости недвижимого имущества оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

### **7.1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации в январе-декабре 2016 года<sup>3</sup>**

**Промышленное производство.** Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

**Сельское хозяйство.** Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

**Инвестиционная активность и строительство.** По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной

<sup>3</sup> Анализ подготовлен по данным Минэкономразвития России (<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>).



активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

**Инфляция.** В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

**Рынок труда.** На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

**Доходы населения и потребительский рынок.** Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению

снизились на 0,3 процента.

**Внешняя торговля.** По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили – 40,9 % к 2015 г.

**ВВП.** Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 7 операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

**Банковский сектор.** Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц -

отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

**Федеральный бюджет.** За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

**Денежно-кредитная политика.** В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

**Государственный долг.** Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

#### **Выводы:**

- ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г. в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. Позитивную динамику показала добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Индекс промышленного производства за декабрь показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента.

- В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Объем работ по виду деятельности «Строительство» по итогам 2016 года снизился (-4,3 % г/г).

- По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции.

- В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы.

- Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

## 7.2. Анализ социально-экономического положения Московской области за апрель 2017 года<sup>4</sup>

Московская область (неофициально Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва[10], часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область[11].

Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований[12].

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области[13]. в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда[14].

Наро-Фоминский район является одним из административно-территориальных единиц (район) на юго-западе Московской области. Ему соответствует муниципальное образование Наро-Фоминский городской округ, образованное 9 июня 2017 года в границах упразднённого муниципального образования Наро-Фоминский муниципальный район[5].

Административный центр — город Наро-Фоминск

**Уровень жизни населения.** Денежные доходы и расходы населения исчисляются на основе информации, разрабатываемой органами государственной статистики, а также министерствами и ведомствами. При отсутствии ряда показателей в необходимые сроки (это касается в основном банковских данных) производится их оценка.

При публикации объема денежных доходов и расходов населения за отчетный месяц производится уточнение предварительных показателей за предыдущий период. Пересмотр месячных и

<sup>4</sup> Анализ подготовлен по данным

[http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/](http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)



квартальных данных осуществляется по итогам разработки годового баланса денежных доходов и расходов населения.

Денежные доходы населения включают доходы лиц, занятых предпринимательской деятельностью, выплаченную заработную плату (начисленную заработную плату, скорректированную на изменение задолженности) наемных работников, социальные выплаты (пенсии, пособия, стипендии и другие выплаты), доходы от собственности в виде процентов по вкладам, ценным бумагам, дивидендов и другие доходы.

Среднедушевые денежные доходы исчисляются делением общей суммы денежных доходов на численность постоянного населения.

Реальные располагаемые денежные доходы рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

Среднемесячная номинальная заработная плата исчисляется делением фонда начисленной заработной платы работников на среднесписочную численность работников и на количество месяцев в периоде.

Реальная заработная плата характеризует объем товаров и услуг, которые можно приобрести на заработную плату в текущем периоде, исходя из цен базисного периода. Индекс реальной заработной платы исчисляется путем деления индекса номинальной заработной платы на индекс потребительских цен за один и тот же временной период.

Просроченной задолженностью по заработной плате считаются фактически начисленные работникам суммы заработной платы, но не выплаченные в срок, установленный коллективным договором или договором на расчетно-кассовое обслуживание, заключенным с банком (расчетно-кассовым центром). Число дней задержки считается, начиная со следующего дня после истечения этого срока.

Средний размер назначенных месячных пенсий определяется делением общей суммы назначенных месячных пенсий на численность пенсионеров (по данным Государственного учреждения – Отделения Пенсионного фонда Российской Федерации по г. Москве и Московской области).

Денежные расходы населения – расходы на покупку товаров и оплату услуг, обязательные платежи и разнообразные взносы (налоги и сборы, платежи по страхованию, взносы в общественные и кооперативные организации, проценты за кредиты и др.), покупку иностранной валюты, а также сбережения.

Распределение населения по величине среднедушевых денежных доходов характеризует дифференциацию населения по уровню материального достатка и представляет собой показатели численности (или долей) постоянного населения, сгруппированные в заданных интервалах по уровню среднедушевых денежных доходов.

Расчеты рядов распределения населения по величине среднедушевых денежных доходов и основанных на них показателей производятся с использованием результатов выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств, проводимого ежеквартально органами государственной статистики Московской области.

Распределение общего объема денежных доходов по различным группам населения выражается через долю общего объема денежных доходов, которая приходится на каждую из 20 (10)-процентных групп населения, ранжированного по мере возрастания среднедушевых денежных доходов.

Величина прожиточного минимума в соответствии с Федеральным законом от 24 октября 1997г. № 134-ФЗ "О прожиточном минимуме в Российской Федерации" представляет собой стоимостную оценку потребительской корзины, включающей минимальные наборы продуктов питания, непродовольственных товаров и услуг, необходимых для сохранения здоровья человека и обеспечения его жизнедеятельности, а также обязательные платежи и сборы.

Величина прожиточного минимума определяется ежеквартально и устанавливается Правительством Московской области. Основанием для расчетов прожиточного минимума является потребительская корзина, установленная законом Московской области «О потребительской корзине в Московской области» от 08.12.2005 года №256/2005-ОЗ.

Численность населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума определяется на основе данных о распределении населения по величине среднедушевых денежных доходов и является результатом их соизмерения с величиной прожиточного минимума.

Покупательная способность среднедушевых денежных доходов населения отражает потенциальные возможности населения по приобретению товаров и услуг и выражается через товарный эквивалент среднедушевых денежных доходов. Под товарным эквивалентом понимается количество какого-либо одного товара (услуги) с конкретными потребительскими свойствами, которое может быть приобретено при условии, что вся сумма денежных доходов будет направлена только на эти цели.

### ***Денежные доходы населения***

#### ***Рынок труда***

Рабочая сила (экономически активное население) – лица в возрасте 15 – 72 лет, которые в рассматриваемый период (обследуемую неделю) считаются занятыми или безработными. Численность рабочей силы включает данные о занятых в экономике и безработных, полученные по итогам выборочного обследования населения по проблемам занятости (обследование рабочей силы).

Уровень участия в рабочей силе – отношение численности рабочей силы определенной возрастной группы к общей численности населения соответствующей возрастной группы, рассчитанное в процентах.

Занятые в экономике – лица, которые в рассматриваемый период: а) выполняли оплачиваемую работу по найму, а также приносящую доход работу не по найму как с привлечением, так и без привлечения наемных работников; б) временно отсутствовали на работе из-за болезни или травмы, ухода за больными; ежегодного отпуска или выходных дней; обучения вне своего рабочего места; отпуска без сохранения или с сохранением содержания по инициативе администрации (продолжительностью менее 6 месяцев); забастовок; других подобных причин; в) выполняли работу в качестве помогающих на семейном предприятии. Занятыми считаются также лица, занятые выполнением работ по производству в домашнем хозяйстве продукции, предназначенной для реализации (полностью или частично).

Оценки общей численности занятых в экономике (по месту основной или единственной работы) в текущем периоде производятся на основе результатов обследований населения по проблемам занятости и уточняются после получения итогов очередного обследования.

К безработным (в соответствии со стандартами Международной Организации Труда – МОТ), относятся лица в возрасте, установленном для измерения экономической активности, которые в рассматриваемый период удовлетворяли одновременно следующим критериям: а) не имели работы (доходного занятия); б) занимались поиском работы, т.е. обращались в государственную или коммерческую службы занятости, использовали или помещали объявления в печати, непосредственно обращались к администрации предприятия или работодателю, использовали личные связи или предпринимали шаги к организации собственного дела (поиск земли, зданий, машин и оборудования, сырья, финансовых ресурсов, обращение за разрешениями, лицензиями и т.п.); в) были готовы приступить к работе в течение определенного периода времени. Учащиеся, студенты, пенсионеры и инвалиды учитываются в качестве безработных, если они занимались поиском работы и были готовы приступить к ней.

Существуют методологические различия в определении общей численности безработных в соответствии с рекомендациями МОТ и безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости.

Безработные, зарегистрированные в органах государственной службы занятости, – трудоспособные граждане, не имеющие работы и заработка (трудового дохода), проживающие на территории Российской Федерации, зарегистрированные в центре занятости по месту жительства в целях поиска подходящей работы, ищущие работу и готовые приступить к ней. Информация о численности безработных, получивших официальный статус в органах государственной службы занятости, разрабатывается Федеральной службой по труду и занятости.

Уровень безработицы, зарегистрированной в органах государственной службы занятости, – отношение численности безработных, зарегистрированных в органах государственной службы занятости, к численности экономически активного населения в рассматриваемом периоде, в процентах.

Число замещенных рабочих мест в организациях определяется как суммарное количество среднесписочной численности работников, средней численности внешних совместителей и средней численности работников, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера. При суммировании числа рабочих мест по организациям каждый работник учитывается по числу замещаемых им рабочих мест (без учета внутреннего совместительства).

Заявленная организациями потребность в работниках – число вакансий (требуемых работников), сообщенных организациями в органы государственной службы занятости.

Нагрузка незанятого населения на одну заявленную вакансию рассчитывается как отношение численности лиц, не занятых трудовой деятельностью, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, к числу вакансий, сообщенных организациями в эти органы.

В марте 2017 года по оценке, денежные доходы населения на территории Московской области сложились в сумме 314340,8 миллиона рублей, денежные расходы населения – 275074,3 миллиона рублей, Превышение денежных доходов населения над расходами составило 39266,5 миллиона рублей.

*Динамика денежных доходов населения представлена в таблице:*

Таблица 12

	<i>Денежные доходы населения</i>	<i>Денежные расходы населения</i>	<i>Превышение денежных доходов над расходами или расходов над доходами (-)</i>
<i>2016 год</i>			
Январь	253786577	230184666	23601911
Февраль	292817382	259508156	33309226
Март	303375638	271688570	31687068
Апрель	313526696	276497646	37029050
Май	275053186	246890884	28162302
Июнь	292028714	255021702	37007012
Июль	290788405	254805617	35982788
Август	262160270	226351558	35808712
Сентябрь	290939358	254334366	36604992
Октябрь	306288177	272738158	33550019
Ноябрь	297380109	267390859	29989250
Декабрь	415276107	362096928	53179179
<i>2017 год</i>			
Январь	251881132	229307983	22573149
Февраль	283961202	250684196	33277006
Март	314340799	275074344	39266455

*Динамика численности экономически активного населения:*

Таблица 13

	<i>Рабочая сила, тыс. чел.</i>	<i>В том числе:</i>		<i>Уровень участия в рабочей силе, в %</i>	<i>Уровень занятости, в %</i>	<i>Уровень безработицы (соответственно методологии МОТ), в %</i>
		<i>занятые</i>	<i>безработные</i>			



в среднем за март-май	4013	3866	147	72,4	69,8	3,7
в среднем за апрель-июнь	4040	3900	140	72,9	70,4	3,5
в среднем за май-июль	4064	3930	134	73,3	70,9	3,3
в среднем за июнь-август	4046	3920	126	73,0	70,7	3,1
в среднем за июль-сентябрь	4001	3880	121	72,2	70,0	3,0
в среднем за август-октябрь	3999	3880	119	72,2	70,0	3,0
в среднем за сентябрь-ноябрь	3957	3837	120	71,4	69,2	3,0
в среднем за октябрь-декабрь	3998	3877	121	72,2	70,0	3,0
в среднем за год	3996	3863	133	72,1	69,7	3,3
<i>2017 год</i>						
в среднем за ноябрь-январь	4005	3881	124	71,7	69,5	3,1
в среднем за декабрь-февраль	4046	3919	127	72,6	70,3	3,1
в среднем за январь-март	4034	3899	135	72,1	69,7	3,3
в среднем за февраль-апрель	4022	3883	139	71,9	69,4	3,5

В общей численности населения, занятого в экономике Московской области, в марте 2017 года 1565,5 тысячи человек составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось 76,5 тысячи человек. Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в марте 2017 года составило 1642 тысячи человек.

Незанятые трудовой деятельностью граждане, состоящие на учете в органах государственной службы занятости населения Московской области, по данным Министерства социального развития Московской области на конец апреля 2017 года за содействием в поисках подходящей работы обратилось 33606 человек, из них 60 человек – иностранные граждане и лица без гражданства, 33110 человек – незанятые граждане.

Динамика численности незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в государственных учреждениях службы занятости населения:

на конец месяца

Таблица 14

	Численность незанятых граждан, обратившихся за содействием в поиске подходящей работы, человек	из них признано безработными		
		человек	в % к	
			предыдущем у периоде	соответствующему периоду прошлого года
<i>2016 год</i>				
Январь	40836	30089	101,7	145,8
Февраль	41086	30656	101,9	134,9
Март	42197	31500	102,8	132,8
Апрель	42409	32134	102,0	129,7
Май	40214	31121	96,8	124,9
Июнь	38520	29765	95,6	120,1
Июль	37609	29154	97,9	113,8
Август	35998	28322	97,1	110,7
Сентябрь	35090	27306	96,4	106,0
Октябрь	34521	26723	97,9	101,7
Ноябрь	34092	26720	99,99	97,1
Декабрь	31792	27296	102,2	92,2

По данным Министерства социального развития Московской области на конец апреля 2017 года официальный статус безработных получили 26,5 тысячи человек. Численность безработных по сравнению с предыдущим периодом уменьшилась на 2,8 процента, или на 774 человека.

Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец апреля 2017 года составил 0,7 процента экономически активного населения. Пособие по безработице назначено 81,6 процентам безработных.

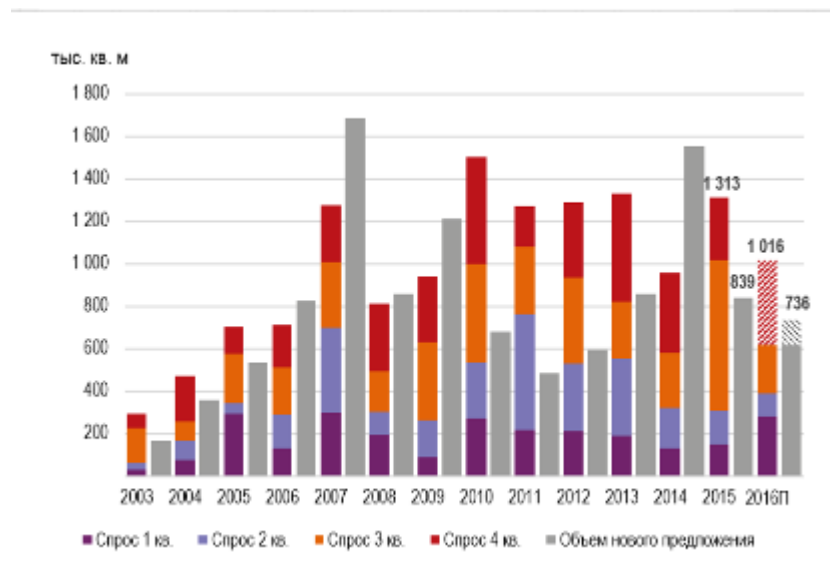
Размеры трудоустройства безработных в апреле 2017 года были на 4,6 процента меньше, чем в марте 2017 года. Всего при содействии государственной службы занятости в январе - апреле 2017 года трудоустроено 10781 человек, из них безработных – 8613 человек, или 79,9 процента.

### 7.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области по итогам 3 квартала 2016 г.<sup>5</sup>

#### Производственно-кладская недвижимость: Московский регион

В Подмоскovie III квартал дал рынку складов увеличение в три раза, в сопоставлении с ситуацией год назад, а суммарно с начала года упал на 14% — до 614 тыс. кв. м.

Наиболее значимые объекты, ввод которых произошел в III квартале: 100 тыс. кв. м в индустриальном парке «Южные Врата», 85 тыс. кв. м в «Логопарке Север-2» и 23 тыс. кв. м в логистическом парке «Сынково».

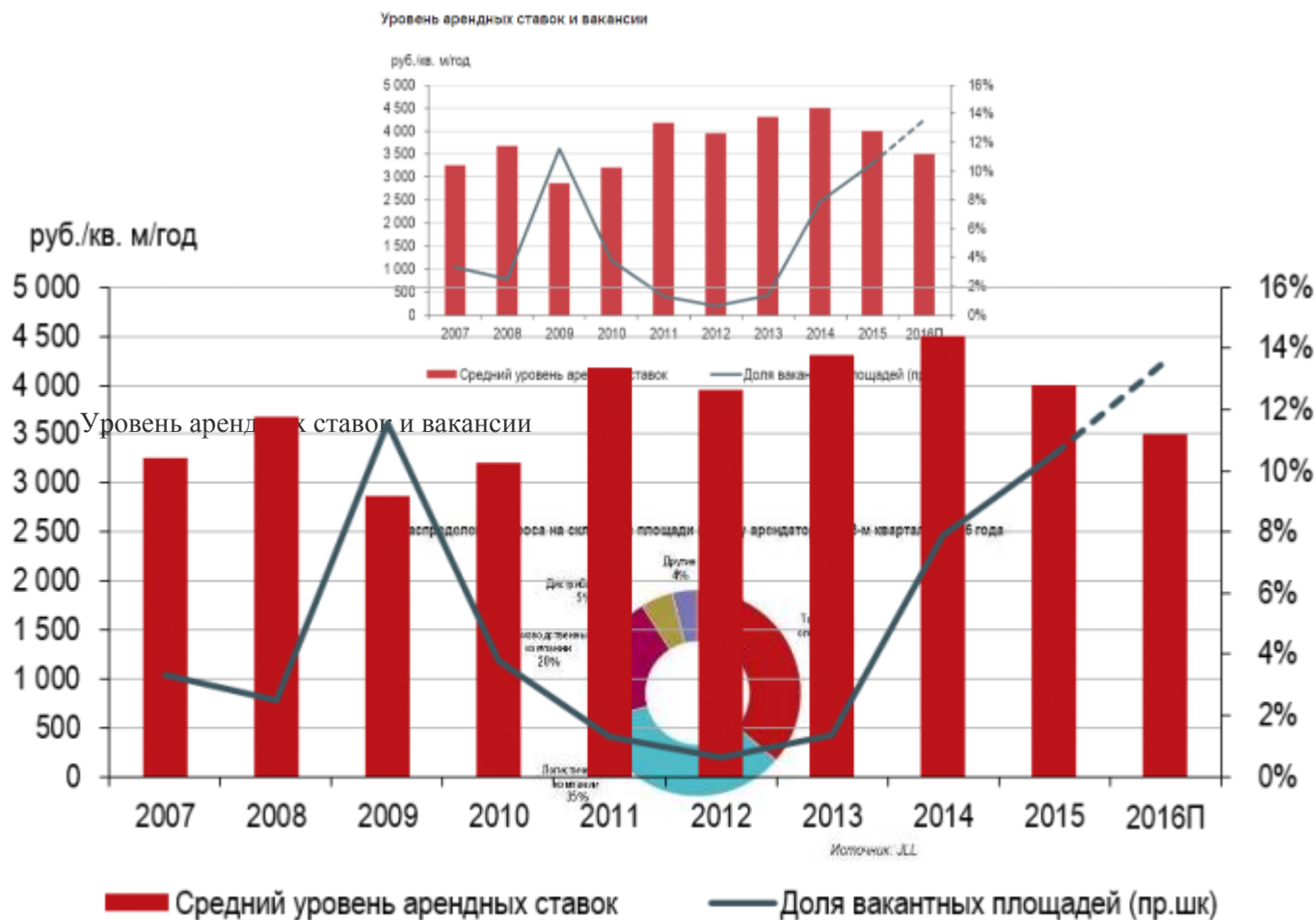


Данные предоставлены JLL

Сделок в данном сегменте стало меньше на 40%: за три квартала был реализовано всего 616 тыс. кв. м. В то же время объем свободных площадей достиг максимального показателя — 13,6%. Таким образом, в Подмоскovie пустует порядка 1,7 млн кв. м складов.

За последние два-три года заметно увеличился объем строительства складов формата build-to-suite, что в определенной степени позволяет минимизировать коммерческие риски девелопера и обеспечивает полное соответствие инфраструктуры и ключевых характеристик объекта нуждам заказчика.

<sup>5</sup> Анализ составлен по аналитическим данным <http://www.rcmm.ru/svoy-dom-vedvizhmost/31520-obzor-rynka-kommercheskoy-vedvizhmosti-v-iii-kvartale-2016-g-ostorozhnyy-optimizm.html>



Данные предоставлены JLL

Существенное увеличение объема ввода складов произошло в Санкт-Петербурге: если сопоставить с тем же периодом 2015 г., то рост составил 152,5 тыс. кв. м против 61,8 тыс. кв. м.

Суммируя данный показатель с анонсированными на последний годовой квартал новыми проектами площадью 61,9 тыс. кв. м, мы увидим прирост за текущий год в размере 214 тыс. кв. м. — показатель на 56% выше результатов 2015 г. и почти в два раза — заявленного ввода в 2017 г.

Реализовано было только одно складское здание от компании Wurth (13,9 тыс. кв. м). Всего в Санкт-Петербурге в настоящий момент имеется порядка 2,72 млн кв. м качественных складских площадей.

Самыми заинтересованными арендаторами по-прежнему являются торговые операторы (36% от общего объема сделок в данном сегменте по результатам I—III кварталов текущего года) и логистические компании (35% соответственно).

Запрашиваемые арендные ставки в качественных складских комплексах Петербурга прежние и достигают 450—500 руб. за 1 кв. м в месяц (с учетом НДС и операционных расходов).

Тенденцией данного сегмента специалисты называют строительство распределительных центров. Таких проектов в общей структуре рынка класса А и В порядка 10%, а суммарный объем введенных в 2016 году площадей достиг 138 тыс. кв. м.

#### 7.4. Анализ рынка земельных участков во Московской области по итогам 2016 г.<sup>6</sup>

Эксперты компании Skladman USG оценили ситуацию во всех сегментах рынка промышленных земельных участков Московского региона, а также обозначили ключевые тенденции и прогнозы на земельном рынке столицы.

Для данного обзора было проведено детализированное исследование земельных участков, предназначенных для продажи. В целях повышения актуальности анализа каждое предложение было проверено в отдельности на предмет соответствия разрешенному виду использования, а также уточнения площади. В качестве основного инструмента проверки использовался онлайн-ресурс Росреестра (Публичная кадастровая карта).

Стоит отметить, что в процессе отбора было отфильтровано достаточно большое количество предложений о продаже земельных участков, заявленных как промышленные территории, а по факту относящихся к землям сельскохозяйственного назначения. Подобный подход позволяет сформировать значительно более репрезентативную выборку для дальнейшего анализа без искажений из-за более дешевых по стоимости предложений сельскохозяйственных земель.

Помимо этого, для общего понимания объема промышленных земель в регионе была отдельно сформирована база всех земельных участков промышленного зонирования. Далее все участки были разделены на застроенные (склады «А», «В», «С» класса, производства и т. д.) и незастроенные.

Общее количество застроенных и незастроенных участков (более 1 га) в Московском регионе (от МКАД до границ МО)

Таблица 15

	Всего по данным Росреестра		Незастроенные участки в продаже
	Застроенные участки	Незастроенные участки	
Кол-во (шт.)	3 297	2 301	204
Площадь (га)	20 774	20 789	2 736

Основные моменты исследования:

- география исследования: от МКАД до границ Московской области (включая Новую Москву);
- рассматриваемые категории: земли промышленного назначения, земли населенных пунктов (под промышленно-складское назначение);
- площадь участков, которая учитывалась в обзоре:
- участки площадью 1-5 га в пределах 30-50 км от МКАД (до трассы А-107 «Бетонка»);
- участки площадью более 5 га в зоне от МКАД до границ Московской области.

История формирования рынка земельных участков промышленного зонирования

На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. К этому стоит добавить, что земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.

Рынок земли начал свое постепенное развитие вместе с коммерческой недвижимостью в первой половине 2000-х годов: благотворно влиял недостаток участков в пределах «старой» Москвы, плюс

<sup>6</sup>Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

начал активно осваиваться сегмент складской недвижимости.

Законодательной основой для этого стал ряд нормативных документов, регулирующих образование земельных участков, а также установление и изменение их характеристик. В результате их применения в руках коммерческих структур оказалось большое количество земель различного назначения.

Прежде всего стоит отметить, что в 2001 году был принят к исполнению Земельный кодекс – №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. Другой важнейшей вехой стал федеральный закон о переводе земель из одной категории в другую – №172-ФЗ от 21.12.2004 г. В дальнейшем в данные документы вносились различные изменения и дополнения, однако в целом данные законы заложили фундамент будущего развития земельного рынка.

Оглядываясь назад, можно выделить несколько этапов развития рынка земельных участков.

**Этап 1** начался примерно с середины 2000-х годов – это время зарождения современного рынка коммерческой недвижимости в целом. В этот период был бум «бумажных» проектов и земельные участки рассматривались как возможность выгодных вложений наравне с объектами капитального строительства. В это время создавались многие земельные банки. От инвестора при этом практически ничего не требовалось, земля сама по себе тогда дорожала по 20% и более в год. В дополнение в этот период начали намечаться процессы децентрализации: активно рассматривались различные проекты у МКАД и за его пределами в сфере офисной, торговой и складской недвижимости. Шел бум коттеджного строительства. Также заявлялись один за одним проекты комплексного освоения территорий (КОТ).

**Этап 2** пришелся на острую фазу кризиса 2008-2009 годов. В это время рынок земли сильно просел, цены на участки ползли вниз, спекулятивные покупки сошли практически на нет.

**Этап 3** – с 2010 года по вторую половину 2014 года. В это время шло плавное восстановление рынка недвижимости, а вместе с этим и рост рынка. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли (происходила активная экспансия торговых сетей).

Однако рынок земельных участков так и не восстановился до докризисного уровня. С рынком складской недвижимости его роднило снижение спекулятивной части спроса.

**Этап 4** – с начала 2015 года и по настоящее время – можно назвать «новой реальностью». Спекулятивный спрос сошел на нет. Нужно вкладывать в землю, так как просто держать ее на балансе достаточно затратное дело. Вдобавок к этому законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Таким образом, рынок земли подвержен тем же самым законам и влияниям рынка, что и различные сегменты недвижимости, – кризисам, перепадам спроса, возросшей налоговой нагрузке.

#### **Способы формирования оптового предложения на рынке земли**

До 2008 года благоприятная экономическая обстановка в стране, а также стабильный ежегодный рост показателей рынка создавали удобные условия для развития крупномасштабных проектов освоения территорий. Подобные проекты КОТ на тот момент регулярно заявлялись вблизи крупнейших мегаполисов, где есть максимальная концентрация платежеспособного спроса. Основными локациями подобного рода проектов являлись Московский регион и Ленинградская область. К другим территориям можно отнести города-миллионники Екатеринбург, Казань.

Подобные масштабные проекты могли потянуть только крупные компании федерального уровня. К данным проектам начал проявляться интерес со стороны девелоперов начиная с 2006-2007 годов. На тот момент строились многочисленные планы по развитию новых районов, городов-спутников во многих локациях. Компания «Ист Лайн» планировала реализацию проекта «Аэротрополис» на 20 000 га, с парком развлечений и крупнейшим в Московской области торгово-развлекательным центром.

Также компанией планировался к развитию проект «Аэропорт-Сити» вблизи аэропорта «Домодедово» (офисные комплексы, гостиницы, выставочные центры, логистический и индустриальный центры).

Другими крупнейшими проектами КОТ с большим уклоном в жилую недвижимость заявлялись «Гран-При» (вместе со строительством ипподрома) в районе дер. Путилково и проект «Рублево-



Архангельское», где предполагалось строительство около 4 млн кв. м (под жилье, офисные центры, торгово-развлекательный комплекс).

Однако активность в отношении данных проектов, в особенности в регионах, практически сошла на нет с наступлением кризиса 2008-2009 годов, и большая часть проектов так и осталась с тех времен на бумаге либо была заморожена на неопределенный срок.

За последние 5-6 лет массовых замораживаний проектов не наблюдалось. Однако это в большей степени связано с тем, что большая часть «бумажных» проектов» была заморожена еще в 2008-2009 годах.

В настоящее время акценты немного сместились – крупные проекты в области жилой недвижимости реализуются, однако они в большинстве своем представляют застройку массовым сегментом (эконом и комфорт) с минимально возможной инфраструктурой.

С жилой функцией все достаточно понятно: в последнее время (2016 год) спрос значительно сместился либо в Москву, либо в ближайшее Подмосковье, и всем более удаленным подмосковным стройкам стало гораздо тяжелее продаваться.

Подобное стало возможным благодаря появлению нового объема предложения на территории «старой» Москвы и более сниженной стоимостью по сравнению со среднерыночными показателями, характерными для города. Жилые комплексы за 15-20 км уже не так интересны – они могут рассчитывать прежде всего на местный локальный спрос.

В 2007-2008 годах существенно возрос спрос на земли для размещения промышленных предприятий, объектов складской и транспортной логистики. На тот момент наблюдался дисбаланс, когда предлагаемых к продаже промышленных земель было на порядок меньше, чем земель, которые предлагались под жилищное строительство.

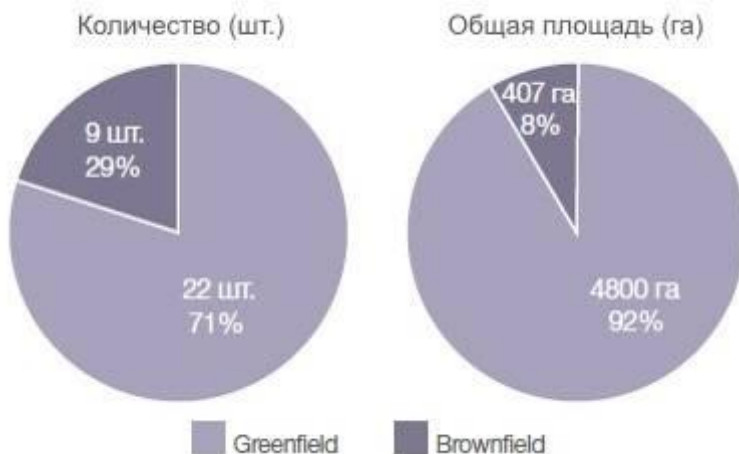
Данный дефицит предложения был связан также еще и с тем, что ранее все земли промышленности находились под существующими объектами. Поэтому на тот момент все предложения – это фактически те же промышленные объекты.

Основными драйверами рынка земли сейчас являются жилая недвижимость, придорожные объекты и индустриальные проекты.

В то же время инвестору, который хочет войти на этот рынок и создать новое предприятие в Московской области, сделать это довольно трудно, поскольку готовой, уже переведенной в эту категорию земли нет, а стоимость перевода и неопределенность по времени существенно затрудняют положение дел. Кроме того, существуют очень серьезные проблемы с получением инженерных мощностей – электроэнергии, газа и т. д. По идее, данные проблемы должны решать современные индустриальные парки.

Основные типы индустриальных парков:

- индустриальный парк, развиваемый на незастроенной территории (greenfield);
- индустриальный парк, развиваемый на застроенной территории (brownfield).



За последние 5-7 лет сегмент индустриальных парков получил широкое развитие в Московском регионе, появились действующие качественные примеры реализаций инвестиционных проектов.

Опираясь на отечественный опыт развития индустриальных парков, возможно формирование целесообразных мер поддержки данного сегмента.

На данный момент в Московской области, по данным Корпорации развития Московской области, насчитывается примерно 31 индустриальный парк (включая ОЭЗ), 5 из них являются государственными.

*Список индустриальных парков Московской области*

*Таблица 16*

Название	Тип собственности	Тип	Общий размер (га)
«Виктория»	Частный	Greenfield	1400
«Котово»	Частный	Greenfield	506,5
«Коледино»	Частный	Greenfield	365
ОЭЗ «Ступино Квадрат»	Частный	Greenfield	359,5
«Есипово»	Государственный	Greenfield	284
«Спас-Заулок»	Государственный	Greenfield	265
«Дега Кластер Ногинск»	Частный	Greenfield	256
ОЭЗ «Дубна»	Государственный	Greenfield	187,7
«Северное Домодедово»	Частный	Greenfield	176,3
«Южный»	Государственный	Greenfield	175,9
«Южные Врата»	Частный	Greenfield	144
«Оболенский»	Государственный	Greenfield	130
«Металлер»	Частный	Brownfield	125
«Амарево»	Частный	Greenfield	125
«М4»	Частный	Greenfield	108
«Парфентьево»	Частный	Greenfield	95
«Северо-западная промзона»	Частный	Brownfield	20
«Карболит»	Частный	Brownfield	69
«Подосинки»	Частный	Greenfield	67
ОЭЗ «Исток»	Частный	Brownfield	60
«Озеры»	Частный	Greenfield	42
«Алтухово»	Частный	Greenfield	36
«Шерризон»	Государственный	Greenfield	30
«Ступино-1»	Частный	Greenfield	25
«Ногинск»	Частный	Brownfield	20,4
«Ивантеевка»	Частный	Brownfield	18
«Проминвест»	Частный	Brownfield	17
«Шереметьево»	Частный	Greenfield	12
«Богослово»	Частный	Greenfield	9,7
«Бронницы»	Государственный	Brownfield	9,41
«УКС»	Частный	Brownfield	8

Стоит отметить, что по факту в анализируемом регионе заявлено большее количество индустриальных парков (до конца 2017 года их должно стать 53). Однако большинство из таких предложений представляет собой нарезку на участки меньшей площади и продажу без коммуникаций. Таким образом, наиболее удобным вариантом для среднестатистического инвестора-девелопера является покупка участка незастроенной территории с коммуникациями и исходно-разрешительной документацией. На таких площадках уже проведен так называемый ленд-девелопмент.

Однако, как показал анализ предложений участков, в большинстве случаев на участках, предлагаемых на продажу, не было проведено строительство инженерной инфраструктуры. Чаще всего существуют только обязательства собственника перед покупателем участка относительно строительства сетей в будущем и предоставления подключения к ним.

***Предложение на земельном рынке Московского региона***

Важной задачей для инвестора является понимание потенциального объема нового строительства индустриальной недвижимости на основе анализа общего объема земельных участков промышленного



назначения, а также анализа земельных участков, выставленных на текущий момент на продажу. Анализ проводился в разрезе застроенных и незастроенных участков.

Под застроенными в данном случае понимаются участки, имеющие капитальные строения преимущественно советского периода с большим коэффициентом незастроенной площади (более 70% свободной от застройки земли). Такие участки чаще всего обеспечены инженерными коммуникациями и находятся в развитых промзонах советского периода. От продажи зданий их отличает то, что владельцы таких объектов позиционируют их именно как участки на продажу.

Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа greenfield (вторичный рынок). С точки зрения географии участки разделялись на зоны: МКАД – А107 («Бетонка») и А107 – границы МО. Для анализа отбирались земельные участки категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность).

В рамках отбора предложений по продаже/долгосрочной [аренде земельных участков](#) собиралась информация в Интернет на онлайн-агрегаторах предложений.

Далее информация сверялась с данными Росреестра (относительно категории, ВРИ и площади участка). Часть объявлений отдельно проверялась по телефону в формате mystery shopping (под легендой покупки).

При сборе информации, помимо адреса, площади и стоимости, учитывались такие параметры, как:

- расстояние от МКАД;
- направление (федеральная трасса);
- обеспеченность инженерной инфраструктурой;
- степень подготовленности земельного участка (градостроительная проработка для девелоперского проекта).

При сборе информации по предложениям о продаже земельных участков также учитывались территории смежных участков, в совокупности образующие участки необходимой площади. В дальнейшем подобные «совокупные» предложения учитывались как один лот.

Таким образом, общее количество лотов на продажу составило 255 шт., в которые входит 429 земельных участков.

Доля предложения застроенных участков составляет около 1,2% от общего объема участков подобного типа (в пересчете на общую площадь).

*Количество застроенных земельных участков со строениями (имущественных комплексов)*

*Таблица 17*

Площадь	Зона	Общее количество застроенных земель в регионе (по данным Росреестра)			Участки в продаже		
		Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 га	МКАД – А107	1956	3355	1,7	27	41	1,5
3-5 га	МКАД – А107	373	1430	3,8	11	43	3,9
5-20 га	МКАД – А107	799	7225	9	11	115	10,4
20-50 га	МКАД – А107	129	3782	29,3	2	50	25,2
От 50 га	МКАД – А107	40	4980	124,5	–	–	–
<b>Итого</b>		<b>3297</b>	<b>20774</b>	<b>–</b>	<b>51</b>	<b>249</b>	<b>–</b>

*Количество застроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)*

Доля незастроенных участков, выставленных на продажу, в общем объеме участков данного типа составляет 13,2% (в пересчете на общую площадь). То есть около 87% участков не выставлено на публичную продажу их текущими собственниками.

По количеству предложений больше всего земельных участков было выявлено на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском шоссе. По общей площади на первых двух местах по-прежнему Ленинградское, Дмитровское, а также Симферопольское ш.

**Основными ценообразующими факторами, учитываемые при выборе объектов – аналогов, являются:**

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта;
- общая площадь;
- техническое состояние, состояние отделки;
- подъезд;

Ниже представлена трактовка данных факторов.<sup>7</sup>

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

*Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).* Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.

*Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).* Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.

*Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).* Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Кроме того, как правило, на рынке цены сделок отличаются от цен предложения, для корректировки данного факта в оценке используется поправка на торг, средний размер которого берется с рынка по состоянию на дату оценки.

*Местоположение* является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.

<sup>7</sup>Источник информации: Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

*Общая площадь объекта* - необходимо отметить, что традиционно при увеличении площади объекта продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на ОПТ».

*Техническое состояние, состояние отделки* является важным фактором, влияющим на стоимость объекта. Объект недвижимости может иметь различного вида качество внутренней отделки. Чем лучше состояние, тем выше удельный показатель стоимости.

*Подъезд.* Наличие круглогодичного подъезда является важным фактором при выборе объекта.

Информация об использовании данных корректировок и обоснование их размера будет приведено в соответствующем разделе настоящего Отчета (Оценка сравнительным подходом).

## **8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность – называется анализом наиболее эффективного использования.

Согласно п. 12 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».

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

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

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

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

– физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;

– юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;

– финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;

– максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

### **8.1. Недвижимое имущество**

#### ***Анализ НЭИ условно-свободного земельного участка***

Обязательным требованием при анализе наиболее эффективного использования является анализ наилучшего использования участка как условно свободного.

Для целей данного анализа предполагается, что на участке нет строительных улучшений. Другими словами, Оценщик решает проблему, которая заключается в следующем, какое было бы наилучшее потенциальное использование участка, если бы он был не освоен? Какие улучшения принесли бы максимум выгоды с точки зрения денег и удобств? Оценщик должен описать тип строения или строений и других улучшений (если они необходимы), которые надо построить на неосвоенной земле.

Не каждый земельный участок, даже уже улучшенный, экономически пригоден для развития, и действительно, большинство вакантных земель попадают в эту категорию. В этих случаях правильным будет заключение о том, что НЭИ состоит в том, чтобы оставить участок пустующим до некоторого момента в будущем, когда его освоение станет экономически целесообразно.

Если делается заключение о том, что участок экономически целесообразно улучшать, то Оценщик должен указать, какой тип улучшений и с какими параметрами необходимо произвести. Существующее использование участка может и не быть наиболее эффективным. Земля часто является пригодной для гораздо более интенсивного использования, чем существующее. Таким образом, для определения наиболее эффективного использования необходимо рассчитать стоимость свободного земельного участка при различных использованиях.

#### **Физическая осуществимость**

Под физической осуществимостью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Предполагается, что конфигурация будущей застройки не затрагивает существующие инженерные коммуникации.

Рассматриваемый земельный участок по вертикальному профилю представляют собой ровную площадку, без видимых перепадов высот. Физические характеристики земельного участка не ограничивают возможности его использования под различные функции.

Участок расположен в границах земель населенных пунктов, окружающая застройка – промышленные предприятия, административные здания, торгово-бытовые объекты, жилые здания. Земельный участок оснащен всеми центральными коммуникациями. При проведении настоящей оценки Оценщик исходил из предположения, что состояние несущих грунтов и мощность существующих инженерных сетей не накладывают ограничений на параметры застройки.

*Учитывая вышеизложенное, Оценщиком был сделан вывод, что характеристики участка не накладывают физических ограничений на вид его застройки, т.е. с точки зрения физической осуществимости возможен любой вариант застройки участка.*

#### **Юридическая правомочность**

При рассмотрении вариантов возможного использования земельного участка следует учитывать целевое назначение, текущее использование, существующие ограничения и обременения, нормы зонирования, положения об исторических зонах, экологическое законодательство и т.п.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права серия 50-АЕ №919104 от «12» ноября 2013 г. оцениваемый участок расположен на землях населенных пунктов, назначение – под производственные здания и сооружения.

Оценщик проанализировал ПЗЗ г.Наро-Фоминск, и установил, что Объект оценки расположен в зоне многоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов индустриальной застройки, расположен в центральной части города, на территории с хорошей транспортной доступностью.

*Таким образом, можно сделать вывод о том, что текущее назначение участка под*

*производственные здания и сооружения является наиболее оправданным. С точки зрения вариантов застройки участка, точно соответствуют критерию юридической правомочности только варианты, относящиеся к основным видам разрешенного использования под коммерческую деятельность.*

### **Финансовая оправданность и максимальная эффективность**

Целью анализа финансовой оправданности является рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

При анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка. Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость. На потенциал местоположения земельного участка значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования.

Транспортная доступность участка с точки зрения реализации его, как объекта коммерческого назначения очень хорошая, благодаря расположению в центральной части города. В окружении Объекта расположены промышленные предприятия, административные здания, торгово-бытовые объекты, жилые здания.

*По мнению Оценщика, рассматриваемый земельный участок имеет достаточно выгодное месторасположение с точки зрения размещения производственно-складского здания, и его использование в соответствии с этой функцией будет финансово оправдано и максимально эффективно.*

*Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка как условно свободное будет его использование для производственно-складского здания.*

### **Анализ НЭИ объектов оценки:**

Объект оценки – Здание/центральная часть, назначение: нежилое, общей площадью 3415,1 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.2

Наиболее эффективное использование объекта может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт или реконструкцию. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта оценки, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов при применении каждого подхода.

### **Юридическая допустимость**

Учитывая назначение оцениваемого здания (административное, торговое), назначение земельного участка, а также проведенный выше анализ НЭИ условно-свободного земельного участка, Оценщик пришел к выводу, что текущее использование здания соответствует критерию юридической допустимости.

### **Физическая осуществимость и финансовая оправданность**

Физическая осуществимость диктуется физическими характеристиками улучшений (объемно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.).

При рассмотрении возможных вариантов использования здания Оценщик принял во внимание следующие факты:

- здание является капитальным;
- здание является нежилым, назначение здания – производственно-складским
- здание находится в удовлетворительном техническом состоянии, а, следовательно, не может приносить доход его владельцу.

С учетом этого, с точки зрения физической осуществимости, возможны следующие варианты



использования оцениваемого объекта:

- использование объекта в текущем состоянии предоставляется возможным;
- требуется проведение ремонтных работ косметического характера.

Оценщик проанализировал рынок Объекта оценки, а также характеристики локального местоположения и пришел к выводу, что использование объекта недвижимости по его текущему назначению, будет соответствовать его физически возможному и максимально эффективному его использованию, после проведения косметического ремонта.

*Кроме того, текущее состояние оцениваемого здания в целом удовлетворяет требованиям, предъявляемым к подобным зданиям на рынке, при этом изменение функционального назначения Объекта неизбежно повлечет за собой существенные финансовые и временные затраты (реконструкция здания в целях соответствия новому функциональному назначению и т.п.). Это позволяет Оценщику предположить, что изменение функционального назначения здания будет финансово оправданным.*

#### **Вывод:**

Таким образом, анализ НЭИ оцениваемого объекта недвижимости показал, что рассматриваемый объект относится к производственно-складскому зданию сегмента рынка и является его наиболее эффективным использованием.

## **9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

### **9.1. Основные определения и термины**

В соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок 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.

При определении стоимости объекта оценки используют три подхода:

- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- 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;
- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

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

## 9.2. Описание процесса оценки

Оценка – определенная последовательность процедур, используемая для получения стоимости объекта. Процесс оценки завершается отчетом об оценке, представляющим исходные данные, обоснование и расчеты итогового значения стоимости объекта оценки.

Процесс оценки включает следующие работы:

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

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки.

Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета – при получении итогового значения рыночной стоимости. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

## 9.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Согласно стандартам оценочной деятельности, используются три подхода к оценке имущества:

- доходный;
- затратный;
- сравнительный.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

**Доходный подход** позволяет определить стоимость объекта, приносящего доход. В результате анализа ожидаемые будущие поступления дисконтируются на дату оценки, и производится капитализация дохода от продажи объекта в конце прогнозного периода. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о



стоимости объекта в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения этим объектом.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Последовательность оценки доходным подходом:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход дает наиболее достоверный результат при оценке коммерческих объектов. Наиболее сложной задачей при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объекта оценки и выявление соответствующих ставки дисконтирования и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу.

Необходимо также учесть потери от незаполняемости и возможную отсрочку или неуплату платежей.

*С учетом высокоразвитости рынка аренды объектов недвижимости, возможности подбора максимально схожих по основным характеристикам объектов-аналогов и внесения соответствующих корректировок на разность характеристик объектов, оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости произведена в рамках доходного подхода.*

**Затратный подход.** Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как стоимость строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства зданий и сооружений, адекватных по своей полезности Объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; определении рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

*Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, а также тот факт, что 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, а официальной*

сметой затрат на покупку земельного участка и строительства на нём оцениваемого объекта, Оценщик не располагает, а, оценка по затратному подходу с применением сборников УПВС или Ко-Инвест, не формирует достаточно достоверное мнение о возможной цене реализации подобных объектов на рынке недвижимости. Учитывая вышесказанное, затратный подход по отношению к объекту оценки в данном отчете не применялся.

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

Последовательность оценки сравнительным подходом:

- выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа 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. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- корректировка 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 вводится и обосновывается шкала корректировок и приводится объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не меняются от одного объекта-аналога к другому;
- согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

С учетом высокоразвитости рынка купли-продажи объектов недвижимости, возможности подбора максимально схожих по основным характеристикам объектов-аналогов и внесения соответствующих корректировок на разность характеристик объектов, оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости произведена в рамках сравнительного подхода.

**Таким образом, в данной работе по оценке определение рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества проводилось в рамках доходного и сравнительного подходов.**

## **10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ К ОЦЕНКЕ**

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

**Метод дисконтирования денежных потоков.** Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. Формализуется данный подход следующим образом:

$$C_{дох} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} + Re v \frac{1}{(1+i)^n},$$

где:  $C_{\text{дох}}$  – рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу;  
 $n$  – прогнозный период,  
 $CF$  – денежный поток периода  $t$ ,  
 $I$  – ставка дисконтирования денежного потока периода  $t$ ,  
 $Rev$  – стоимость реверсии.

**Метод прямой капитализации.** Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации. Формализуется данный подход следующим образом:

$$C_{\text{дох}} = \frac{\text{ЧОД}}{K}$$

где:  $C_{\text{дох}}$  – рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу;

ЧОД – чистый операционный доход, полученный собственником от эксплуатации объекта оценки при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;

$K$  – коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации в оценке недвижимости состоит из двух элементов:

$$K = on + of,$$

где:  $on$  – ставка доходности на вложенный капитал (ставка дисконтирования) является компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

$of$  – норма возврата на вложенный капитал (норма возмещения капитала) Под возвратом капитала понимается погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой, т.е. теряющей стоимость, части активов.

Метод прямой капитализации используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами

Ограничивающие условия:

- нестабильность потоков доходов;

- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства

Преимущества заключаются в том, что этот метод непосредственно отражает рыночную конъюнктуру, так как при его применении анализируются с точки зрения соотношения дохода и стоимости, как правило, большое количество сделок с недвижимостью, а также при расчете капитализируемого дохода составляется гипотетический отчет о доходах, основной принцип построения которого – предположение о рыночном уровне эксплуатации недвижимости

Недостатки метода состоят в том, что применение его затруднительно, когда отсутствует информация о рыночных сделках.

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

С целью определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода предпринимаются следующие шаги:

1. Определение потенциального валового дохода на основе арендных ставок по объектам-аналогам;

2. Минус потери от недозагрузки (недоиспользования актива);

3. Минус потери от неплатежей;

4. Плюс дополнительные доходы (например, автостоянка, реклама и т.п.)

5. Результат – действительный валовой (эффективный) доход;

6. Минус операционные расходы:

- Текущие операционные расходы – расходы, связанные с повседневной эксплуатацией

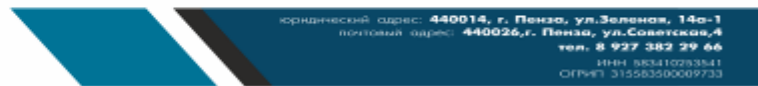
объекта недвижимости. Подразделяются на постоянные – величина которых не зависит от уровня загрузки объектов и переменные – изменяющиеся в зависимости от загрузки объекта;

- Расходы капитального характера – денежные средства, отчисляемые в специальные фонды, создаваемые для стабилизации крупных единовременных затрат, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости (ремонт и замена короткоживущих элементов здания)

7. Результат – чистый операционный доход;
8. Рассчитан коэффициент капитализации методом кумулятивного построения;
9. Рассчитана рыночная стоимость объекта.

### ***Расчет потенциального валового дохода (ПВД)***

С учетом анализа наиболее эффективного использования и, исходя из анализа рынка аренды производственно-складских помещений, подобные объекты способны аккумулировать арендные платежи, приведенные в таблице расчета, при этом предполагается, что коммунальные расходы, охрана и уборка осуществляются за счет арендатора. Ставка арендной платы указана в рублях за 1 кв.м. арендуемой общей площади за месяц, ПВД рассчитывается за 1 год.



Произведем расчет рыночной арендной платы для Здания/центральной части, общей площадью 3415,1 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г. Наро-Фоминск, пл.Свободы, д.2.

**Расчет рыночной арендной платы**

Таблица 18

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	Московская область, г. Наро-Фоминск, пл.Свободы, д.2	Московская область, г. Фрязино, Окружной проезд, д.13Б	Московская область, Пушкино, пос.Лесной, ул.Центральная, д.1	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.12	Московская область, г. Подольск, мкр.Климовск	Московская область, г. Серпухов, ул.Первая Московская, 44, корпус 15
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/fryazino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2700_m_908794910">https://www.avito.ru/fryazino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2700_m_908794910</a> , т.8903-720-43-08, Дмитрий	<a href="https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_300_m_819341561">https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_300_m_819341561</a> , т.8926-217-51-94, Ольга	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl._285_-450_m2_pod_proizvodstvo_teplyu_848233318">https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl._285_-450_m2_pod_proizvodstvo_teplyu_848233318</a> , т.8926-583-99-76, Алексей Сергеевич	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1682_m_675426807">https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1682_m_675426807</a> , т.8905-556-85-55, Марина	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_234_m_964561333">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_234_m_964561333</a> , 8915-464-99-60, Георгий
Рыночная арендная плата, руб./кв.м, с учетом НДС	Определяется	329	300	333	300	250
Дата сдачи в аренду / предложения	14 Июня 2017 г.	Июнь, 2017 г.	Июнь, 2017 г.	Июнь, 2017 г.	Июнь, 2017 г.	Июнь, 2017 г.
Вид сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение



Местоположение	Московская область, г. Наро-Фоминск, пл.Свободы, д.2	Московская область, г. Фрязино, Окружной проезд, д.13Б	Московская область, Пушкино, пос.Лесной, ул.Центральная, д.1	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.12	Московская область, г. Подольск, мкр.Климовск	Московская область, г. Серпухов, ул.Первая Московская, 44, корпус 15
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Тип объекта	Встроенное	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
Назначение помещений	Производственно-складские	Производственно-складские	Производственно-складские	Производственно-складские	Производственно-складские	Производственно-складские
Общая площадь, кв.м	3415,1	2700	300	450	1682	234
Этаж расположения	3 этаж	3 этаж	3 этаж	2 этаж	2 этаж	2 этаж
Техническое состояние/состояние внутренней отделки	Удовлетворительное Среднее	Хорошее/Хорошее	Хорошее/Хорошее	Удовлетворительное/Среднее	Хорошее/Хорошее	Удовлетворительное/Среднее
Наличие доступных инженерных коммуникаций	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
<b>Оцениваемый объем прав</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
<b>Условия финансирования</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
<b>Условия аренды</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
<b>Дата сдачи в аренду / предложения</b>	<b>14 Июня 2017 г.</b>	<b>Июнь, 2017 г.</b>	<b>Июнь, 2017 г.</b>	<b>Июнь, 2017 г.</b>	<b>Июнь, 2017 г.</b>	<b>Июнь, 2017 г.</b>

Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
<b>Информация о сделке</b>	<b>Сделка</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
Корректировка, %		-16,5%	-16,5%	16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная арендная плата, руб.		275	251	278	251	209
<b>Местоположение</b>	<b>Московская область, г. Наро-Фоминск, пл.Свободы, д.2</b>	<b>Московская область, г. Фрязино, Окружной проезд, д.13Б</b>	<b>Московская область, Пушкино, пос.Лесной, ул.Центральная, д.1</b>	<b>Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.12</b>	<b>Московская область, г. Подольск, мкр. Климовск</b>	<b>Московская область, г. Серпухов, ул.Первая Московская, 44, корпус 15</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная плата, руб.		275	251	278	251	209
<b>Материал стен</b>	<b>Кирпич</b>	<b>Кирпич</b>	<b>Кирпич</b>	<b>Кирпич</b>	<b>Кирпич</b>	<b>Кирпич</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная плата, руб.		275	251	278	251	209
<b>Тип объекта</b>	<b>Встроенное</b>	<b>Отдельно стоящее</b>	<b>Отдельно стоящее</b>	<b>Отдельно стоящее</b>	<b>Отдельно стоящее</b>	<b>Отдельно стоящее</b>
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная арендная плата, руб.		248	226	250	226	188
<b>Наличие обременений</b>	<b>Ипотека. В данной работе не учитывается</b>	<b>Не зарегистрировано</b>	<b>Не зарегистрировано</b>	<b>Не зарегистрировано</b>	<b>Не зарегистрировано</b>	<b>Не зарегистрировано</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная плата, руб.		248	226	250	226	188
<b>Техническое состояние</b>	<b>Удовлетворительно</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Удовлетворительное</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Удовлетворительное</b>
Корректировка, %		-18,00%	-18,00%	0,00%	-18,00%	0,00%

Скорректированная арендная плата, руб.		203	185	250	185	188
<b>Состояние внутренней отделки</b>	<b>Удовлетворительно</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Удовлетворительно</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Удовлетворительно</b>
Корректировка, %		-15,00%	-15,00%	0,00%	-15,00%	0,00%
Скорректированная арендная плата, руб.		173	157	250	157	188
<b>Наличие коммуникаций</b>	<b>Электричество, отопление, водоснабжение, канализация</b>	<b>Электричество, отопление, водоснабжение, канализация</b>	<b>Электричество, отопление, водоснабжение, канализация</b>	<b>Электричество, отопление, водоснабжение, канализация</b>	<b>Электричество, отопление, водоснабжение, канализация</b>	<b>Электричество, отопление, водоснабжение, канализация</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная плата, руб.		173	157	250	157	188
<b>Форма оплаты</b>	<b>Б/нал</b>	<b>Б/нал</b>	<b>Б/нал</b>	<b>Б/нал</b>	<b>Б/нал</b>	<b>Б/нал</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная плата, руб.		173	157	250	157	188
<b>Структура платежа</b>	<b>Без коммуникаций</b>	<b>Без коммуникаций</b>	<b>Без коммуникаций</b>	<b>Без коммуникаций</b>	<b>Без коммуникаций</b>	<b>Без коммуникаций</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная плата, руб.		173	157	250	157	188
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	<b>Отсутствует</b>	<b>Отсутствует</b>	<b>Отсутствует</b>	<b>Отсутствует</b>	<b>Отсутствует</b>	<b>Отсутствует</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная плата, руб.		173	157	250	157	188
<b>Назначение помещений</b>	<b>Производственно-складские</b>	<b>Производственно-складские</b>	<b>Производственно-складские</b>	<b>Производственно-складские</b>	<b>Производственно-складские</b>	<b>Производственно-складские</b>



Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная плата, руб.		173	157	250	157	188
<b>Общая площадь, кв.м</b>	<b>3415,1</b>	<b>2700</b>	<b>300</b>	<b>450</b>	<b>1682</b>	<b>234</b>
Корректировка, %		-2,00%	-19,00%	-19,00%	-6,00%	-26,00%
Скорректированная арендная плата, руб.		170	127	203	148	139
<b>Рыночная арендная плата объекта аренды, руб./кв.м/мес., с учетом НДС</b>				<b>157</b>		

Ниже представлено обоснование корректировок, примененных в таблице выше.

*Объем оцениваемых прав.* У объекта оценки право собственности, так же как у объектов-аналогов, корректировку не вводим.

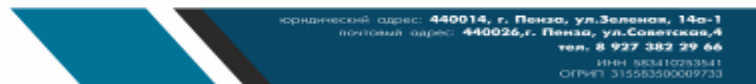
*Условия финансирования.* У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Все объекты-аналоги предложены к аренде на открытом рынке со сложившейся практикой аренды. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения и Объекта оценки, корректировка не проводилась.

*Условия сделки.* Поскольку арендной платой объектов-аналогов являются предложения, а не ценами реальных сделок, так как объекты относятся к торгово-офисным объектам Оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным 16,5%, со знаком "-" согласно «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под. ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 187, стр. 294 для объектов-аналогов вводим корректировку в размере 16,5% со знаком "-".

*Дата сдачи в аренду / предложения.* Поправка на сдачу в аренду равна нулю, так как все предложения объектов-аналогов по состоянию на дату оценки.

*Корректировка на местоположение.* По этому показателю объект оценки не отличается от объектов – аналоги. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

*Корректировка на назначение объекта.* По этому показателю объект оценки не отличается от объектов – аналоги. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.



*Корректировка на тип объекта.* Показывает отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставки такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком. По этому показателю объект оценки уступает объектам-аналогам для них вводим корректировку согласно «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под. ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 167, стр. 87, вводим корректировки в размере 10% со знаком "-".

*Корректировка на коммуникации.* По этому показателю объект оценки не отличается от объектов – аналоги. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

*Корректировка на техническое состояние.* Для объектов-аналогов №1, №2 и №4, которые находятся в хорошем техническом состоянии, в отличие от объекта оценки который в удовлетворительном техническом состоянии, согласно «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под. ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 124, стр. 210, вводим корректировки в размере 18% со знаком "-".

*Корректировка на состояние внутренней отделки.* Для объектов-аналогов №1, №2 и №4 у которых состояние отделки соответствует хорошему, в отличие от объекта оценки у которого удовлетворительное, согласно «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под. ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 132, стр. 218, вводим корректировки в размере 15% со знаком "-".

*Корректировка на общую площадь (масштаб)* учитывает, что при прочих равных условиях арендная плата единицы площади в большом здании меньше, чем в здании меньшей площади, согласно «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под. ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 158, таблица 82, для объектов-аналогов №1, 2, 3, 4 и 5 вводим корректировку в размере "2", "19", "19", "6" и "26" со знаком "-" соответственно.



По остальным факторам аналоги схожи с объектом оценки, корректировок не вводим.

В процессе оценки арендная плата объектов-аналогов приводятся к арендной плате оцениваемого объекта через систему корректировок. Полученные после проведения корректировок результаты формируют окончательную рыночную арендную плату объекта.

В рамках настоящей работы, итоговая рыночная арендная плата объекта определялась как среднее значение полученных скорректированных арендных плат объектов-аналогов.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – суммарная арендная плата, которая была бы получена, если бы объект недвижимости был полностью занят все время.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S ,$$

где:  $A$  – ставка арендной платы (годовая);

$S$  – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь объекта).

Эффективный валовой доход – сумма, остающаяся после того, как из потенциального валового дохода вычтены потери, связанные с ожидаемой недозагрузкой площадей и от возможной неуплаты за аренду помещений – если такая ситуация прогнозируется.

При определении ЭВД от сдачи оцениваемого объекта в аренду, допущения на потери от незанятости и неуплаты суммарно составляют:

– для производственно-складских помещений -20,0 % согласно "Справочник оценщика недвижимости-2016" Том 1 часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр.17, таблица 3.

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

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налоги на имущество и на землю) и переменные – зависящие от степени загрузки помещения (оплата электроэнергии, воды и др.).

Предполагается, что арендатор производит возмещение расходов собственника по оплате коммунальных услуг (сбор и вывоз бытовых отходов, электроснабжение), эксплуатационных расходов по содержанию арендованного имущества согласно двустороннему договору между арендатором и собственником по фактическим затратам собственника.

Кроме того, в процессе настоящей оценки было сделано допущение, что расходы по обеспечению безопасности оцениваемых объектов будут осуществляться за счет арендатора. Данное допущение основывалось на предположении, что выбранная стоимость аренды имущества, принятая за основу при оценке недвижимости, компенсируется оплатой потенциальным арендатором всех операционных расходов.

Включение расходов на управление объектом в операционные издержки связано с особенностью объекта недвижимости, как источника доходов. Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом недвижимости, а усилиями управляющего. На отечественном рынке недвижимости не принято привлекать для этого специализированные (трастовые) фирмы. Однако для управления крупным объектом недвижимости целесообразно нанимать управляющего. Под затратами на управление объектом оценщики понимают зарплату управляющего (и его "команды").

Налог на помещение (имущество) выплачивает собственник помещения. Согласно п.1, ст.380 "Налоговые ставки" Налогового кодекса РФ, налог на имущество организаций в Смоленской области составляет 2,2 %.

Текущий ремонт. Данные расходы включают затраты на ремонт инженерного оборудования, замену быстроизнашивающихся элементов. Владелец помещения, сдавая его в аренду, может возложить расходы по текущему ремонту на арендатора. На рынке в настоящее время преобладает именно такая

тенденция.

Капитальные резервы - эта статья расходов учитывает затраты на капитальный ремонт помещения. Капитальный ремонт производится один раз в 25 лет, нас же интересует величина ежегодных отчислений для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта.

Суммарно средний уровень перечисленных операционных расходов объекта оценки составляет  
 - для производственно-складских помещений -21,0 % согласно "Справочник оценщика недвижимости-2016" Том 1 часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр.38, таблица 7.

#### **Определение коэффициента капитализации.**

**Ставка капитализации**, в общем виде, отражает текущую доходность вложений в объект недвижимости и состоит из двух составляющих - ставки дисконтирования и ставки возврата капитала.

**Ставка дисконтирования** представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект (компанию). Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим расчет ставки дисконта заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

**Ставка возврата капитала** учитывает изменение стоимости самого объекта в конце срока его эксплуатации и отвечает за возврат вложенных в объект средств.

Поскольку ставка дисконтирования является «инструментом» перевода будущего денежного потока в стоимость на текущий момент, способ ее расчета зависит от того, какой денежный поток выбран оценщиком в качестве базы оценки. Если в качестве базы расчета стоимости принимается денежный поток для собственного капитала, то для расчета ставки дисконтирования используется метод кумулятивного построения (метод суммирования).

Если же составляется прогноз динамики инвестированного капитала, то для расчета ставки дисконтирования может быть использован только метод средневзвешенной стоимости капитала.

Поскольку в настоящем Отчете был рассчитан денежный поток для собственного капитала, оценщики использовали метод кумулятивного построения для расчета ставки дисконтирования.

#### **Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения**

Этот метод предусматривает определение процентной ставки с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к последней прибавляются компенсации за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Формула для расчета имеет следующий вид:

$$R_o = R_{б/р} + R_p$$

где  $R_o$  - общая ставка дисконтирования (доход на капитал);

$R_{б/р}$  - безрисковая ставка;

$R_p$  - поправка на риски;

#### *Безрисковая ставка*

По мнению оценщика в качестве такой ставки следует взять ставку бескупонной доходности долгосрочных вложений сроком на 30 лет. Безрисковая ставка принимается равной 8,89% (по данным, полученным на официальном сайте Банка России - [http://www.cbr.ru/hd\\_base/Default.aspx?Prtid=zcyc\\_params](http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc_params) на дату оценки).

#### **Расчет ставки дисконтирования**

Таблица 19

Вид риска /Уровень риска	0	1	2	3	4	5	Комментарий, описание риска (Мак уровень риска 5)
Размер предприятия							
Объем чистых активов выше или равен среднему значению по отрасли	1						средний

<i>Вид риска /Уровень риска</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>Комментарий, описание риска (Мах уровень риска 5)</i>
Объем выручки выше или равен среднему значению по отрасли	1						средний
Объем чистой прибыли выше или равен среднему значению по отрасли	1						средний
Объем валюты баланса выше или равен среднему значению по отрасли	1						средний
Среднесписочная численность сотрудников выше или равна среднему значению по отрасли	1						средний
Наличие сети филиалов		1					нет
Количество наблюдений	4	1	0	0	0	0	
Взвешенная сумма	0	1	0	0	0	0	
Сумма взвешенных	1						
Количество факторов	6						
Средневзвешенная величина	0,17						
<b>Качество управления/ Ключевая фигура</b>							
Ключевая фигура				1			Предприятия зависят от ключевой фигуры и ее связей
Стратегия маркетинга			1				Наличие общего плана маркетинга, зависимость ценовая политика
Финансовая структура				1			Среднеотраслевая
Ретроспективная прогнозируемость				1			Удовлетворительная
Мотивация				1			Средняя
Количество наблюдений	0	0	1	4	0	0	
Взвешенная сумма	0	0	2	12	0	0	
Сумма взвешенных	14						
Количество факторов	5						
Средневзвешенная величина	2,8						
<b>Товарная/территориальная диверсификация</b>							
Филиалы, представительства				1			нет
Гибкие технологические линии				1			Жесткая технология с ноу-хау
Работа на разных сегментах рынка	1						
Ассортимент продукции, услуг	1						
Количество наблюдений	2	0	0	2	0	0	
Взвешенная сумма	0	0	0	6	0	0	

<i>Вид риска /Уровень риска</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>Комментарий, описание риска (Мах уровень риска 5)</i>
Сумма взвешенных	6						
Количество факторов	4						
Средневзвешенная величина	1,5						
<b>Финансовая структура (источники финансирования предприятия)</b>							
Значение коэффициента платежеспособности отвечает нормативным значениям (>0,2)			1	0			
Значение коэффициента текущей ликвидности отвечает нормативным значениям (>2)			1	0			
Значение коэффициента автономии выше или равно среднему значению по отрасли			1	0			
Значение коэффициента соотношения привлеченных и собственных средств ниже или равно среднему значению по отрасли			1	0			
Значение коэффициента концентрации привлеченного капитала ниже или равно среднему значению по отрасли			1	0	0		
Количество наблюдений	0	0	5	0	0	0	
Взвешенная сумма	0	0	10	0	0	0	
Сумма взвешенных	10						
Количество факторов	5						
Средневзвешенная величина	2						
<b>Диверсификация клиентуры</b>							
Наличие государственных заказов			1				нет
Наличие корпоративных заказчиков		1					есть
Наличие частных заказчиков	1						есть
Наличие зарубежных заказчиков	1						нет
Равномерное распределение всего объема выручки по заказчикам (отсутствие одного или нескольких заказчиков, формирующих доминирующую часть выручки)	1						есть
Наличие сети сбыта продукции	1						нет
Число потребителей продукции	1						велико
География поставок	1						неограничена
Количество наблюдений	6	1	1	0	0	0	
Взвешенная сумма	0	1	2	0	0	0	

Вид риска /Уровень риска	0	1	2	3	4	5	Комментарий, описание риска (Мах уровень риска 5)
Сумма взвешенных	3						
Количество факторов	8						
Средневзвешенная величина	0,375						
Прогнозирование прибыли: нормы и ретроспективная прогнозируемость							
Высокорисковая ("новая") отрасль	1						да
Средняя прибыль в отрасли	1						Отрасль находится в развитии
Кредитная политика банков	1						Высокий процент по кредитам
Количество наблюдений	3	0	0	1	0	0	
Взвешенная сумма	0	0	0	3	0	0	
Сумма взвешенных	3						
Количество факторов	3						
Средневзвешенная величина	1,00						
Прочие риски, связанные с объектом оценки							
Технологические риски				1			
Внутренние риски				1			
Внешние риски	1						1
Действия конкурентов	1						1
Юридические риски	1						1
Количество наблюдений	3	0	0	2	0	0	3
Взвешенная сумма	0	0	0	6	0	0	0
Сумма взвешенных	6						6
Количество факторов	5						5
Средневзвешенная величина	1,2						1,2
<b>Итого рисков</b>	<b>9,05</b>	<b>Безрисковая ставка-8,89</b>			<b>Итого СД =17,94</b>		

Таким образом, ставка дисконтирования, рассчитанная Оценщиком методом кумулятивного построения с учетом принятых допущений, составила округленно 17,94%.

В рамках данной оценки учет возврата капитала в ставке капитализации производится по методу Ринга, т.е. по норме отдачи и линейному фонду возмещения, что предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, который совпадает с оставшимся сроком экономической жизни объекта оценки. Исходя из изложенного выше, ставка капитализации рассчитывается по формуле:

$$K = Ro + 100/n,$$

где **Ro** - ставка дисконтирования;

**n** - оставшийся срок экономической жизни объекта

Для оцениваемых объектов оценки произведем расчет ставки капитализации:

Таблица 20

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь,	Срок службы	Год ввода в эксплуата	Срок оставшейся	Норма возврата	Ставка капитализа
----------	--------------------------------	-------------------	----------------	--------------------------	--------------------	-------------------	----------------------



	кв.м.		цию	экономическо й жизни	капитала	ции, %
Здания/центральной части	3415,1	150	1951	84	1,19	19,13

Определим рыночную стоимость Здания/центральной части, общей площадью 3415,1 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г. Наро-Фоминск, пл.Свободы, д.2 методом прямой капитализации, результаты расчетов представлены в следующей таблице ниже:

*Расчет рыночной стоимости Здания/центральной части, общей площадью 3415,1 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г. Наро-Фоминск, пл.Свободы, д.2 методом прямой капитализации (торговые помещения)*

Таблица 21

Показатель	Здание/центральная часть
Общая площадь, кв.м	3415,1
Арендная ставка для здания, руб./кв.м/ мес.	157
Потенциальный валовый доход от сдачи аренду (ПВД), руб.	6 434 048,40
Потери от недозагрузки, Потери от неуплаты, руб.	1 286 809,68
Эффективный валовый доход, руб.	5 147 239
Чистый операционный доход, руб.	4 066 319
Ставка капитализации, %	19,13
<b>Итоговая рыночная стоимость объекта оценка, руб.</b>	<b>21 256 242</b>

Таким образом, стоимость Здания/центральной части, общей площадью 3415,1 кв.м рассчитанная по доходному подходу, составляет:

– **21 256 242** (Двадцать один миллион двести пятьдесят шесть тысяч двести сорок два) рубля

## **11.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ К ОЦЕНКЕ**

При применении **сравнительного подхода** стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи алогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход представлен двумя методами:

### **I.Метод прямого сравнительного анализа продаж.**

Метод прямого сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении объектов, по которым эти сделки проводились с оцениваемым объектом недвижимости. Данный метод оценки недвижимости основан на принципе замещения, который гласит: покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость будет превышать затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке недвижимости состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

## II. Метод валового рентного мультипликатора.

При реализации метода валового рентного мультипликатора последовательно осуществляется несколько этапов:

1. определяется годовая арендная ставка для данного объекта;
2. рассчитывается оптимальный для данного сектора рынка валовой рентный мультипликатор (GRM) исходя из рыночных данных последних продаж сопоставимых объектов недвижимости;
3. умножается годовая арендная ставка для оцениваемого объекта на оптимальный валовой рентный мультипликатор, рассчитанный на базе сопоставимых объектов.

В данном Отчете расчет произведен методом сравнительного анализа продаж.

При использовании данного метода к оценке стоимости объекта предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта целиком.

### **Вывод:**

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Учитывая специфику российского рынка недвижимости (информация об условиях сделки в большинстве случаев конфиденциальна, а доступная информация не всегда отражает реальную цену сделки) цена предложения является более надежным и реальным ориентиром. Информация в листингах предложения общедоступна, наглядна и может быть подтверждена (копии интернет-страниц, коммерческое предложение, данные периодических специализированных изданий и т.д.), поэтому ее использование не противоречит федеральным стандартам оценки.

### **10.1. Элементы сравнения<sup>8</sup>**

Различают девять основных элементов сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

<sup>8</sup> Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

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

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.

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

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

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

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

5. вид использования и (или) зонирование.

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

6. местоположение объекта.

Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.

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

8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Иногда в состав стоимости передаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта.

На момент проведения оценки были подобраны 3 объекта, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым объектом. В качестве объектов-аналогов были выбраны отдельно стоящие офисные здания. Характеристики объектов-аналогов и расчет методом сравнительного анализа представлены ниже.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется как среднее значение полученных скорректированных величин цен объектов-аналогов.

## **10.2. Расчет рыночной стоимости объектов оценки и обоснование размера корректировок**

При проведении анализа применялись следующие правила отбора: предложения о продаже отдельно-стоящих зданий г. Наро-Фоминске, Московской области, назначения, расположенных в месторасположении оцениваемого объекта - в г. Наро-Фоминске и других близлежащих городах

Московской области (относящихся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки), выставленные на продажу по состоянию на дату оценки.

Исходя из условий Задания на оценку и характеристик оцениваемого объекта, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с Объектом оценки. Используемая в расчете информация об объектах-аналогах и расчет стоимости Объекта оценки представлены в таблице ниже<sup>9</sup>.

**Расчет рыночной стоимости Здания/центральной части, общей площадью 3415,1 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г. Наро-Фоминск, пл.Свободы, д.2**

Таблица 22

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno">https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno</a> , 8916-660-54-39, Барчевский Алексей	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_pomeschenie_3008_m_343224452">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_pomeschenie_3008_m_343224452</a> , т.89169177582,	<a href="https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_760211518">https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_760211518</a> , т.8925-050-33-83, Петр
Адрес	Московская область, г. Наро-Фоминск, пл.Свободы, д.2	Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1	Московская область, г.Железнодорожный, ул.Промышленная	Московская область, г.Клин, п.Ямуга
Цена предложения, руб.	Определяется	91 072 000	85 000 000	50 000 000
Общая площадь, кв.м.	3415,1	7 181,40	3 008,00	2 000,00
Площадь земельного участка, соток	37,83	30,96	140,00	42,00
Права на земельный участок	Право собственности	Доля в праве собственности (142/1000), общей площадью 21800 кв.м	Право собственности	Право собственности
Стоимость земельного участка, руб.	Определяется	7 011 945	30 122 260	9 512 328
Цена предложения без	Определяется	84 060 055	54 877 740	40 487 672

<sup>9</sup> Копии соответствующих страниц и интернет-страниц представлены в Приложении 2. Более подробная информация была получена по результатам консультаций с представителями собственников, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право ...запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки».

земли, руб.				
Цена предложения, руб./кв.м	Определяется	11 705	18 244	20 244
Дата продажи / предложения	14 Июня 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Вид сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Московская область, г. Наро-Фоминск, пл.Свободы, д.2	Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1	Московская область, г.Железнодорожный, ул.Промышленная	Московская область, г.Клин, п.Ямуга
Наличие обременений	Ипотека. В данном отчете не учитываются	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Конструктивные особенности	Встроенное	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
Назначение помещений	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Техническое состояние/внутренняя отделка	Удовлетворительное/Удовлетворительное	Хорошее/Хорошее	Хорошее/Удовлетворительное	Хорошее/Хорошее
Наличие доступных инженерных коммуникаций	Все центральные коммуникации	Центральное отопление, электричество, водоснабжение, канализация	Центральное отопление, электричество, водоснабжение, канализация	Центральное отопление, электричество, водоснабжение, канализация автономная
<b>Внесение корректировок</b>				
<b>Оцениваемый объем прав</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м.		9 481	14 778	16 398
<b>Условия финансирования</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м.		9 481	14 778	16 398
<b>Условия продажи</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м.		9 481	14 778	16 398
Дата продажи / предложения	<b>14 Июня 2017</b>	<b>Июнь 2017</b>	<b>Июнь 2017</b>	<b>Июнь 2017</b>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м.		9 481	14 778	16 398
<b>Информация о сделке</b>	<b>Сделка</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
Корректировка на торг,		-19,0	-19,0	-19,0

%				
Скорректированная цена, руб./кв. м.		9 481	14 778	16 398
<b>Местоположение</b>	<b>Московская область, г. Наро-Фоминск, пл.Свободы, д.2</b>	<b>Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1</b>	<b>Московская область, г.Железнодорожный, ул.Промышленная</b>	<b>Московская область, г.Клин, п.Ямуга</b>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м.		9 481	14 778	16 398
<b>Материал стен</b>	<b>Кирпич</b>	<b>Кирпич</b>	<b>Кирпич</b>	<b>Кирпич</b>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м.		9 481	14 778	16 398
<b>Наличие обременений</b>	<b>Ипотека. В данном отчете не учитываются</b>	<b>Не зарегистрировано</b>	<b>Не зарегистрировано</b>	<b>Не зарегистрировано</b>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м.		9 481	14 778	16 398
<b>Общая площадь, кв.м</b>	<b>3415,1</b>	<b>7 181,40</b>	<b>3 008,00</b>	<b>2 000,00</b>
Корректировка, %		0	0	-2
Скорректированная цена, руб./кв. м.		8 438	13 152	14 302
<b>Тип объекта</b>	<b>Встроенное</b>	<b>Отдельно стоящее</b>	<b>Отдельно стоящее</b>	<b>Отдельно стоящее</b>
Корректировка, %		-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв. м.		8 438	13 152	14 302
<b>Наличие доступных инженерных коммуникаций</b>	<b>Все центральные коммуникации</b>	<b>Центральное отопление, электричество, водоснабжение, канализация</b>	<b>Центральное отопление, электричество, водоснабжение, канализация</b>	<b>Центральное отопление, электричество, водоснабжение, канализация автономная</b>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м.		8 438	13 152	14 302
<b>Техническое состояние</b>	<b>Удовлетворительное</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>
Корректировка, %		-19	-19	-19
Скорректированная цена, руб./кв. м.		6 835	10 653	11 585
<b>Внутренняя отделка</b>	<b>Удовлетворительное</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Удовлетворительное</b>	<b>Хорошее</b>
Корректировка, %		-15	0	-15
Скорректированная цена, руб./кв. м.		5 810	10 653	9 847



Средняя скорректированная стоимость, руб./кв.м	8 770
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	29 950 427

Ниже представлено обоснование корректировок, примененных в таблице выше.

**Корректировка на объем оцениваемых прав.** У объекта оценки право собственности, так же как у объектов-аналогов, корректировку не вводим.

**Корректировка на условия финансирования.** У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой продаж. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения и Объекта оценки, корректировка не проводилась.

**Корректировка на условия сделки.** Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами предложения, а не ценами реальных сделок, так как объект относится к универсальным производственно-складским объектам Оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным 19%, со знаком "-" согласно «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под. ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр.294, таб.187.

**Корректировка на дату предложения.** Поправка по данному фактору равна нулю, так как все предложения объектов-аналогов по состоянию на дату оценки.

**Корректировка на местоположение.** По этому показателю объект оценки не отличается от объектов-аналогов. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Корректировка на назначение объекта.** По этому показателю объект оценки не отличается от объектов – аналогов. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Корректировка на коммуникации.** По этому показателю объект оценки не отличается от объектов – аналогов. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Корректировка на общую площадь (масштаб).** Корректировка на площадь (масштаб) учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади в большом здании меньше, чем в здании меньшей площади, согласно «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под. ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 81, стр. 158, корректировку вводим для аналога №3, в размере 2% со знаком "-".

**Корректировка на тип объекта.** Показывает отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком. По этому показателю объект оценки уступает объектам-аналогам для них вводим корректировку согласно «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под. ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 167, стр. 87, вводим корректировки в размере 11% со знаком "-".

**Корректировка на материал стен.** Объект оценки и объекты-аналоги по этому показателю не отличаются, корректировку не вводим.

**Корректировка на техническое состояние.** Для объектов-аналогов №1, №2 и №3, которые находятся в хорошем техническом состоянии, в отличие от объекта оценки который в удовлетворительном техническом состоянии, согласно «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под. ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 123, стр. 210, вводим корректировки в размере 19% со знаком "-".

**Корректировка на состояние внутренней отделки.** Для объектов-аналогов №1 и №3 у которых состояние отделки соответствует хорошему, в отличие от объекта оценки у которого удовлетворительное, согласно «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Производственно-складская недвижимость и

сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 131, стр. 218, вводим корректировки в размере 15% со знаком "-".

**Таким образом, стоимость Нежилого строения, общей площадью Здания/центральной части, общей площадью 3415,1 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г. Наро-Фоминск, пл.Свободы, д.2 рассчитанная по сравнительному подходу, составляет:  
29 950 427 (Двадцать девять миллионов девятьсот пятьдесят тысяч четыреста двадцать семь) рублей**

**Корректировка на стоимость земельного участка для объектов-аналогов.** Объекты-аналоги включают в свою стоимость, стоимость земельных участков, поэтому необходимо из продажной цены предложения объектов-аналогов вычесть стоимость земельных участков под ними, для этого произведем расчет стоимости земельных участков под объектами-аналогами методом сравнительных продаж. Расчет представлен в таблице ниже.

**Характеристики объектов - аналогов для расчета рыночной стоимости земельных участков под производственно-складскими зданиями методом сравнения продаж**

Таблица 23

Объект оценки	Местоположение	Площадь, сот.	Разрешенное использование/ категория земель	Передаваемые права на объект
Объект-аналог №1/Объект оценки №1	Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1	30,96	земли населенных пунктов /под строительство промышленного объекта	Доля в праве собственности (142/1000), общей площадью 21800 кв.м
Объект-аналог №2/ Объект оценки №2	Московская область, г.Железнодорожный, ул.Промышленная	140,00	земли населенных пунктов /под строительство промышленного объекта	Право собственности
Объект-аналог №3/Объект оценки №3	Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1	42,00	земли населенных пунктов /под строительство промышленного объекта	Право собственности

Таблица 24

Характеристика сравнения	Объекты-аналоги:		
	1	2	3
Местоположение	Московская область, г. Наро-Фоминск	Московская область, г. Наро-Фоминск, Зеленый пер.	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.12

Характеристика сравнения	Объекты-аналоги:		
	1	2	3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/narofominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_171_sot._promnaznacheniya_1184026176">https://www.avito.ru/narofominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_171_sot._promnaznacheniya_1184026176</a> , т.8926-006-73-73, Ирина	<a href="https://www.avito.ru/narofominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_961727548">https://www.avito.ru/narofominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_961727548</a> , 8, 8909623-17-76, Татьяна	<a href="https://www.avito.ru/narofominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_919881937">https://www.avito.ru/narofominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_919881937</a> , т.8999-929-98-73, Александр
Цена продажи/ предложения, руб.	4 500 000	6 300 000	11 340 000
Площадь, сот.	17,00	21,00	42,00
Стоимость, руб./1 сот	264 706	300 000	270 000
Дата продажи/ предложения	Июнь 2017 г.	Июнь 2017 г.	Июнь 2017 г.
Вид сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под строительство промышленного объекта	Под строительство промышленного объекта	Под строительство промышленного объекта
Расположение относительно автомагистралей	На удалении от крупной автодороги	На удалении от крупной автодороги	На удалении от крупной автодороги
Возможность/отсутствие круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на легковом автомобильном транспорте	Круглогодичный подъезд, дорога до участка	Круглогодичный подъезд, дорога до участка	Круглогодичный подъезд, дорога до участка
Наличие обременений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Улучшения земельного участка	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Электричество, водоснабжение, канализация	Электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный
Конфигурация	Неправильная	Неправильная	Неправильная
Оцениваемый объем прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Информация о сделке</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
Корректировка, %	-18,6	-18,6	-18,6
Скорректированная цена, руб./сот.	215 471	244 200	219 780
Местоположение	Московская область, г. Наро-Фоминск	Московская область, г. Наро-Фоминск, Зеленый пер.	Московская область, г. Одинцово, Можайское

Характеристика сравнения	Объекты-аналоги:		
	1	2	3
			<b>шоссе, д.12</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	215 471	244 200	219 780
<b>Оцениваемый объем прав</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	215 471	244 200	219 780
<b>Условия финансирования</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	215 471	244 200	219 780
<b>Условия продажи</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	215 471	244 200	219 780
<b>Дата продажи / предложения</b>	<b>Июнь 2017 г.</b>	<b>Июнь 2017 г.</b>	<b>Июнь 2017 г.</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	215 471	244 200	219 780
<b>Категория земель</b>	<b>Земли населенных пунктов</b>	<b>Земли населенных пунктов</b>	<b>Земли населенных пунктов</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	215 471	244 200	219 780
<b>Разрешенное использование</b>	<b>Под строительство промышленного объекта</b>	<b>Под строительство промышленного объекта</b>	<b>Под строительство промышленного объекта</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	215 471	244 200	219 780
<b>Расположение относительно автомагистралей</b>	<b>На удалении от крупной автодороги</b>	<b>На удалении от крупной автодороги</b>	<b>На удалении от крупной автодороги</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	215 471	244 200	219 780
<b>Наличие обременений</b>	<b>Не зарегистрировано</b>	<b>Не зарегистрировано</b>	<b>Не зарегистрировано</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	215 471	244 200	219 780
<b>Наличие улучшений на земельном участке</b>	<b>Отсутствуют</b>	<b>Отсутствуют</b>	<b>Отсутствуют</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	215 471	244 200	219 780
<b>Наличие коммуникаций</b>	<b>Электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение</b>	<b>Электричество, водоснабжение, канализация</b>	<b>Электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение</b>

Характеристика сравнения	Объекты-аналоги:		
	1	2	3
Корректировка, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	215 471	244 200	219 780
<b>Наличие круглогодичного подъезда</b>	<b>Имеется</b>	<b>Имеется</b>	<b>Имеется</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	215 471	244 200	219 780
<i>Корректировки для земельного участка, общей площадью 30,96 сот. (объект-аналог №1)</i>			
<b>Площадь, сот.</b>	<b>17,00</b>	<b>21,00</b>	<b>42,00</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	215 471	244 200	219 780
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб./сот</b>	<b>226 484</b>		
<b>Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 30,96 сот., руб., НДС не облагается</b>	<b>7 011 945</b>		
<i>Корректировки для земельного участка, общей площадью 140,00 сот. (объект-аналог №2)</i>			
<b>Площадь, сот.</b>	<b>17,00</b>	<b>21,00</b>	<b>42,00</b>
Корректировка, %	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб./сот.	204 697	231 990	208 791
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб./сот.</b>	<b>215 159</b>		
<b>Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 140,00 сот., руб., НДС не облагается</b>	<b>30 122 260</b>		
<i>Корректировки для земельного участка, общей площадью 42,00 сот. (объект-аналог №3)</i>			
<b>Площадь, сот.</b>	<b>17,00</b>	<b>21,00</b>	<b>42,00</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	215 471	244 200	219 780
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб./сот</b>	<b>226 484</b>		
<b>Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 42,00 сот., руб., НДС не облагается</b>	<b>9 512 328</b>		

Ниже представлено обоснование корректировок, примененных в таблице выше.

Корректировки первой группы

**Корректировка на объем оцениваемых прав.** У всех аналогов и у Объекта оценки в результате продажи передается право собственности, поэтому корректировка не проводилась.

**Корректировка на условия финансирования.** У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты права собственности. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения и Объекта оценки, корректировка не проводилась.



**Корректировка на условия сделки** Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами предложения, а не ценами реальных сделок, Оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным 18,6% со знаком «-» согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2016, Том III. «Земельные участки», под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 г., стр.292, таблица 79.

**Корректировка на дату продажи.** Поправка на дату продажи равна нулю, так как все объекты-аналоги выставлены на продажу по состоянию на дату оценки.

Корректировки второй группы

**Корректировка на местоположение.** По этому показателю объект оценки не отличается от объектов-аналогов. Корректировку не вводим.

**Корректировка на расположение относительно автомагистралей.** По этому показателю объект оценки не отличается от объектов-аналогов. Корректировку не вводим.

**Корректировка на подъезд.** Объекты оценки и аналоги имеют круглогодичный подъезд. Корректировки не вводим.

**Корректировка на категорию земель.** По этому показателю объект оценки не отличается от объектов-аналогов. Корректировку не вводим.

**Корректировка на разрешенное и фактическое использование.** По этому показателю объект оценки сопоставим с объектами-аналогами. Корректировку не вводим.

**Корректировка на наличие улучшений земельного участка.** Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется как свободного, за вычетом существующего улучшения, поскольку, стоимость улучшения в данном отчете определялась отдельно, поэтому корректировку не вводим

**Корректировки для земельного участка, общей площадью 30,96 сот. (объект-аналог №1)**

**Корректировка на общую площадь.** Корректировка на площадь (масштаб) учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого земельного участка меньше, чем меньшего земельного участка. Объект оценки и объекты – аналоги имеют незначительные расхождения в площадях, корректировку не вводим.

**Корректировки для земельного участка, общей площадью 140,00 сот. (объект-аналог №2)**

**Корректировка на общую площадь.** Корректировка на площадь (масштаб) учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого земельного участка меньше, чем меньшего земельного участка. Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2016, Том III. «Земельные участки», под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 г., стр.176, таблица 52, для объектов-аналогов вводим корректировку в размере 5% со знаком "-".

**Корректировки для земельного участка, общей площадью 42,00 сот. (объект-аналог №1)**

**Корректировка на общую площадь.** Корректировка на площадь (масштаб) учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого земельного участка меньше, чем меньшего земельного участка. Объект оценки и объекты – аналоги имеют незначительные расхождения в площадях, корректировку не вводим.

**Сводная таблица применения сравнительного подхода**

Таблица 25

№ п/п	№ объекта - аналога	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Площадь, сот.	Средняя скорректированная стоимость, руб./сот.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб., НДС не облагается
-------	---------------------	---------------	----------------	---------------	--	---



1.	1	Земельный участок	3096	30,96	226 484	7 011 945
2.	2	Земельный участок	14000	140,00	215 159	30 122 260
3.	3	Земельный участок	4200	42,00	226 484	9 512 328

## 12. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Отличия земельного участка от других видов недвижимости обусловлены следующими особенностями:

- земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости;
- при оценке необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли;
- к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен.

Согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением от 6 марта 2002 г. № 568-р " (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р) при проведении оценки используются затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. В рамках каждого из подходов к оценке определяются конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются 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.

### 1. *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.

## ***2. 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.

## ***3. 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.

#### ***4. 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).

#### ***5. 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.

#### **6. 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.

Возможность использования подходов и методов оценки стоимости прав на земельные участки в настоящее время ограничена отсутствием исходной информации. Существующий земельный рынок, во-первых, все еще недостаточно развит, а во-вторых, не позволяет определить ставки аренды

оцениваемых земельных участков, которые действительно можно было бы назвать рыночными. Применение метода капитализации земельной арендной платы невозможно или приводит к получению некорректных результатов. Информация о сделках с объектами недвижимости, состоящих из земельных участков и расположенных на них строениях, либо недоступны, либо недостоверны, что делает невозможным применение методов оценки, основанных на использовании данных о доле стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости или доле дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на земельный участок.

На момент проведения оценки были подобраны 3 объекта сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемыми земельными участками. В качестве объектов-аналогов были выбраны земельные участки, расположенные в г. Наро-Фоминске, Московской области, , предназначенные под индустриальную застройку. Характеристики объектов-аналогов и расчет методом сравнительного анализа представлены ниже.

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода Оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов, в основном, из сети Интернет (<https://vladimir.move.ru>, <https://www.avito.ru> и др.).

Рыночная стоимость объектов-аналогов указана в руб., НДС не облагается.

**Характеристики объектов - аналогов для расчета стоимости земельного участка методом сравнения продаж**

Таблица 26

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги:		
		1	2	3
Местоположение	Московская область, г. Наро-Фоминск, пл.Свободы, д.2	Московская область, г. Наро-Фоминск	Московская область, г. Наро-Фоминск, Зеленый пер.	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.12
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/naro-fominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_171_sot._promnaznacheniya_1184026176">https://www.avito.ru/naro-fominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_171_sot._promnaznacheniya_1184026176</a> , т.8926-006-73-73, Ирина	<a href="https://www.avito.ru/naro-fominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_961727548">https://www.avito.ru/naro-fominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_961727548</a> , т.8909623-17-76, Татьяна	<a href="https://www.avito.ru/naro-fominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_919881937">https://www.avito.ru/naro-fominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_919881937</a> , т.8999-929-98-73, Александр
Цена продажи/предложения, руб.	Определяется	4 500 000	6 300 000	11 340 000
Площадь, сот.	30,95	17,00	21,00	42,00
Стоимость, руб./1 сот.	Определяется	264 706	300 000	270 000
Дата продажи/предложения	14 июня 2017 г.	Июнь 2017 г.	Июнь 2017 г.	Июнь 2017 г.
Вид сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги:		
		1	2	3
Разрешенное использование	Под производственные здания и сооружения	Под строительство промышленного объекта	Под строительство промышленного объекта	Под строительство промышленного объекта
Возможность/отсутствие круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на легковом автомобильном транспорте	Круглогодичный подъезд, дорога до участка	Круглогодичный подъезд, дорога до участка	Круглогодичный подъезд, дорога до участка	Круглогодичный подъезд, дорога до участка
Наличие обременений	Ипотека. В данном отчете не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Улучшения земельного участка	Имеются (не учитываются в расчете, поскольку стоимость улучшений рассчитывалась отдельно)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Электричество, водоснабжение, канализация	Электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Конфигурация	Неправильная	Неправильная	Неправильная	Неправильная
<b>Корректировки первой группы</b>				
<b>Оцениваемый объем прав</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
<b>Условия финансирования</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
<b>Условия продажи</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
<b>Дата продажи предложения</b>	<b>14 июня 2017 г.</b>	<b>Июнь 2017 г.</b>	<b>Июнь 2017 г.</b>	<b>Июнь 2017 г.</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
<b>Информация о сделке</b>	<b>сделка</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
Корректировка, %		-18,6%	-18,6%	-18,6%



Характеристика сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги:		
		1	2	3
Скорректированная цена, руб./сот.		215 471	244 200	219 780
<b>Корректировки второй группы</b>				
<b>Местоположение</b>	<b>Московская область, г. Наро-Фоминск, пл.Свободы, д.2</b>	<b>Московская область, г. Наро-Фоминск</b>	<b>Московская область, г. Наро-Фоминск, Зеленый пер.</b>	<b>Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.12</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
<b>Расположение относительно автомагистралей</b>	<b>На удалении от крупной автодороги</b>	<b>На удалении от крупной автодороги</b>	<b>На удалении от крупной автодороги</b>	<b>На удалении от крупной автодороги</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
<b>Категория земель</b>	<b>Земли населенных пунктов</b>	<b>Земли населенных пунктов</b>	<b>Земли населенных пунктов</b>	<b>Земли населенных пунктов</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.		215 471	244 200	219 780
<b>Разрешенное использование</b>	<b>Под производственные здания и сооружения</b>	<b>Под строительство промышленного объекта</b>	<b>Под строительство промышленного объекта</b>	<b>Под строительство промышленного объекта</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.		215 471	244 200	219 780
<b>Наличие обременений</b>	<b>Ипотека. В данном отчете не учитываются</b>	<b>Отсутствуют</b>	<b>Отсутствуют</b>	<b>Отсутствуют</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.		215 471	244 200	219 780
<b>Общая площадь, сот.</b>	<b>30,95</b>	<b>17,00</b>	<b>21,00</b>	<b>42,00</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.		215 471	244 200	219 780
<b>Наличие коммуникаций</b>	<b>Электричество, водоснабжение, канализация, отопление</b>	<b>Электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение</b>	<b>Электричество, водоснабжение, канализация</b>	<b>Электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.		215 471	244 200	219 780
<b>Наличие улучшений на земельном участке</b>	<b>Имеются (не учитываются в расчете,</b>	<b>Отсутствуют</b>	<b>Отсутствуют</b>	<b>Отсутствуют</b>

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги:		
		1	2	3
	поскольку стоимость улучшений рассчитывалась отдельно)			
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.		215 471	244 200	219 780
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб./сот</b>		<b>237 746</b>		
<b>Стоимость объекта оценки, рассчитанная по сравнительному подходу, руб., НДС не облагается</b>		<b>7 358 239</b>		

Ниже представлено обоснование корректировок, примененных в таблице выше.

Корректировки первой группы

**Корректировка на объем оцениваемых прав.** У всех аналогов и у Объекта оценки в результате продажи передается право собственности, поэтому корректировка не проводилась.

**Корректировка на условия финансирования.** У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты права собственности. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения и Объекта оценки, корректировка не проводилась.

**Корректировка на условия сделки.** Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами предложения, а не ценами реальных сделок, Оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным 18,6% со знаком «-» согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2016, Том III. «Земельные участки», под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 г., стр.292, таблица 79.

**Корректировка на дату продажи.** Поправка на дату продажи равна нулю, так как все объекты-аналоги выставлены на продажу по состоянию на дату оценки.

Корректировки второй группы

**Корректировка на местоположение.** По этому показателю объект оценки не отличается от объектов-аналогов. Корректировку не вводим.

**Корректировка на расположение относительно автомагистралей.** По этому показателю объект оценки не отличается от объектов-аналогов. Корректировку не вводим.

**Корректировка на подъезд.** Объекты оценки и аналоги имеют круглогодичный подъезд. Корректировки не вводим.

**Корректировка на категорию земель.** По этому показателю объект оценки не отличается от объектов-аналогов. Корректировку не вводим.

**Корректировка на разрешенное и фактическое использование.** По этому показателю объект оценки сопоставим с объектами-аналогами. Корректировку не вводим.

**Корректировка на общую площадь.** Корректировка на площадь (масштаб) учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого земельного участка меньше, чем меньшего земельного участка. Объект оценки и объекты – аналоги имеют незначительные расхождения в площадях, корректировку не вводим.

**Корректировка на наличие коммуникаций** По этому показателю объект оценки сопоставим с объектами-аналогами. Корректировку не вводим.

**Корректировка на наличие улучшений земельного участка.** Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется как свободного, за вычетом существующего улучшения, поскольку, стоимость улучшения в данном отчете определялась отдельно, поэтому корректировку не вводим.

**Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 3 095 кв.м., кадастровым номером с 50:26:0100201:756, рассчитанная сравнительным подходом, составляет 7 358 239 (Семь миллионов триста пятьдесят восемь тысяч двести тридцать девять) рублей, НДС не облагается**

### **13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

Для того чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ относительно величины стоимости, проводится итоговое согласование величин стоимости на основе значений, полученных различными подходами. При выводе итоговой величины стоимости оценщик руководствуется, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому методу.

Для согласования результатов оценщиком использован формализованный экспертный метод согласования результатов, основанный на балльных оценках. Данный метод отражает важность полученных промежуточных результатов оценки с точки зрения их вклада в итоговое значение рыночной или иной стоимости. Общая идея данного метода состоит в следующем:

Экспертно определяют количественные и/или качественные факторы согласования, которым должны удовлетворять полученные в рамках каждого из примененных методов оценки результаты в целях их приемлемости в качестве показателя итоговой стоимости. Соответствующие факторы должны характеризовать цели согласования с различных сторон. Например, учитывают модельную неопределенность примененного метода (способность метода отражать рыночные ценообразующие факторы, принимаемые во внимание типичными рыночными участниками), гибкость метода (способность метода отражать всю полноту информации о технических, юридических и экономических особенностях объекта оценки с учетом конкретно заданной цели оценки) и общую неопределенность входных переменных метода;

Затем с помощью той или иной балльной шкалы оценивают степень соответствия результата каждого метода каждому из факторов согласования. Путем агрегации оценок соответствия метода по каждому из факторов согласования выводят общую экспертную оценку приемлемости результата данного метода в качестве показателя итоговой стоимости. Данная общая оценка служит базой для присвоения веса результатам метода при согласовании;

Учитывая вышеуказанные факторы согласования и используя 9-балльную шкалу для присвоения экспертных оценок соответствия<sup>10</sup>, можно формализовать процедуру экспертного определения весов примененных методов при итоговом согласовании;

Применение экспертных методов, в которых при согласовании используются балльные оценки критериального соответствия, характеризуется неизбежными ограничениями субъективности и условности балльных шкал, поэтому алгебраическую точность весов, полученных на основании

<sup>10</sup> Можно использовать и более ограниченные по числу баллов шкалы оценок соответствия (например, 5-балльные шкалы). Как правило, возможности проведения качественных различий соответствия ограничены порогом чувствительности оценщиков, максимально передаваемым 10-балльной шкалой.

обработки указанных шкал, не следует путать с методологической определенностью вклада подходов в итоговый результат оценки. Чтобы подчеркнуть это обстоятельство, округление весов рекомендуется проводить с точностью до десяти процентов в значении веса (с точностью до первого процентного знака).

Расчет итоговой стоимости объекта оценки с использованием формализованного экспертного метода, основанного на балльных оценках соответствия результатов оценочных подходов факторам согласования.

Таблица 27

Объект оценки: Здание/центральная часть, назначение: нежилое, общей площадью 3415,1 кв.м, кадастровый номер 50:26:19:05778:003, расположенное по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.2			
	Результат применения сравнительного подхода к оценке (метод сравнительных продаж)	Результат применения доходного подхода к оценке (метод капитализации)	Результат применения затратного подхода к оценке (не применялся)
Результат оценки, полученный в рамках каждого примененного подхода, руб.	29 950 427	21 256 242	Не применялся
Общий комментарий	Удалось подобрать выборку из сопоставимых аналогов советского периода постройки, сопоставимой этажности. Все объекты отдельно стоящие, с возможностью аналогичного использования под производственное назначение. Использовались цены предложений, поэтому цены сделок могли бы характеризоваться заметной неопределенностью и большей изменчивостью.	Учитывая капитализацию чистого дохода с помощью ставки капитализации, предполагается, что подход согласован с целью определения рыночной стоимости полного права собственности (его результат экономически сопоставим с результатом сравнительного подхода).	Не применялся
Фактор согласования 1: Соответствие критерию модельной приемлемости (максимальное отражение рыночных ценообразующих факторов при определении рыночной стоимости) (min 1 балл — max 9 баллов)	9	2	Не применялся
Комментарий к фактору 1	Ценообразование офисных зданий осуществляется на рынке также с учетом их индивидуального доходоприносящего потенциала, который в	Учитывается индивидуальная доходоприносящая способность объекта.	Не применялся

	сравнительном подходе учитывается лишь косвенно.		
Фактор согласования 2: Соответствие критерию максимально гибкого учета индивидуальных особенностей объекта оценки и цели оценки (min 1 балл — max 9 баллов)	9	2	Не применялся
Комментарий к фактору 2	Сравнительный подход гибко учитывает индивидуальные особенности оцениваемого здания через внесение соответствующих корректировок и поправок.	Как правило, на рынке договора аренды зданий - краткосрочные, поэтому определение потенциального дохода от аренды на основе рыночных сравнений отражает в достаточной степени индивидуальные особенности объекта. Операционные затраты учтены с учетом рыночных данных.	Не применялся
Фактор согласования 3: Неопределенность входных переменных относительно других примененных подходов (max 1 балл — min 9 баллов)	9	2	Не применялся
	Наименьшая из достижимых по сравнению с другими подходами неопределенность входных переменных в связи с тем, что в сравнительном подходе используется наименьшее количество входных переменных, и многие из них наблюдаемы непосредственно. Использование цен предложений – главный источник неопределенности.	Более высокая неопределенность, чем в случае сравнительного подхода в связи с дополнительной неопределенностью ряда переменных, включая ставки капитализации, имеющие значимую рыночную неопределенность.	Не применялся
Сумма баллов для каждого из подходов	27	6	Не применялся
Общая сумма баллов	33		
Вес, присваиваемый результатам каждого из подходов (расчет)	82% (=27/33)	18% (=6/33)	Не применялся

Вес, присваиваемый результатам каждого из подходов (округленно)	82%	18%	Не применялся
Результат согласования подходов (рыночная стоимость), руб.	28 385 474		

Поскольку для определения рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 3 095 кв. м., кадастровый номер 50:26:0100201:756 применялся один из существующих подходов к оценке, согласование результатов подходов не проводится.

#### **14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объектов оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки движимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объектов, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объектов;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

**Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на 14 июня 2017 г. составила:**

**35 743 713 (Тридцать пять миллионов семьсот сорок три тысячи семьсот тринадцать) рублей**

**В том числе:**

*Таблица 28*

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Итоговая величина рыночной стоимости, руб.</i>
1.	Здание/центральная часть, назначение: нежилое, общей площадью 3415,1 кв.м, кадастровый номер, расположенное по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.2	50:26:19:05778:003	28 385 474



2.	Земельный участок, общей площадью 3 095 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: аод производственные здания и сооружения. Собственность Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы	50:26:0100201:756	7 358 239
<b>ИТОГО</b>			<b>35 743 713</b>

#### **14.1. Ограничения и пределы применения полученного результата**

Требования об предполагаемом использовании результата оценки указано Заказчиком в Задании на оценку.

Информация о пределах применения полученного результата приведена в разделе 4 настоящего Отчета об оценке.

#### **14.2. Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки**

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объектов оценки (п.4 ФСО-2). В соответствии с Заданием на оценку определяется рыночная стоимость.

Согласно задания на оценку, ограничения и пределы применения полученного результата, итоговая величина стоимости объектов оценки является точечным значением. Интервал, в котором может находиться итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, не приводятся.

Оценщик



Лахурина Е.Г.

Индивидуальный  
предприниматель



Шлыкова О.А.

## **15. БИБЛИОГРАФИЯ**

### **Нормативные акты:**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (с изменениями на 13 июля 2015г.).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N1)» (утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015. №297).
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)» (утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298).
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)» (утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299).
5. Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611)
6. «Свод стандартов и правил РОО 2015».
7. Международные стандарты оценки. Седьмое издание. 2005/Пер. с англ. И.Л. Артеменкова, Г.И. Микерина, Н.В. Павлова. М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2006.
8. Европейские стандарты оценки. 2000/Пер. с англ. Г.И. Микерина, Н.В. Павлова, И.Л. Артеменкова. М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2003
9. International Valuation Standards, Eighth Edition, International Valuation Standards Committee, 2007

### **Научная литература:**

10. «Оценка недвижимости». Учебник А.Г.Грязнова, М.А.Федотова. М: Финансы и статистика.2005
11. «Оценка стоимости недвижимости». Е.Н.Иванова. Москва: Кнорус, 2008г.
12. Грибовский С. В. «Оценка доходной недвижимости». С.-Пб., «Питер», 2001.
13. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации». М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н.Щербакова, А.И. Мышанов. Москва: «Финансы и статистика», 2008г.
14. «Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства». Н.Е. Симонова. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006.
15. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости «Основы оценки недвижимости». Ю.В. Бейлезон, Москва. 2003 г.
16. "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7) часть 1. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. Информ - оценка. 2015 г.
17. "Справочник оценщика недвижимости-2016" Том 3 Земельные участки, под ред. Лейфер Л.А. Шегурова Д.А Нижний Новгород, 2016 г.
18. «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.,
19. «Основы оценки недвижимости». Ю.В. Бейлезон, Москва. 2003 г.
20. «Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства». Н.Е. Симонова. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006.
21. Оценка машин и оборудования. Учебные материалы, подготовленные для семинаров ИЭР Всемирно-го банка Робертом Б.Подвальным и Эдвардом В. Рэтэром. - СПб; 1995г.

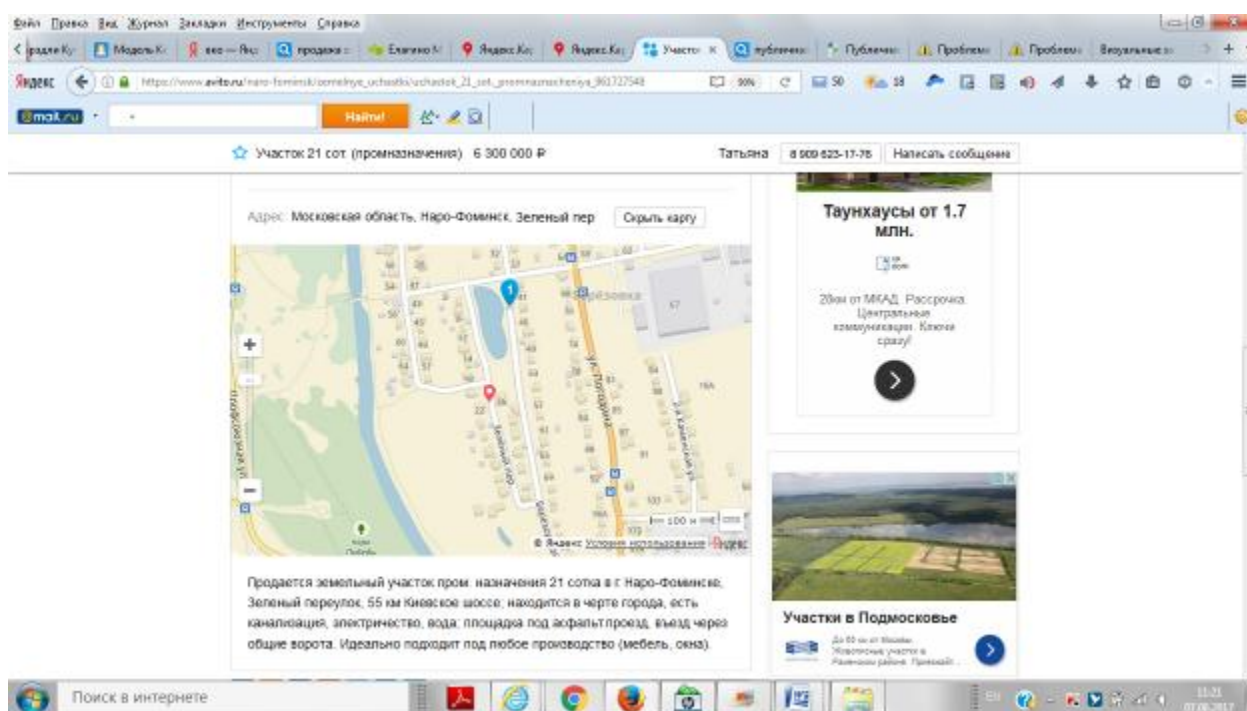
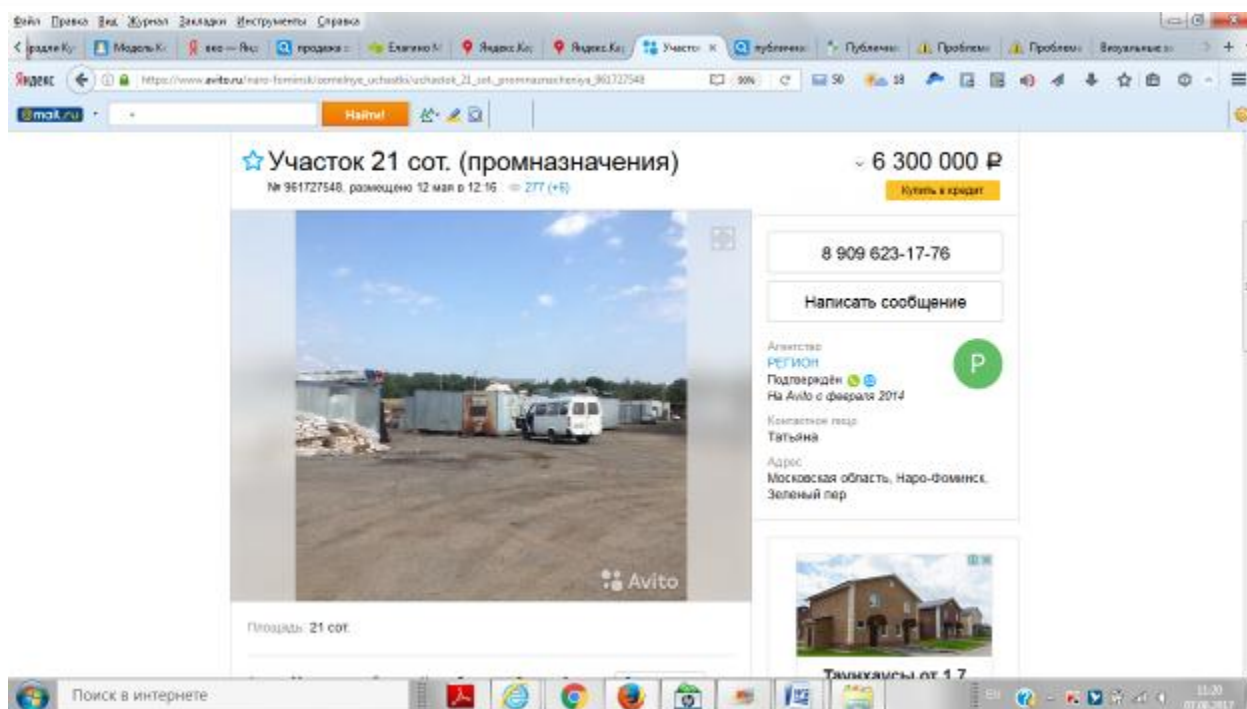
### **Информационно-аналитические материалы:**

22. Порталы по оценочной деятельности: [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru), [www.ocenchik.ru](http://www.ocenchik.ru).

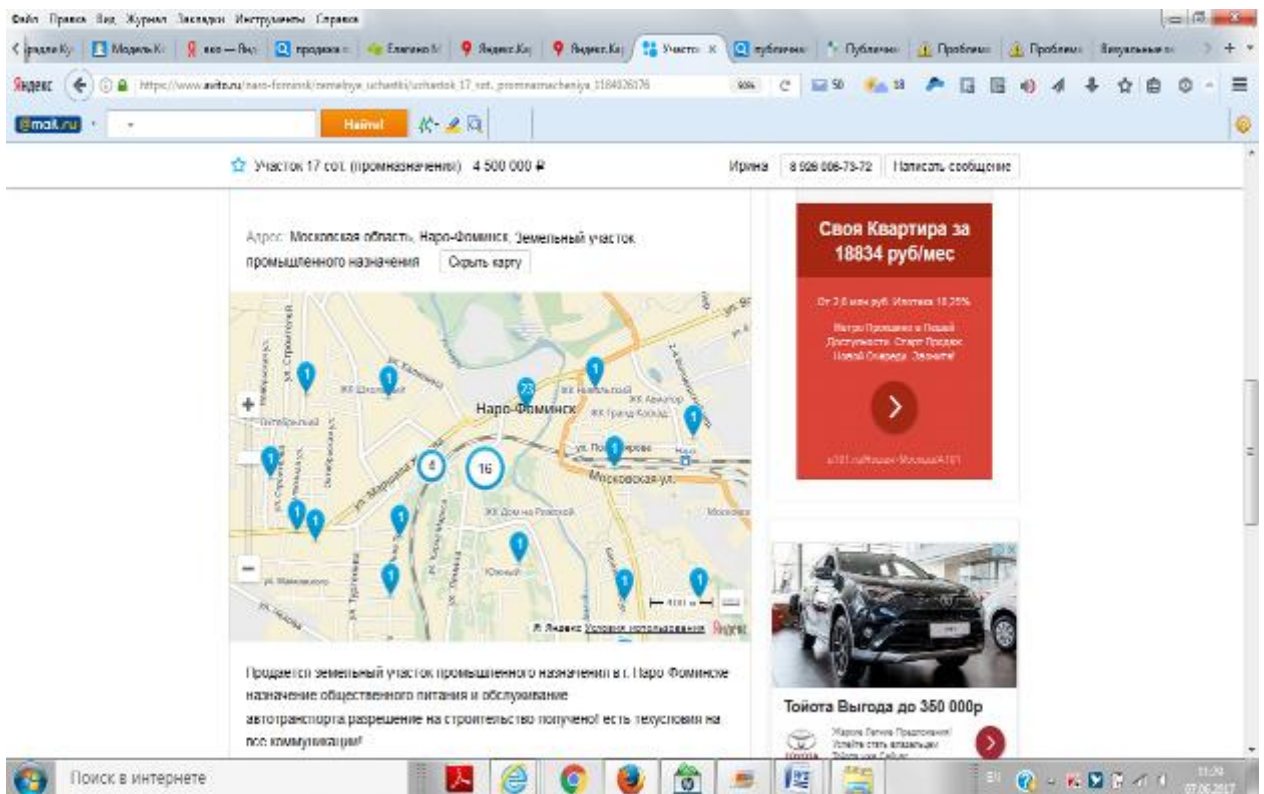
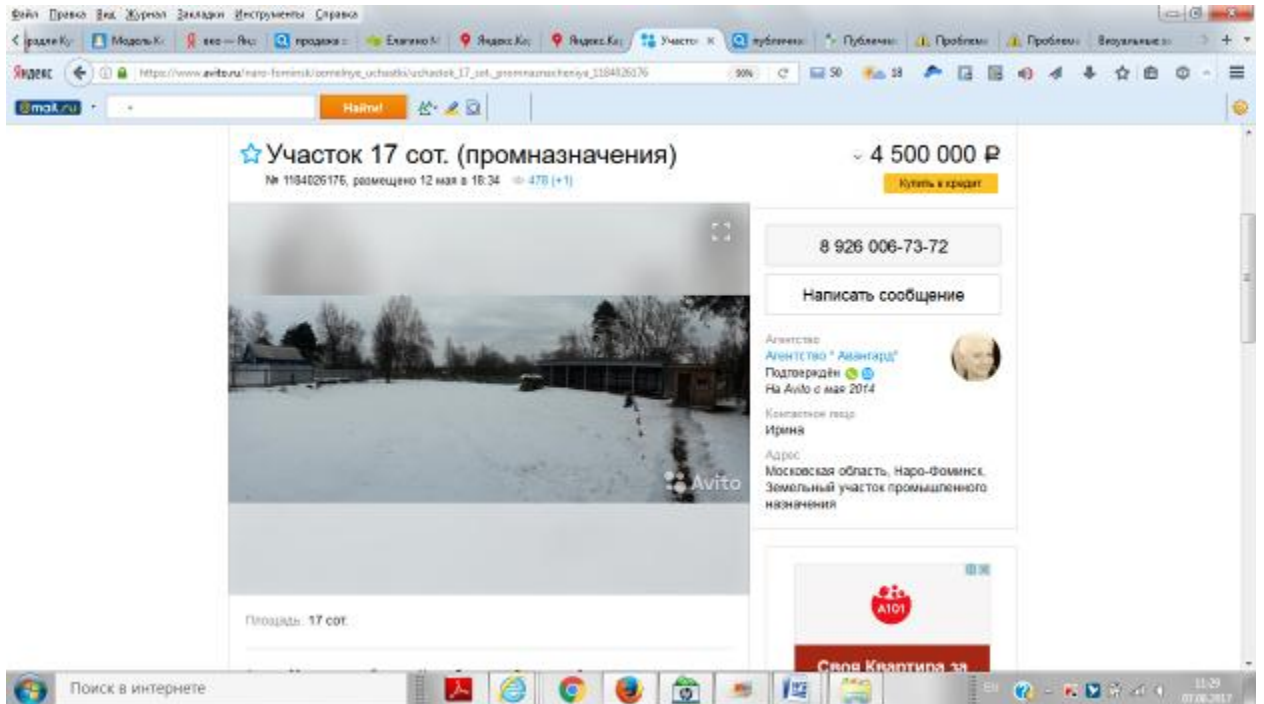


юридический адрес: 440014, г. Пенза, ул. Зеленая, 14а-1  
почтовый адрес: 440026, г. Пенза, ул. Советская, 4  
тел. 8 927 382 29 66  
ИНН 84310283541  
ОГРН 31252350009733

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**Источники информации**



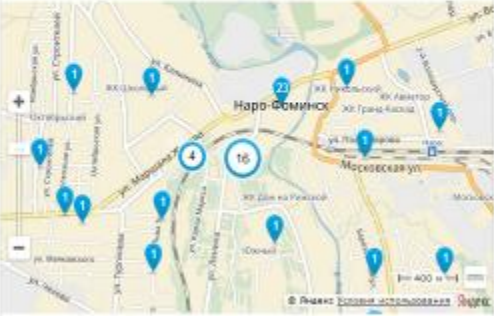
[https://www.avito.ru/naro-fominsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_21\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_961727548](https://www.avito.ru/naro-fominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_961727548)





Участок 17 сот. (промназначения) 4 500 000 Р Цена 8 626 006-73-72

Адрес: Московская область, Наро-Фоминск, Земельный участок промышленного назначения




Продается земельный участок промышленного назначения в г. Наро-Фоминск назначение общедоступного питания и обслуживание автотранспорта разрешение на строительство получено! есть теусловия на все коммуникации!

**Своя Квартира за 18834 руб/мес**  
 От 2,8 млн руб. Ипотека 10,25%  
 Выгоднее в Личный Документ! Старт Продаж Новой Эпохи! Заходите!

**Toyota Выгода до 360 000р**  
 Новая Личная Трансмиссия! Ипотека от 10% в рассрочку! Звоните! Звоните!

Участок 45 сот. (промназначения) 270 000 Р

№ 313881937, размещение 21 мая в 20:51



8 999 929-96-73

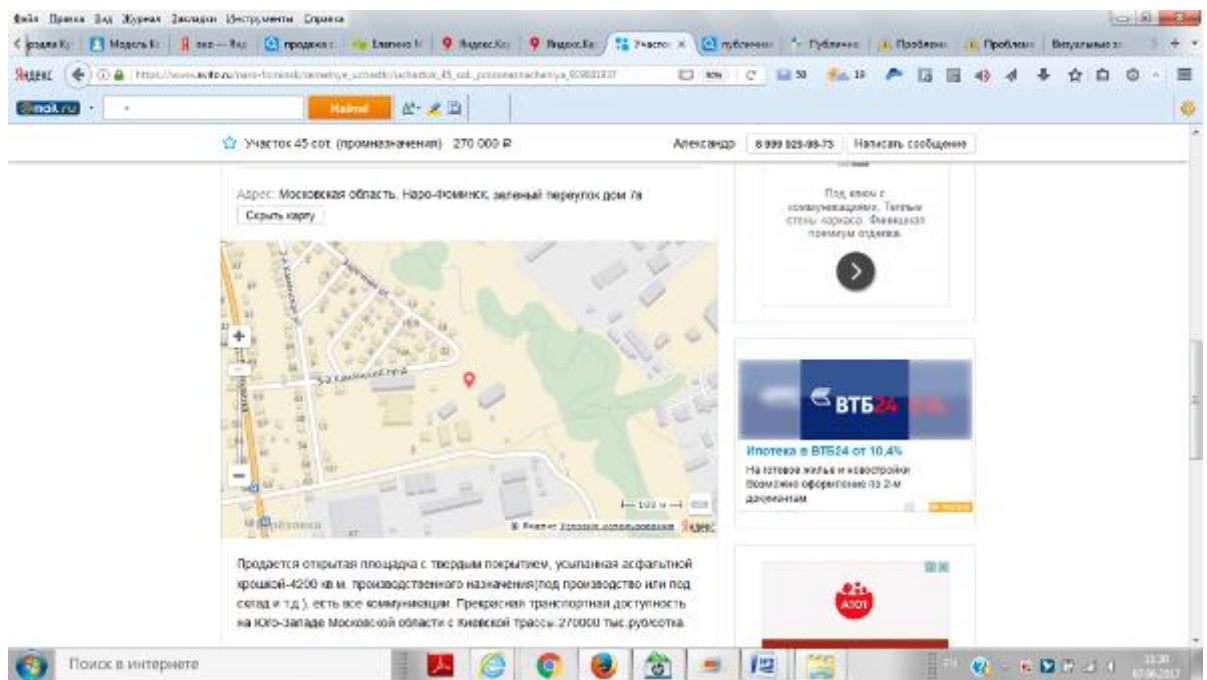
Написать сообщение

Александр Александр  
 Подтвержден  
 № Анонса с февраля 2012  
 Контактное лицо Александр

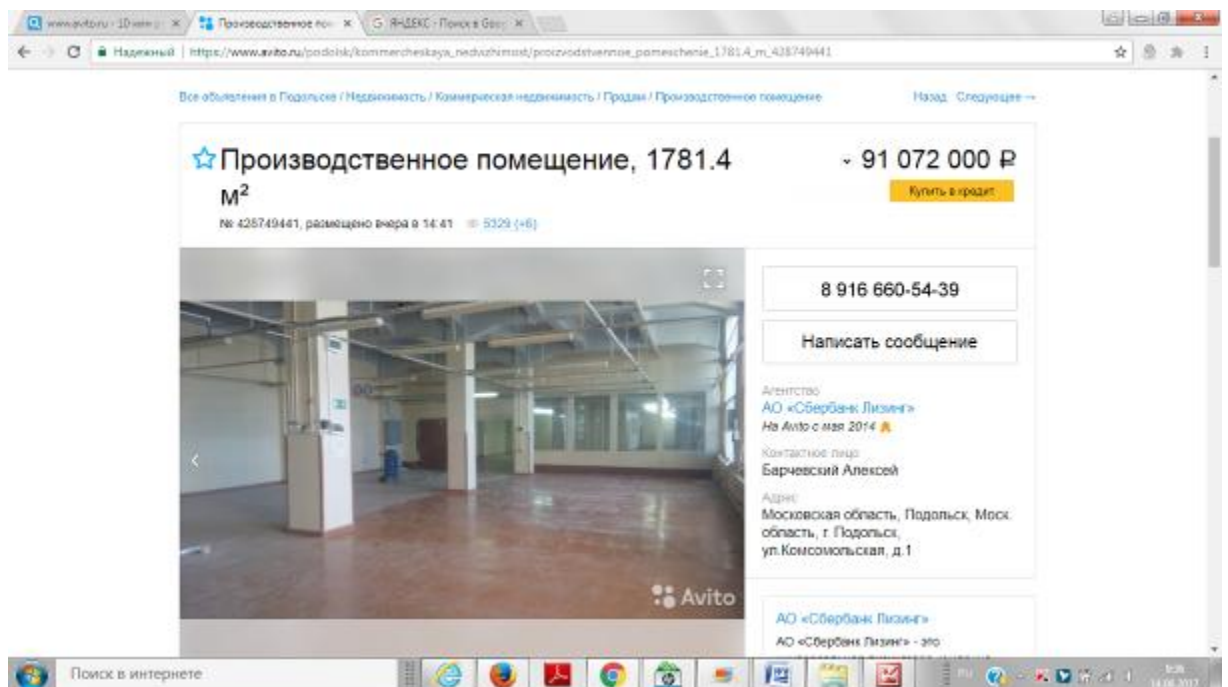
Адрес: Московская область, Наро-Фоминск, зеленый переулочек дом 7а

Классический дом за






[https://www.avito.ru/naro-fominsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_45\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_919881937](https://www.avito.ru/naro-fominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_919881937)



Производственное помещение, 1781,4 м² 91 072 000 ₽ Барчевский Алексей 8 916 660-54-39 [Написать сообщение](#)


Площадь: 1781,4 м²

Адрес: Московская область, Подольск, Моск. область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1 [Скрыть карту](#)



Близость к аэропорту: 20 мин транспортом  
 Близость к вокзалу: 5 мин транспортом

СДАЧА В 2017 Г.




**ЖК "Мелодия Леса"**

0% первый взнос.  
 Детский сад "Звончел"

[ЖК "Мелодия Леса"](#)

**Билеты Tamaris на Lamoda!**

Производственное помещение, 1781,4 м² 91 072 000 ₽ Барчевский Алексей 8 916 660-54-39 [Написать сообщение](#)



Близость к аэропорту: 20 мин транспортом  
 Близость к вокзалу: 5 мин транспортом

Телекоммуникации: интернет, телефон, охранная система  
 Коммуникации: центральное отопление, электричество 100 кВт, вентиляция, кондиционер  
 Остекление: деревянные окна  
 Вход: отдельный  
 Территория вокруг здания: огороженная со шлагбаумом  
 Лифт (количество): 2  
 Наличие охраны  
 Вид из окон: во двор, на улицу, на проезжую часть  
 Объекты инфраструктуры: развитая инфраструктура  
 Нежилое помещение №1 – производственное  
 Общая площадь: 7 181,4 кв. м


- Этаж 1-5;
- Часть 3-4 этажного здания
- Корпус «А» с пристройкой и часть мансардного помещения

Доля в праве собственности 142/1000 на земельный участок  
 Общая площадь: 21 600 кв. м


- Категория земель: земля населенных пунктов

**ВОЗМОЖЕН ТОРГ!**  
**Возможна аренда 2, 3, мансардного этажей.**

**Билеты Tamaris на Lamoda!**

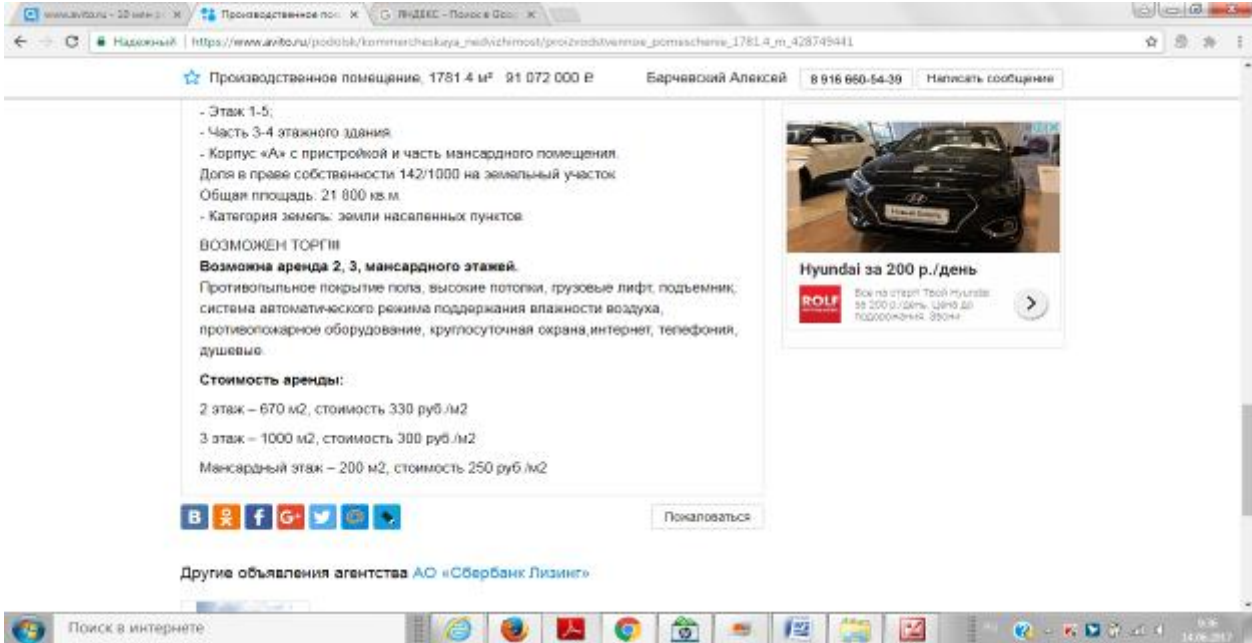


**Tamaris lamoda**



**Hyundai за 200 р./день**

[https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvenno](https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno)



Производственное помещение, 1781.4 м<sup>2</sup> 91 072 000 Р Барчаевский Алексей 8 916 660-64-39 Написать сообщение

- Этаж 1-5;
- Часть 3-4 этажного здания
- Корпус «А» с пристройкой и часть мансардного помещения.
- Доля в праве собственности 142/1000 на земельный участок
- Общая площадь: 21 000 кв.м.
- Категория земель: земли населенных пунктов

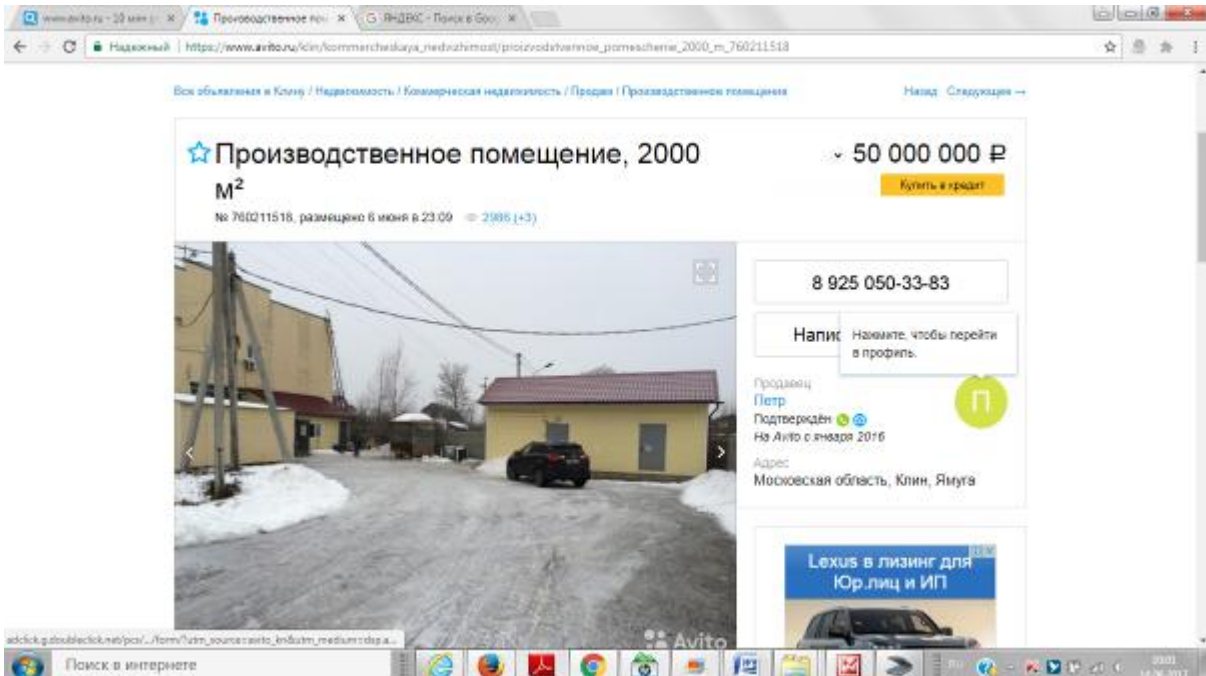
**ВОЗМОЖЕН ТОРГ!!!**  
**Возможна аренда 2, 3, мансардного этажей.**  
 Противопольное покрытие пола, высокие потолки, грузовые лифт, подъемник, система автоматического режима поддержания влажности воздуха, противопожарное оборудование, круглосуточная охрана, интернет, телефония, душевые

**Стоимость аренды:**  
 2 этаж – 670 м2, стоимость 330 руб./м2  
 3 этаж – 1000 м2, стоимость 300 руб./м2  
 Мансардный этаж – 200 м2, стоимость 250 руб./м2

Покалывать

Другие объявления агентства АО «Сбербанк Лизинг»

meschenie\_1781.4\_m\_428749441



Вся объявления в Клину / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продажа / Производственное помещение

Производственное помещение, 2000 М<sup>2</sup> 50 000 000 Р Купить в кредит

№ 760211518, размещено 6 июня в 23:09 2986 (+3)

8 925 050-33-83

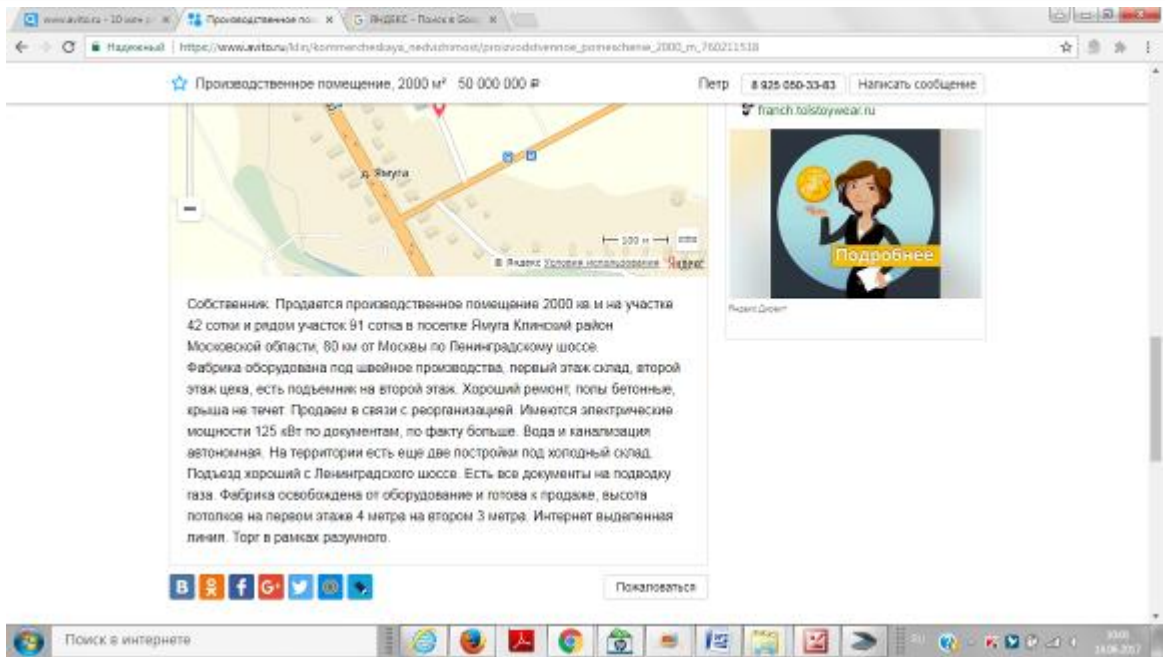
Написать: Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец: **Петр**  
 Подтвержден  
 На Avito с января 2016

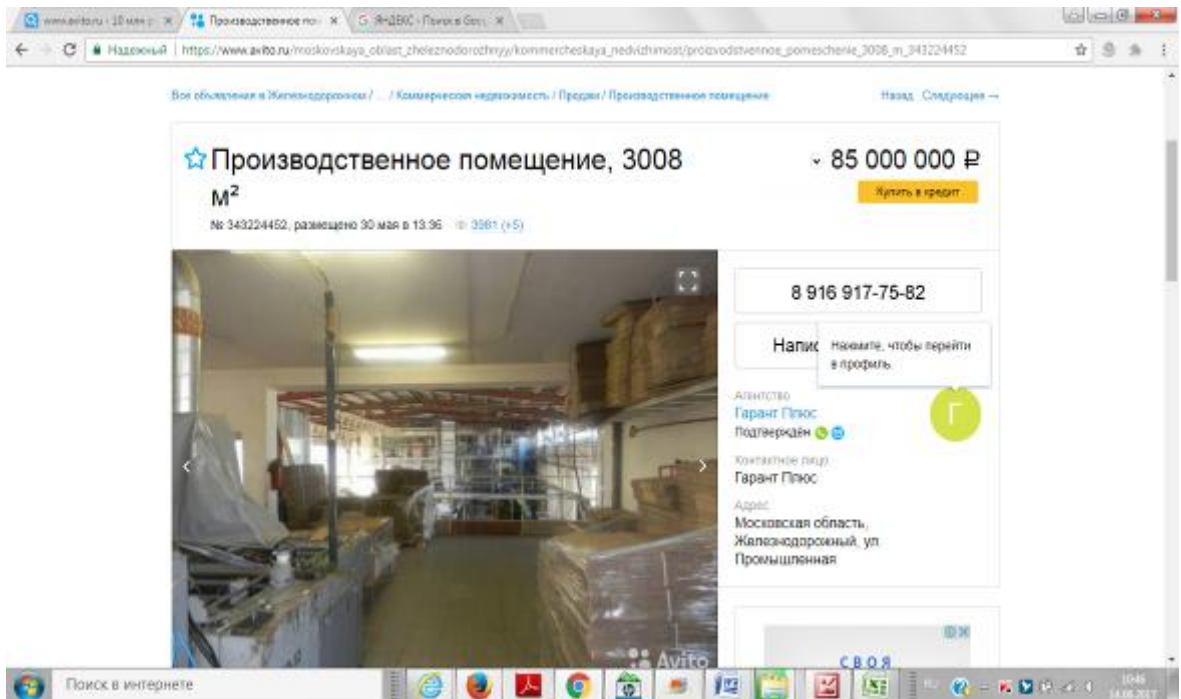
Адрес: Московская область, Клин, Ямуга

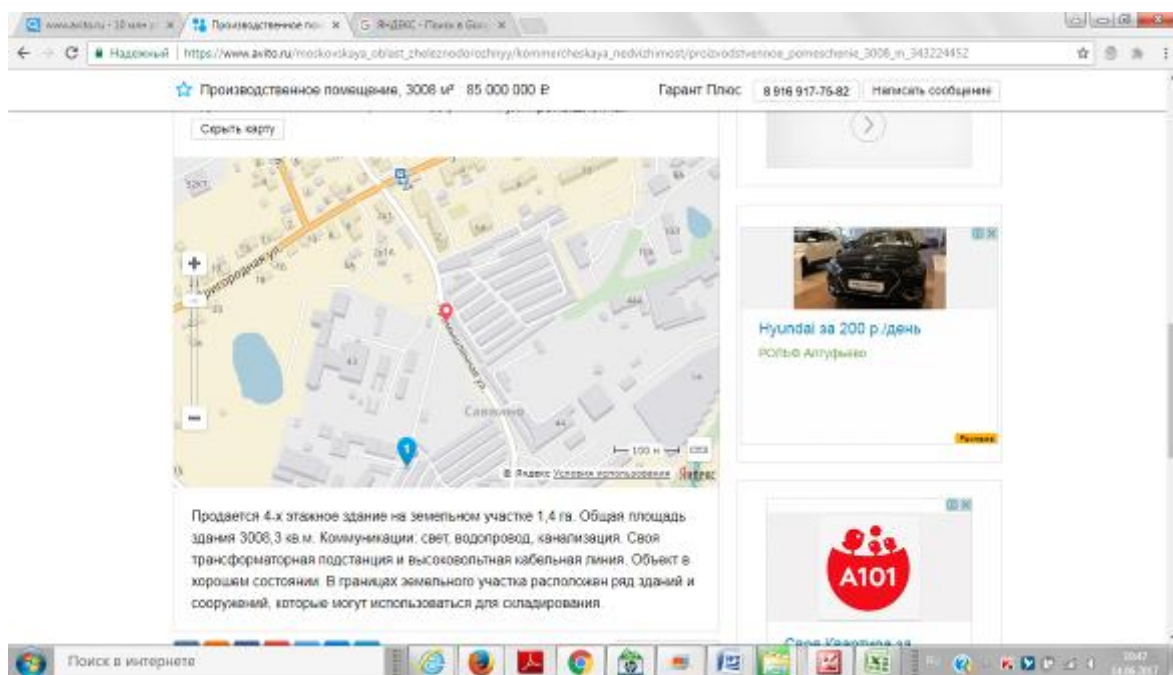
Lexus в лизинг для Юр.лиц и ИП



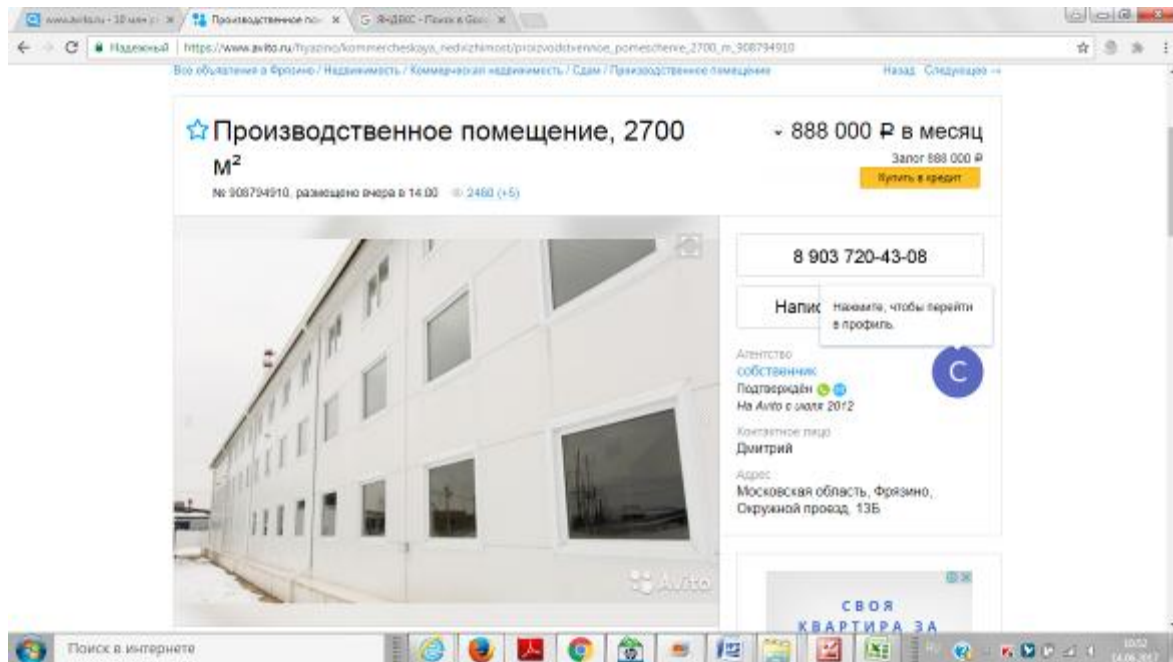


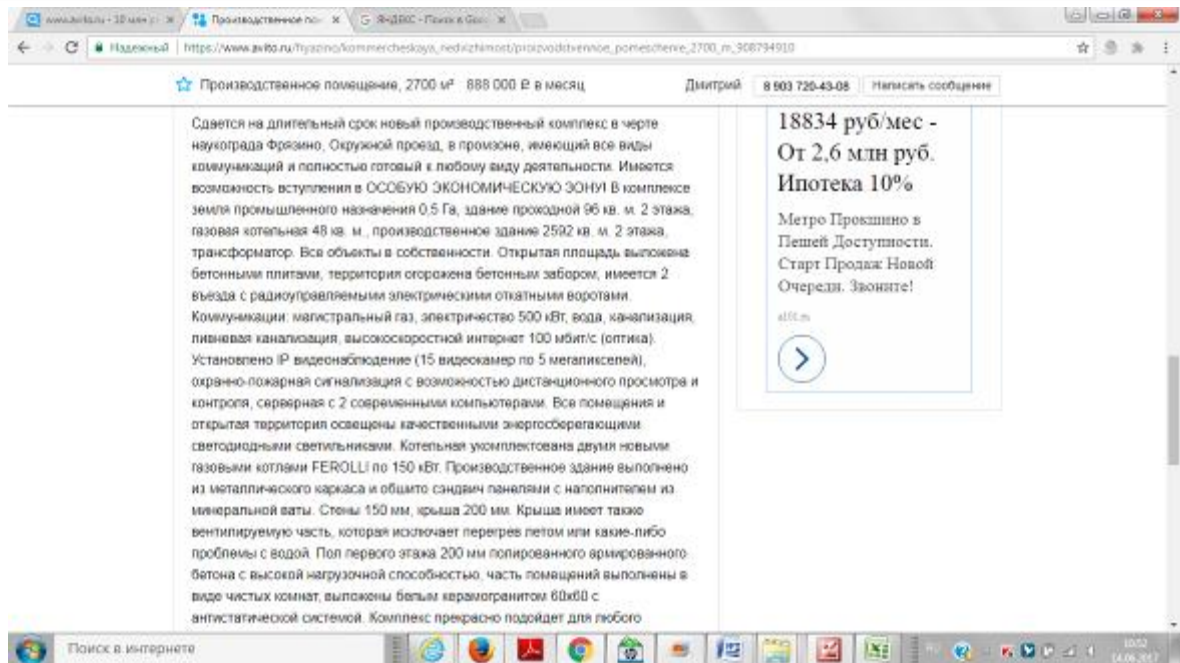
[https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_2000\\_m\\_760211518](https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_760211518)



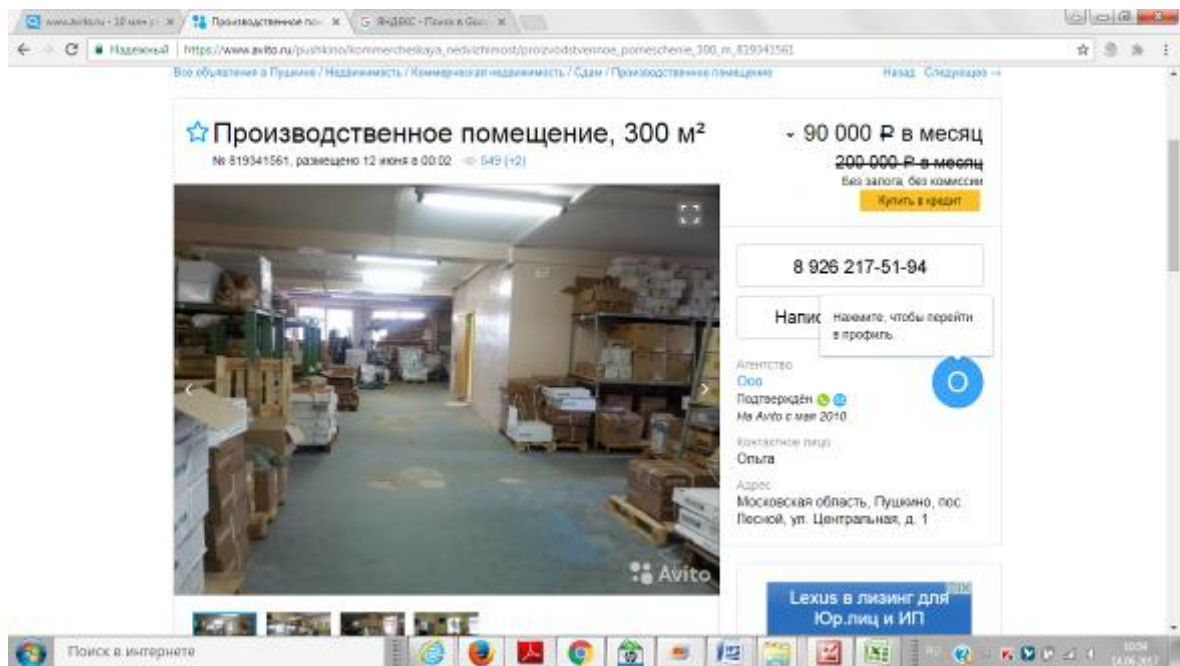


[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_3008\\_m\\_343224452](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3008_m_343224452)

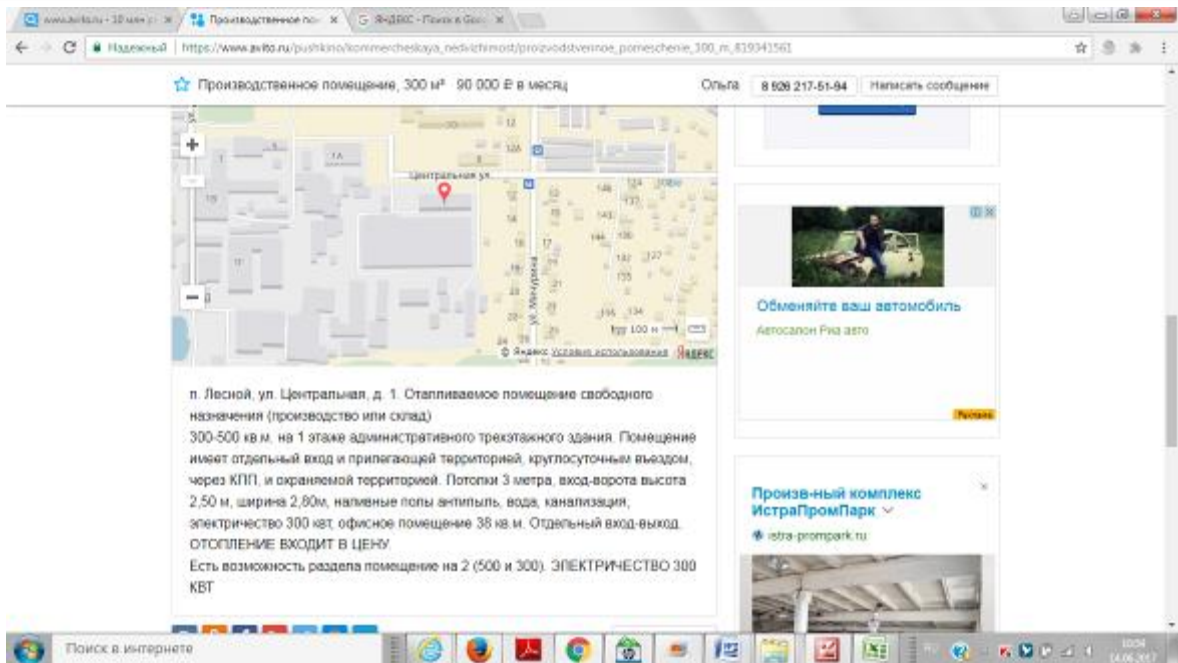




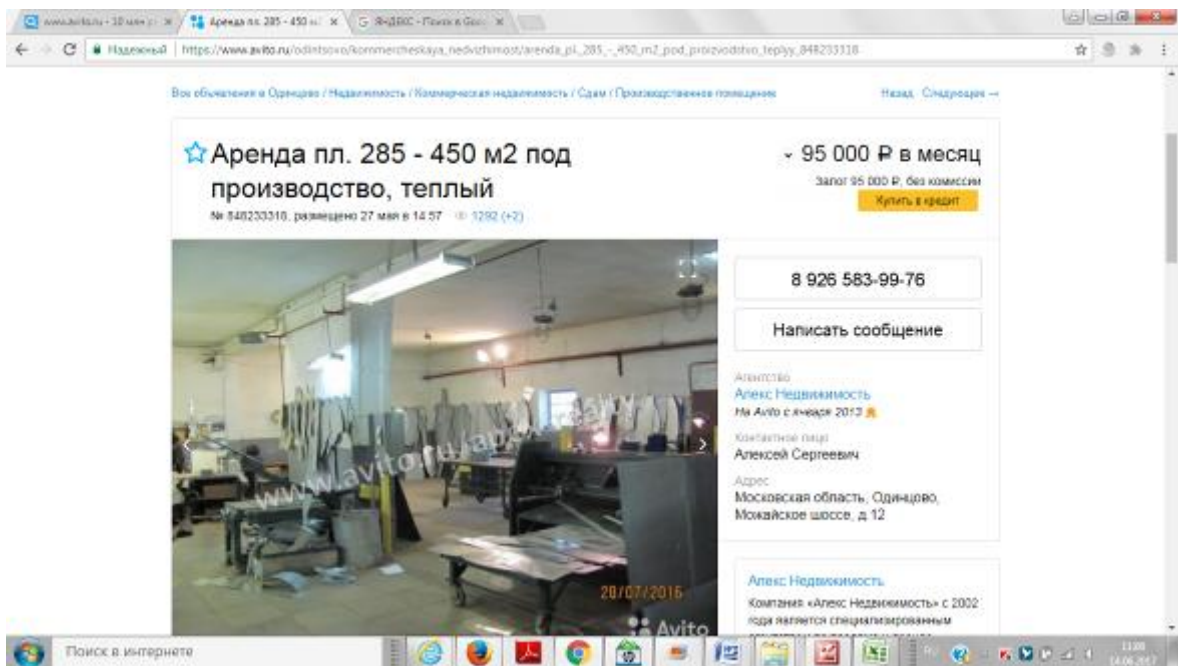
[https://www.avito.ru/fryazino/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_2700\\_m\\_908794910](https://www.avito.ru/fryazino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2700_m_908794910)

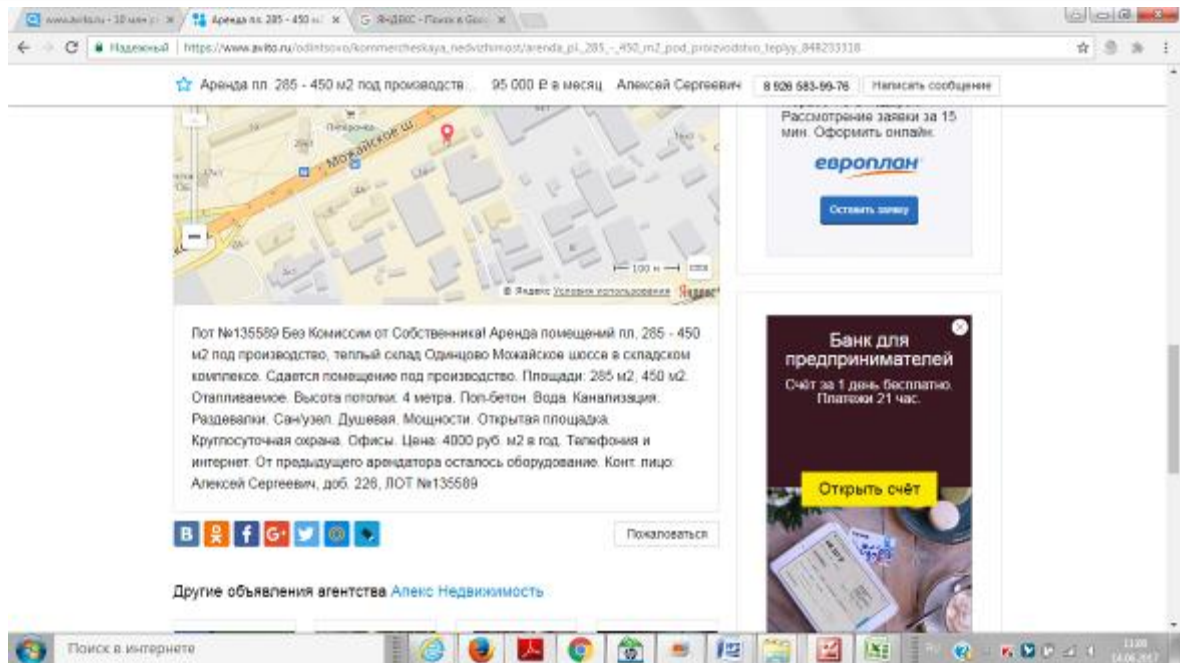




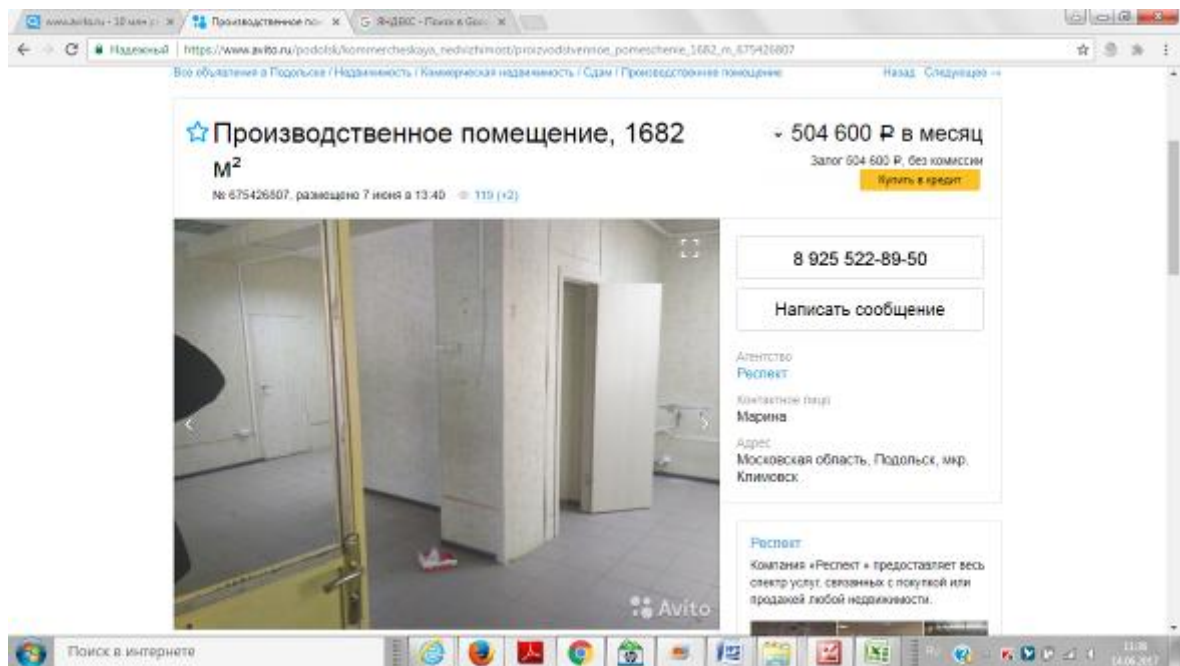


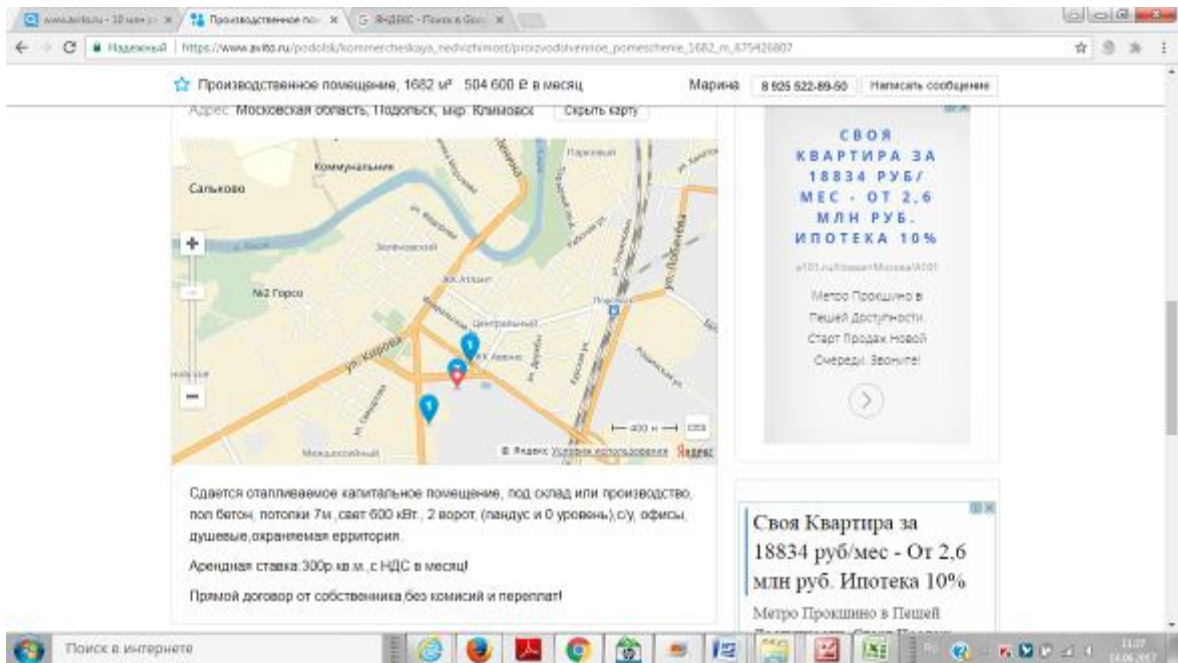
[https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_300\\_m\\_819341561](https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_300_m_819341561)



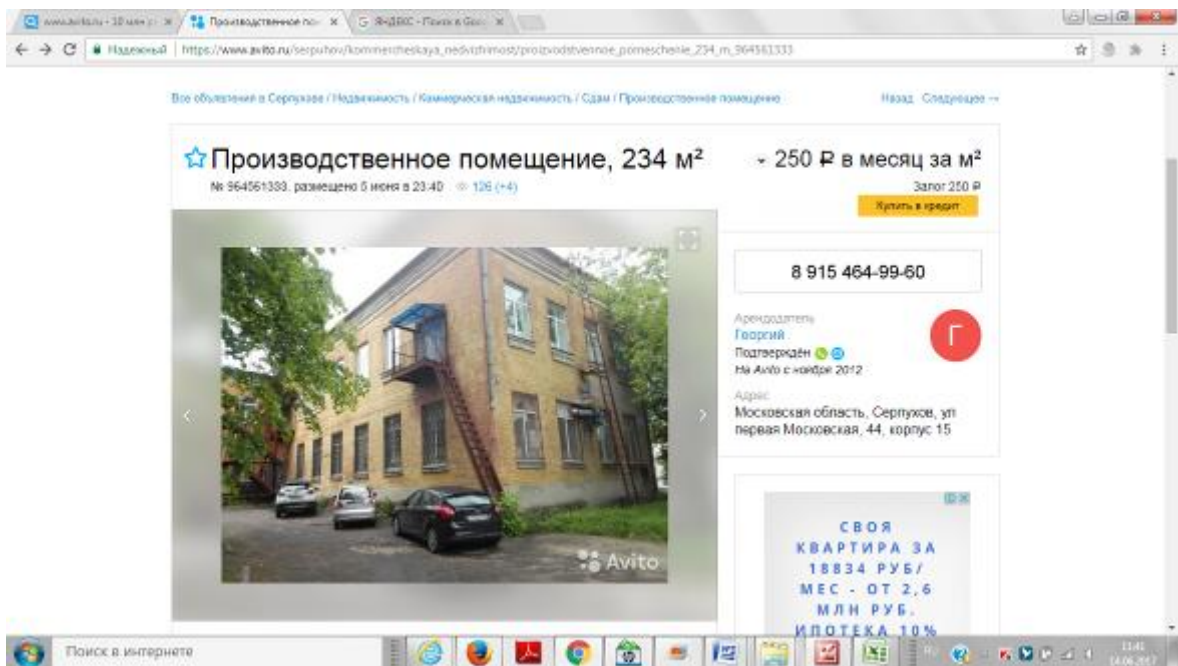


[https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_pl.\\_285\\_-450\\_m2\\_pod\\_proizvodstvo\\_teplyy\\_848233318](https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl._285_-450_m2_pod_proizvodstvo_teplyy_848233318)

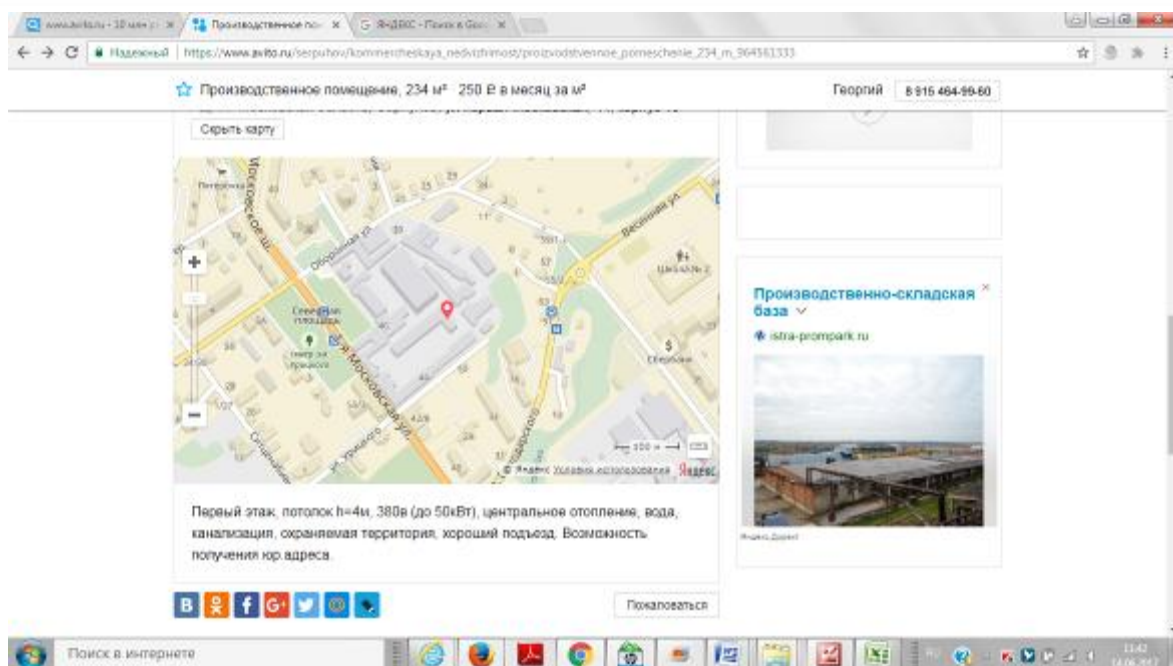




[https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1682\\_m\\_675426807](https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1682_m_675426807)







[https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_234\\_m\\_964561333](https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_234_m_964561333)



юридический адрес: 440014, г. Пенза, ул. Зеленая, 14а-1  
почтовый адрес: 440026, г. Пенза, ул. Советская, 4  
тел. 8 927 382 29 66  
ИНН 84310283541  
ОГРН/ОГРНИП 31252350009733

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2**

**Фотоматериалы**



ИП Шлыкова О.А.  
**СФЕРА**

юридический адрес: 440014, г. Пенза, ул. Зеленая, 14а-1  
почтовый адрес: 440026, г. Пенза, ул. Советская, 4  
тел. 8 927 382 29 66  
ИНН 842410283541  
ОГРН 31250350009733







юридический адрес: 440014, г. Пенза, ул. Зеленая, 14а-1  
почтовый адрес: 440026, г. Пенза, ул. Советская, 4  
тел. 8 927 382 29 66  
ИНН 84310283541  
ОГРН/ОГРНИП 31250350009733

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**  
**Документы, предоставленные Заказчиком**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"28" августа 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи здания от 25.07.2012 №25/07-2/12

Субъект (субъекты) права: Шестаков Сергей Валерьевич, дата рождения 02.06.1968, место рождения: г. Долгопрудный Московской области, гражданство Гражданин РФ, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 05 № 318767, выдан 26.08.2003 Долгопрудненским ОВД Московской области, код подразделения 502-014; адрес постоянного места жительства: Россия, Московская область, г. Долгопрудный, ул. Первомайская, д.33, кв.122

Вид права: Собственность

Объект права: Здание /центральная часть/, назначение: нежилое, 3 - этажное, обшая площадь 3415,1 кв. м, инв.№ 148:046-5439, лит. А9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Наро-Фоминск, пл.Свободы, д.2

Кадастровый (или условный) номер: 50:26:19:05778:003

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" августа 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-26/065/2012-027

Регистратор

Бочановский В.М.

(подпись)

50-АИИ 176122



ИП Шлыкова О.А.  
**СФЕРА**

юридический адрес: 440014, г. Пенза, ул. Зеленая, 14а-1  
почтовый адрес: 440026, г. Пенза, ул. Советская, 4  
тел. 8 927 382 29 66  
ИНН 4401028341  
ОГРН 3125230009733



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:**

"12" ноября 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи земельного участка от 23.10.2013

**Субъект (субъекты) права:** Шестаков Сергей Валерьевич, дата рождения 02.06.1968, место рождения: г. Долгопрудный Московской области, гражданство Гражданин РФ, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 13 № 153870, выдан 21.06.2013 Отделением в городском округе Долгопрудный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Мытищи, код подразделения 500-089; адрес постоянного места жительства: Россия, Московская область, г. Долгопрудный, ул. Первомайская, д.33, кв.122

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под производственные здания и сооружения, общая площадь 3 095 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:26:0100201:756

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-26/053/2013-136

Регистратор

Федина О. Н.



50-АЕН 919104



юридический адрес: 440014, г. Пенза, ул. Зеленая, 14а-1  
почтовый адрес: 440026, г. Пенза, ул. Советская, 4  
тел. 8 927 382 29 66  
ИНН 85310283541  
ОГРН 31252350009733

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4**  
**Документы оценщика**





ИП Шлыкова О.А.  
**СФЕРА**

юридический адрес: 440014, г. Пенза, ул. Зеленая, 14а-1  
почтовый адрес: 440026, г. Пенза, ул. Советская, 4  
тел. 8 927 382 29 66  
ИНН 4401028341  
ОГРН 3155030009733



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0003.

Оценщик:

Лахурина Екатерина Геннадьевна

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 6605 № 162217, выдан 13.12.2005г.

Отделом внутренних дел Ленинского района города Смоленска

*(полное, окончательное наименование)*

включен в реестр членов РОО:

«08» ноября 2013г., регистрационный № 008771

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «09» ноября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022468 \*



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, д./я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srroo.ru; http://www.srroo.ru

  
Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(IFAISCI)

  
Ассоциативный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)

  
Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации

  
Член Международного комитета  
по стандартизации оценки  
(IVSC)

### Выписка

#### из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Лахуриной Екатерины Геннадьевны

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

о том, что Лахурина Екатерина Геннадьевна является членом  
Общероссийской общественной организации «Российское общество  
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 008771

« 08 » ноября 2013г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25 ноября 2016 г.

Дата составления выписки « 25 » ноября 2016г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова





ИП Шлыкото О.А.  
**СФЕРА**

юридический адрес: 440014, г. Пенза, ул. Зеленая, 14а-1  
почтовый адрес: 440026, г. Пенза, ул. Советская, 4

тел. 8 927 382 29 66

ИНН 52/01028341  
ОГРН 3125235000973

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 957895

Настоящий диплом выдан Лахуриной  
Екатерине Геннадьевне

в том, что она(а) с 20 октября 2008 по 13 июня 2009,  
прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном  
образовательном учреждении высшего профессионального  
образования Академия кадрового менеджера  
при Правительстве Пензенской Федерации

по программе  
"Оценка стоимости предприятия  
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 июня 2009 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Лахуриной  
Екатерины Геннадьевны  
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва, 19.06.2009

ИПР Пенза, 50к

Диплом является государственными документами  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 6213 ПП-АНХ



ИП Шлыкеев О.А.  
**СФЕРА**

юридический адрес: 440014, г. Пенза, ул.Зеленая, 14а-1  
почтовый адрес: 440026, г. Пенза, ул.Советская, 4  
тел. 8 937 382 29 46  
ИНН 5854102935/41  
ОГРН 51558350009733



ПОЛИС / ДОГОВОР № 6991R/776/00071/8  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Смоленск

«24» октября 2016 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

**СТРАХОВЩИК** ОАО «АльфаСтрахование» в лице Заместителя директора Романенкова Сергея Викторовича, действующего на основании доверенности №9516/14 от «08» декабря 2014г.

**СТРАХОВАТЕЛЬ** Лахурина Екатерина Геннадьевна  
Является членом профессионального объединения оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА** Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «25» октября 2016г. и действует по 23 часа 59 минут «24» октября 2017г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

**СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА**

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X»
300 000.00	900.00	
500 000.00	1 250.00	
1 000 000.00	1 600.00	
3 000 000.00	2 700.00	
5 000 000.00	4 500.00	
7 000 000.00	5 950.00	
10 000 000.00	8 000.00	X
15 000 000.00	11 250.00	

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» или знака «X» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «25» октября 2016г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ**

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

**СТРАХОВОЙ РИСК**

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;

при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ**

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения

Страховщик

Страхователь





требований Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ**

По настоящему Договору страхования не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.

**СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ**

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателями);
- целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходов по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
- расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора.

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

**ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по почте по адресу: г. Смоленск, ул. Твардовского, д. 17

Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.

Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.

**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ**

Российская Федерация

**ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.

**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;
2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Страховщик:**

ОАО «АльфаСтрахование»  
Юридический: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б  
Смоленский филиал: 214014 г. Смоленск, ул. Твардовского, д.17  
Тел./факс: (4812) 64-74-62  
Банковские реквизиты:  
ИНН 7713056634  
КПП 673243001  
ОГРН 1027739431730  
Р/с 40701810459290100013 в Отделении № 8608 Сбербанка России г. Смоленск  
БИК 046614632  
к/с 3010181000000000632

Заместитель директора  
Смоленского филиала

 / С.В. Романов

**Страхователь:**

Лахурина Екатерина Геннадьевна  
Адрес регистрации: г. Смоленск, ул. Н. Краснофлотская, д.9,  
кв.10  
Тел.: (4812) 31 – 50-40

 / Е.Г. Лахурина



ИП Шлыкова О.А.  
**СФЕРА**

юридический адрес: 440014, г. Пенза, ул. Зеленая, 14а-1  
почтовый адрес: 440026, г. Пенза, ул. Советская, 4  
тел. 8 927 382 29 66  
ИНН 583410253541  
ОГРН 31558350009733



**ПОМОЩЬ**  
«СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО»

**КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА**

ООО «СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ПОМОЩЬ»  
Пенза, г. Пенза-Ленинград, Советская наб. 219а, этаж 4  
в соответствии со ст. 16 Закона от 28.03.2010 № 35-ФЗ  
Экз. № \_\_\_\_\_

**ПОЛИС**

**Обязательного страхования ответственности оценщика  
при осуществлении оценочной деятельности  
№ КР153737-25-16 от «21» сентября 2016г.**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № КР153737-25-16 от «21» сентября 2016г. (далее-Договор обязательного страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ООО «Страховое общество «Помощь» (далее-Правила), утвержденными «17» декабря 2010 года

Страхователь:	Шлыкова Ольга Александровна
Виды оценочной деятельности:	Все виды оценочной деятельности
Страховой риск:	Риск ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытка Заказчику, заключившему Договор оценки, и/или третьим лицам.
Страховая сумма:	5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)
Страховая премия, порядок уплаты страховой премии:	10 000,00 руб. (Десять тысяч рублей 00 копеек), уплачивается до 22 сентября 2016г.
Срок действия Договора обязательного страхования	С «21» сентября 2016г. по «20» сентября 2017г., обе даты включительно

**Страховщик**  
ООО «Страховое общество «Помощь»  
191124, г. Санкт-Петербург, ул. Синольская наб., д. 50а, Литер А  
Филиал в г. Краснодар  
350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 36, лит.Б  
тел.: (861)258-87-87, факс: (861) 258-87-88  
ИНН 7825508140, КПП 783501001  
Р/сч 40701810900000000018  
к/с 30101810200000000722, БИК 040349722  
КБ «КУБАНЬ КРЕДИТ» ООО г.Краснодар  
Директор департамента по страхованию VIP-клиентов

**Страхователь**  
Шлыкова Ольга Александровна  
Паспорт: 5610 965982, 04.08.2010 г.  
Выдан: ОУФМС России по Пензенской обл. код подразделения 580-004.  
Адрес: 440014, Пензенская обл., г.Пенза, ул.Зеленая, дом 14А, кв.1  
ИНН 583410253541

  
М.П. \_\_\_\_\_ /Грачева Н.А./  
Доверенность № 19/16 от 01.02.2016г.

Исполнитель: Шишова А.А.  
Количество листов: 1 (Один)



Шлыкова О.А./