



**Общество с ограниченной
ответственностью «Оценочная
компания «Арамис Консалт»**
ОГРН 1187746636604, ИНН 7703461223
www.aramis-consalt.ru
e-mail: office@aramis-consalt.ru, тел.: +7-(999)-674-
03-04

123100, г. Москва, Пресненская наб., д. 12, эт. 45, ком. 10, оф. 319



Утверждаю
Генеральный директор
ООО ОК «Арамис Консалт»
Д.Р. Боярский

О Т Ч Е Т №04-02/19

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества
расположенные по адресу: Московская область, Красногорский район,
город Красногорск, автодорога «Балтия» 23 км, вл.1, д.1.

Срок проведения оценки: с «04» февраля 2019 г. по «18» марта 2019 г.

Дата составления отчета: «18» марта 2019 г.

Дата определения стоимости объекта оценки: «04» февраля 2019 г.

-МОСКВА 2019 год –

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦНКИ	5
1.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ СТОИМОСТИ	6
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ПОЛУЧЕННЫЕ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ (главный производственный корпус)	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
3.4. МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ И СХЕМА ОЦЕНКИ	14
3.5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	16
4.2. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки	21
4.2.1. Обзор социально-экономических условий района расположения оцениваемого объекта недвижимости	21
4.2.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты.	23
5. Рынок производственно-складской недвижимости.	24
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	29
7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И ОПТИМАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
7.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД МЕТОД ПРЯМОГО СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ	34
7.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА И МЕТОД ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ	35
7.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	35
8. РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	35
9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	36
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	37
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРИ ПРИМЕНЕНИИ МЕТОДА ПРЯМОГО СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ	43
13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	53
424 616 000 рублей.	61
Сводная таблица рыночной стоимости недвижимого имущества	62

04 марта 2019 г.

Конкурсному управляющему
АО «Курсив»
Сухорукову И.В.

На основании Договора №04-02/19 от 04 февраля 2019 г., ООО «ОК «Арамис Консалт» был произведен расчет рыночной стоимости объектов недвижимости:

№ п/п	Наименование		вид объекта	кадастровый номер
1	Хозяйственно-бытовая канализация	247 п.м	сооружение	50:11:0040224:303
2	Силовой электрокабель	114,5 п.м.	сооружение	50:11:0040224:293
3	Склад расходных материалов	156,8 кв.м.	здание	50:11:0040224:465
4	Насосная станция водоснабжения	216,0 кв.м.	здание	50:11:0040224:294
5	Контрольно-пропускной пункт	26,2 кв.м.	здание	50:11:0010101:741
6	Трансформаторная подстанция	80,1 кв.м.	здание	50:11:0040224:302
7	Хозяйственно-питьевой водопровод	75,4 п.м.	сооружение	50:11:0040224:939
8	Газораспределительный пункт*	9,5 кв.м	здание	50:11:0040224:306
9	Канализационная станция (КНС)	Глубина 5,6 м.	сооружение	50:11:0040224:460
10	Контрольно-пропускной пункт №2	33,7 кв.м.	здание	50:11:0040224:299
11	Автоматический Противопожарный водопровод	145,10 п.м	сооружение	50:11:0040224:297
12	Главный производственный корпус	26481,2 кв.м.	здание	50:11:0040224:462
13	Очистные сооружения	130,9 кв.м.	здание	50:11:0040224:292
14	Ливневая канализация	745,2 п.м	сооружение	50:11:0040224:304
15	Газовая сеть (газопровод высокого и среднего давления)	277,3 п.м.	сооружение	50:11:0040224:1011
16	Кабель наружного эл. Освещения	1054,5 п.м.	сооружение	50:11:0040224:295
17	Противопожарный водопровод	773,17 п.м.	сооружение	50:11:0000000:155758

расположенных на земельном участке площадью 43150 м² с кадастровым №50:11:0040213:6, зарегистрированного по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, г. Красногорск, автодорога «Балтия» 23 км, вл.1, д.1.

Оценка произведена по состоянию на 04 февраля 2019 г.

Оценка была произведена в соответствии Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва, «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. №135-ФЗ;

Анализ исходной информации, рыночных данных представлены в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом предлагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Полученные результаты предпринятых оценочных действий, позволяют сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость объектов оценки составляет по нашему мнению:

№ п/п	Наименование элемента объекта оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Хозяйственно-бытовая канализация	50:11:0040224:303	386 025	463 230
2	Силовой Электрокабель	50:11:0040224:293	1 857 803	2 229 364
3	Склад расходных материалов	50:11:0040224:465	2 345 703	2 814 844
4	Насосная станция водоснабжения	50:11:0040224:294	6 023 376	7 228 051
5	Контрольно-пропускн.пункт№1	50:11:0010101:741	577 880	693 456
6	Трансформаторная подстанция(РП-10)	50:11:0040224:302	285 125	342 149
7	Хозяйственно-питьевой водопровод	50:11:0040224:939	161 020	193 224
8	Газораспределительный пункт (ГРПБ)	50:11:0040224:306	523 349	628 018
9	Канализационная станция(КНС)	50:11:0040224:460	364 869	437 843
10	Контрольно-пропускн.пункт№2	50:11:0040224:299	627 698	753 237
11	Автоматический Противопожарный водопровод	50:11:0040224:297	1 359 987	1 631 984
12	Главный производственный корпус	50:11:0040224:462	424 616 000	509 539 000
13	Очистные сооружения	50:11:0040224:292	2 838 335	3 406 001
14	Ливневая канализация	50:11:0040224:304	2 026 657	2 431 988
15	Газовая сеть(газопровод выс.и сред.давления)	50:11:0040224:1011	1 143 629	1 372 355
16	Кабель наружного эл.освещения	50:11:0040224:295	2 923 047	3 507 656
17	Противопожарный водопровод	50:11:0000000:155758	9 209 339	11 051 207
	ИТОГО:	-	457 269 842	548 723 607
18	Право аренды земельного участка площадью 43150кв.м	50:11:0040213:6	212 405 875 (НДС не облагается)	

С уважением!

Генеральный директор

ООО «Оценочная компания «Арамис Консалт»



Д.Р. Боярский

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦНКИ.

Таблица 1

Объект оценки (идентификация оцениваемого имущества)	№ п/п	Наименование		вид объекта	кадастровый номер
	1	Хозяйственно-бытовая канализация	247 п.м	сооруже ние	50:11:0040224:303
	2	Силовой электрокабель	114,5 п.м.	сооруже ние	50:11:0040224:293
	3	Склад расходных материалов	156,8 кв.м.	здание	50:11:0040224:465
	4	Насосная станция водоснабжения	216,0 кв.м.	здание	50:11:0040224:294
	5	Контрольно-пропускной пункт №1	26,2 кв.м.	здание	50:11:0010101:741
	6	Трансформаторная подстанция	80,1 кв.м.	здание	50:11:0040224:302
	7	Хозяйственно-питьевой водопровод	75,4 п.м.	сооруже ние	50:11:0040224:939
	8	Газораспределительный пункт	9,5 кв.м	здание	50:11:0040224:306
	9	Канализационная станция (КНС)	Глубина 5,6 м.	сооруже ние	50:11:0040224:460
	10	Контрольно-пропускной пункт №2	33,7 кв.м.	здание	50:11:0040224:299
	11	Автоматический Противопожарный водопровод	145,10 п.м	сооруже ние	50:11:0040224:297
	12	Главный производственный корпус	26481,2 кв.м.	здание	50:11:0040224:462
	13	Очистные сооружения	130,9 кв.м.	здание	50:11:0040224:292
	14	Ливневая канализация	745,2 п.м	сооруже ние	50:11:0040224:304
	15	Газовая сеть (газопровод высокого и среднего давления)	277,3 п.м.	сооруже ние	50:11:0040224:1011
	16	Кабель наружного эл. Освещения	1054,5 п.м.	сооруже ние	50:11:0040224:295
17	Противопожарный водопровод	773,17 п.м.	сооруже ние	50:11:0000000:15575 8	
расположенные на земельном участке площадью 43150 м ² с кадастровым №50:11:0040213:6, зарегистрированного по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, г. Красногорск, автодорога «Балтия» 23 км, вл.1, д.1.					
Собственник объекта оценки	АО «Курсив»				
Идентификация имущественных прав (оцениваемые права на объект оценки)	Право собственности				
Задачи оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки				
Цель оценки и вид стоимости	Настоящая оценка проводилась в целях консультирования Заказчика относительно рыночной стоимости на объекты оценки для реализации на торгах. Таким образом, определяемый вид стоимости объектов оценки – рыночная стоимость.				
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки предполагается использовать при определении цены для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»				
Основание для проведения оценки	Договор №04-02/19 от 04 февраля 2019 г.				

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки)	04 февраля 2019г.
Дата инспекции (осмотра) объекта оценки	Осмотр оценщиком не проводился. Фотоматериал и информация о техническом состоянии объектов были предоставлены Заказчиком
Дата составления отчета	04 марта 2019г.
Порядковый номер отчета	№04-02/19
Заказчик оценки	АО «Курсив»
Фактический адрес и реквизиты Заказчика оценки	Акционерное общество «Курсив» 143405, Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, автодорога «Балтия», 23 км, владение 1, дом 1 ИНН 5024038010, КПП 502401001 ОГРН 1025002866888 от 06.07.1999 г.
Юридический адрес и реквизиты оценщика	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Арамис Консалт» 123100, г. Москва, Пресненская наб., д. 12, эт. 45, ком. 10, оф. 319, сайт: www.aramis-consalt.ru , e-mail: office@aramis-consalt.ru , тел.: +7-(999)-674-03-04 ОГРН: 1187746636604, дата государственной регистрации: 04.07.2018 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по г. Москве
Используемые Стандарты оценки	Оценка была произведена в соответствии Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва, «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. №135-ФЗ; Стандарты и правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «СИБИРЬ» (Решением совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» протокол от 10 сентября 2008 г.)
Дополнительные сведения	Существующие ограничения (обременения) права на дату оценки: ипотека в силу закона

1.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ СТОИМОСТИ

Предполагается использование результатов оценки в качестве определяющего параметра для дальнейшей реализации. Результаты проведения оценки не могут быть использованы для целей иных, чем указано выше. Исходя из целей оценки – установление в отношении Объектов оценки его рыночной стоимости по состоянию на 04 февраля 2019 г.

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ПОЛУЧЕННЫЕ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ (главный производственный корпус)

Таблица 2

Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки, полученные при помощи затратного подхода по состоянию на 04 февраля 2019г.	Не применялся
Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки, полученные при помощи доходного подхода по состоянию на 04 февраля 2019г.	232 069 000 рублей.
Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки, полученные при помощи сравнительного подхода по состоянию на 04 февраля 2019г.	578 906 000 рублей.
Согласованная рыночная стоимости объекта оценки, по состоянию на 04 февраля 2019г.	509 539 000 рублей.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3

	№ п/п	Наименование		вид объекта	кадастровый номер
Объект оценки (идентификация оцениваемого имущества)	1	Хозяйственно-бытовая канализация, лит. Г6*	247 п.м	сооружение	50:11:0040224:303
	2	Силовой электрокабель, лит. Г7*	114,5 п.м.	сооружение	50:11:0040224:293
	3	Склад расходных материалов	156,8 кв.м.	здание	50:11:0040224:465
	4	Насосная станция водоснабжения*	216,0 кв.м.	здание	50:11:0040224:294
	5	Контрольно-пропускной пункт №1*	26,2 кв.м.	здание	50:11:0010101:741
	6	Трансформаторная подстанция*	80,1 кв.м.	здание	50:11:0040224:302
	7	Хозяйственно-питьевой водопровод, лит. Г2	75,4 п.м.	сооружение	50:11:0040224:939
	8	Газораспределительный пункт*	9,5 кв.м	здание	50:11:0040224:306
	9	Канализационная станция (КНС)*	Глубина 5,6 м.	сооружение	50:11:0040224:460
	10	Контрольно-пропускной пункт №2*	33,7 кв.м.	здание	50:11:0040224:299
	11	Автоматический Противопожарный водопровод, лит. Г4*	145,10 п.м	сооружение	50:11:0040224:297
	12	Главный производственный корпус*	26481,2 кв.м.	здание	50:11:0040224:462
	13	Очистные сооружения*.	130,9 кв.м.	здание	50:11:0040224:292
	14	Ливневая канализация, лит. Г5*	745,2 п.м	сооружение	50:11:0040224:304
	15	Газовая сеть (газопровод высокого и среднего давления)*	277,3 п.м.	сооружение	50:11:0040224:1011
	16	Кабель наружного эл. Освещения, лит. Г8*	1054,5 п.м.	сооружение	50:11:0040224:295
	17	Противопожарный водопровод*	773,17 п.м.	сооружение	50:11:0000000:155758
расположенные на земельном участке площадью 43150 м2 с кадастровым №50:11:0040213:6, зарегистрированного по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, г. Красногорск, автодорога «Балтия» 23 км, вл.1, д.1.					
Собственник объекта оценки	АО «Курсив»				
Идентификация имущественных прав (оцениваемые права на объект оценки)	Право собственности				

Состав объекта оценки указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	В состав объектов оценки входит следующее имущество:		
	№ п/п	Наименование	кадастровый номер
	1	Хозяйственно-бытовая канализация, лит. Г6*	50:11:0040224:303
	2	Силовой электрокабель	50:11:0040224:293
	3	Склад расходных материалов	50:11:0040224:465
	4	Насосная станция водоснабжения	50:11:0040224:294
	5	Контрольно-пропускной пункт №1	50:11:0010101:741
	6	Трансформаторная подстанция	50:11:0040224:302
	7	Хозяйственно-питьевой водопровод	50:11:0040224:939
	8	Газораспределительный пункт	50:11:0040224:306
	9	Канализационная станция (КНС)	50:11:0040224:460
	10	Контрольно-пропускной пункт №2	50:11:0040224:299
	11	Автоматический Противопожарный водопровод	50:11:0040224:297
	12	Главный производственный корпус	50:11:0040224:462
	13	Очистные сооружения	50:11:0040224:292
	14	Ливневая канализация	50:11:0040224:304
	15	Газовая сеть (газопровод высокого и среднего давления)	50:11:0040224:1011
	16	Кабель наружного эл. Освещения	50:11:0040224:295
17	Противопожарный водопровод	50:11:0000000:15575 8	
расположенные на земельном участке площадью 43150 м2 с кадастровым №50:11:0040213:6, зарегистрированного по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, г. Красногорск, автодорога «Балтия» 23 км, вл.1, д.1.			
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>1.Главный производственный корпус - свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 04.12.2013г. - технический паспорт дата выдачи 01.12.2004г. - кадастровый паспорт дата выдачи 28.10.2013г.</p> <p>2. Хозяйственно-бытовая канализация - свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 17.06.2005г. - технический паспорт дата выдачи 09.02.2005г. - кадастровый паспорт дата выдачи 08.11.2012г.</p> <p>3. Силовой электрокабель - свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 27.11.2008г. - технический паспорт дата выдачи 09.02.2005г. - кадастровый паспорт дата выдачи 23.11.2012г.</p> <p>4. Склад расходных материалов - свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 04.12.2013г. - технический паспорт дата выдачи 01.12.2004г. - кадастровый паспорт дата выдачи 30.10.2013г.</p> <p>5. Насосная станция водоснабжения - свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 09.12.2013г. - технический паспорт дата выдачи 01.12.2004г. - кадастровый паспорт дата выдачи 11.10.2013г.</p>		

	<p>6. Контрольно-пропускной пункт №1</p> <ul style="list-style-type: none"> - свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 09.12.2013г. - технический паспорт дата выдачи 01.12.2004г. - кадастровый паспорт дата выдачи 25.10.2013г. <p>7. Трансформаторная подстанция</p> <ul style="list-style-type: none"> - свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 09.12.2013г. - технический паспорт дата выдачи 01.12.2004г. - кадастровый паспорт дата выдачи 30.10.2013г. <p>8. Хозяйственно-питьевой водопровод</p> <ul style="list-style-type: none"> - свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 27.11.2008г. - технический паспорт дата выдачи 09.02.2005г. - кадастровый паспорт дата выдачи 23.11.2012г. <p>9. Газораспределительный пункт</p> <ul style="list-style-type: none"> - свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 10.12.2013г. - технический паспорт дата выдачи 11.10.2004г. - кадастровый паспорт дата выдачи 29.10.2013г. <p>10. Канализационная станция (КНС)</p> <ul style="list-style-type: none"> - свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 04.12.2013г. - технический паспорт дата выдачи 09.02.2005г. - кадастровый паспорт дата выдачи 29.10.2013г. <p>11. Контрольно-пропускной пункт №2</p> <ul style="list-style-type: none"> - свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 09.12.2013г. - технический паспорт дата выдачи 01.12.2004г. - кадастровый паспорт дата выдачи 25.10.2013г. <p>12. Автоматический Противопожарный водопровод</p> <ul style="list-style-type: none"> - свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 27.11.2008г. - технический паспорт дата выдачи 09.02.2005г. - кадастровый паспорт дата выдачи 12.11.2012г. <p>13. Очистные сооружения</p> <ul style="list-style-type: none"> - свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 04.12.2013г. - технический паспорт дата выдачи 01.12.2004г. - кадастровый паспорт дата выдачи 25.10.2013г. <p>14. Ливневая канализация</p> <ul style="list-style-type: none"> - свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 27.11.2008г. - технический паспорт дата выдачи 09.02.2005г. - кадастровый паспорт дата выдачи 23.11.2012г. <p>15. Газовая сеть (газопровод высокого и среднего давления)</p> <ul style="list-style-type: none"> - свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 27.11.2008г. - технический паспорт дата выдачи 11.11.2004г. - кадастровый паспорт дата выдачи 13.11.2012г.
--	--

	<p>16. Кабель наружного эл. освещения - свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 27.11.2008г. - технический паспорт дата выдачи 09.02.2005г. - кадастровый паспорт дата выдачи 12.11.2012г.</p> <p>17. Противопожарный водопровод - свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 27.11.2008г. - технический паспорт дата выдачи 09.02.2005г. - кадастровый паспорт дата выдачи 12.11.2012г.</p> <p>18. Земельный участок - договор аренды земельного участка от 30.08.2009г. - дополнительное соглашение к договору аренды от земельного участка от 20.12.2017г. - кадастровый паспорт земельного участка</p>
Задачи оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки.
Цель оценки и вид стоимости	Настоящая оценка проводилась в целях консультирования Заказчика относительно рыночной стоимости на объекты оценки для реализации. Таким образом, определяемый вид стоимости объектов оценки – рыночная стоимость.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки не могут быть применены для иных случаев, кроме как для реализации.
Основание для проведения оценки	Договор №04-02/19 от 04 февраля 2019 г.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки)	04 февраля 2019 г.
Дата инспекции (осмотра) объекта оценки	Осмотр оценщиком не проводился. Фотоматериал и информация о техническом состоянии объектов были предоставлены Заказчиком
Дата составления отчета	04 марта 2019 г.
Порядковый номер отчета	№04-02/19
Срок проведения оценки	АО «Курсив»
Заказчик оценки	Акционерное общество «Курсив» 143405, Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, автодорога «Балтия», 23 км, владение 1, дом 1 ИНН 5024038010, КПП 502401001 ОГРН 1025002866888 от 06.07.1999 г.
Фактический адрес и реквизиты Заказчика оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Арамис Консалт» 123100, г. Москва, Пресненская наб., д. 12, эт. 45, ком. 10, оф. 319, сайт: www.aramis-consalt.ru , e-mail: office@aramis-consalt.ru , тел.: +7-(999)-674-03-04 ОГРН: 1187746636604, дата государственной регистрации: 04.07.2018 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по г. Москве

Юридический адрес и реквизиты оценщика	Настоящая оценка проводилась в целях консультирования Заказчика относительно рыночной стоимости на объекты оценки для реализации. Таким образом, определяемый вид стоимости объектов оценки – рыночная стоимость.
Используемые Стандарты оценки	Оценка была произведена в соответствии Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва, «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. №135-ФЗ; и Федеральным законом от 29.07.98г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Стандарты и правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «СИБИРЬ» (Решением совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» протокол от 10 сентября 2008 г.)
Дополнительные сведения	Существующие ограничения (обременения) – ипотека в силу закона
Суждение о возможных границах интервала стоимости	Суждение о возможных границах интервала стоимости не приводится в соответствии с заданием на оценку

ДОПУЩЕНИЯ НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

Отчет по оценке будет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- документы, предоставленные Заказчиком являются достоверными;
- экспертиза сведений, содержащихся в документах, предоставленных заказчиком, не проводилась, оценщик считает их достоверными, ответственность за достоверность этих сведений лежит на заказчике;
- объект оценки, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могли бы повлиять на его стоимость, если иное не оговорено в отчете об оценке;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не будет отмечено в отчете об оценке;
- в отчете об оценке будут использованы достоверные источники информации;
- элементы объекта оценки будут использоваться совместно по их прямому назначению;
- влияние внешней и внутренней социально-экономической ситуации и других ценообразующих факторов существенно не изменится;

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4

Оценщик	Черкашина Ольга Александровна
Адрес оценщика:	123100, г. Москва, Пресненская наб., д. 12, эт. 45, ком. 10, оф. 319
Интернет-сайт:	www.aramis-consalt.ru
Электронная почта	office@aramis-consalt.ru
Телефон/факс:	+7-(999)-674-03-04
Свидетельство о членстве:	Свидетельство №499 выданное Некоммерческим партнерством Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ» 28 сентября 2009 г. Адрес НП СОО «Сибирь»: 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д.13/3, к.1, оф.12
Профессиональная переподготовка	«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Диплом ПП №545638, выдан ОУ ВПО Центросоюза РФ «Белгородский университет потребительской кооперации» регистрационный №547 от 04 июля 2007 г.

Квалификационные аттестаты оценщика	<p>1. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» за №010252-2 от 12 апреля 2018 г.</p> <p>2. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» за №011734-1 от 10 мая 2018 г.</p> <p>3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» за №016421-3 от 18 января 2019 г.</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №700-0001501-03304 от 01.02.2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «01» февраля 2019 года по «31» января 2020 года, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Черкашина Ольга Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Черкашина Ольга Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Черкашина Ольга Александровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения о юридическом лице с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Арамис Консалт»
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	123100, г. Москва, Пресненская наб., д. 12, эт. 45, ком. 10, оф. 319, сайт: www.aramis-consalt.ru , e-mail: office@aramis-consalt.ru , тел.: +7-(999)-674-03-04
Банковские реквизиты:	ИНН: 7703461223 КПП: 770301001 ОГРН: 1188746636604 от 04.07.2018 г. Расчетный счет в валюте РФ: 40702810602740003074 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593
Сведения о страховании профессиональной ответственности	СК АО «АльфаСтрахование» (Договор страхования ответственности оценщиков №08905/776/00019/18 от «04» июля 2018 года; срок действия договора с «05» июля 2018 года по «04» июля 2019 года, страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей).
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Арамис Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Арамис Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

В составлении настоящего отчета принимал участие:

Оценщик Черкашина Ольга Александровна

 Черкашина О.А.

3.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Федеральный стандарт оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва.

Общие понятия оценки, установленные настоящим стандартом, обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2. Федеральный стандарт оценки: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва.

Принципы, изложенные в данном стандарте, раскрывают цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, обязательны для выполнения, как при определении рыночной стоимости, так и при определении нерыночных видов стоимостей.

3. Федеральный стандарт оценки: «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва.

Данный стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете применяемой методологии и расчетам.

4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", зарегистрировано в Минюсте РФ 25 сентября 2014 года, регистрационный №611.

Данный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

3.4. МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ И СХЕМА ОЦЕНКИ

Методическое обеспечение работы базируется на классических принципах оценки обоснованной рыночной стоимости. Схема оценки выбрана после изучения оценочной ситуации, ознакомления с объектами оценки на местах их хранения, а также после сбора и анализа исходных данных. Данный Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающий требованиям стандартов, с применением всех существующих методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные. Был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применения подходы к оценке по затратам, по сравнениям продаж и доходу.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

- Изучение и анализ документов об объекте оценки;
- Осмотр объекта оценки и его окрестностей;
- Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта;
- Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам;
- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта;
- Рассмотрение различных подходов к оценке рыночной стоимости недвижимости: затратного, доходного и сравнительного.
- Выбор приемлемого подхода к оценке;
- Работа оценщика по определению рыночной стоимости объекта оценки;

- Согласование результатов оценки полученные различными подходами;
- Составление Отчета об оценке.

3.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

Методическая литература:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 №568-р);

Научная литература:

- Власов А.Д. «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г.;

- Яскевич Е. Е. «Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов». К.т.н. Яскевич Е.Е., методическое пособие ООО «НПЦПО», М.-2007 г.;

- Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А., Есипов В.Е., Мирзажанов С.К. «Оценка недвижимости». М.: Кнорус, 2010 г.;

- Варламов А.А. Комаров С.И. «Оценка объектов недвижимости». М.: Форум, 2010 г.;

- Симионова Н.Е. «Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства», 2-е изд., перераб. и доп.- Ростов н/Д: Феникс,

- Щербакова Н.А. «Оценка недвижимости: теория и практика». М.: Издательство «Омега-Л», 2011 г.;

- Справочник оценщика недвижимости. Том 2. офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.;

Информационно-аналитические материалы:

- Интернет – сайт журнала «Эксперт» - www.expert.ru;

- Интернет – сайт газеты «Финансовые известия» - www.finiz.ru;

- Интернет – сайт Центрального банка РФ - www.cbr.ru;

- Интернет – сайт информационного агентства «РосБизнесКонсалтинг» – www.rbc.ru

- <http://www.moyareklama.ru>

- <http://www.ocenchik.ru>

- <http://www.raexpert.ru>

- <http://www.belregion.ru>

- <http://www.belcorned.ru>

- <http://realtybelgorod.ru>

Данные представленные Заказчиком:

- свидетельства о государственной регистрации права;

- технические паспорта;

- кадастровые паспорта дата.

- договор аренды земельного участка;

- дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка.

3.5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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.

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Примечание. В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительного анализа продаж, доходный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта материалов и технологии. Затратами на замещения объекта оценки являются затраты для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход – способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке

Корректировка (поправка) - представляет собой операцию (часто математическую) учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

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

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

Внешний износ – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Ликвидационная стоимость – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов

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

4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановке в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период предшествующий дате оценки.

Основные показатели социально - экономического развития Российской Федерации в 2018 г.

32 млн. россиян (22% от всего населения страны), согласно исследованиям РАНХиГС, живёт за чертой бедности, то есть имеет возможность покупать только самые элементарные продукты и самые необходимые лекарства, ещё почти 52 млн. проживают на грани бедности. В сентябре реальные доходы населения, по данным центра РОМИР, оказались самыми низкими с 2012 года. 37% финансовых директоров компаний, обследованных Deloitte, пессимистично смотрят на будущее развитие - это отрицательный рекорд с 2015 года. В производственном секторе пессимистично настроен и вовсе каждый второй. 84% предпринимателей готовы избавиться от своих российских активов. Вот с такими итогами подходит к концу 2018 год, так уходящий год видят люди и бизнес. Однако с точки зрения правительства, картина жизни россиян совершенно иная. Проанализируем ряд заявлений госчиновников об успехах и всяческом росте. Пожалуй, одно из самых заметных событий 2018 года (во всяком случае – в публичном поле) – это заявление министра труда Максима Топилина: «По статистике за этот год заработные платы растут и в реальном, и в номинальном выражении беспрецедентными темпами — практически на 11 процентов увеличилась заработная плата». Очень впечатляющий показатель даже с учётом того, что в данном случае речь идёт именно о номинальных зарплатах, которые не учитывают инфляцию.

Министерство финансов в своих оценках скромнее: по их расчётам реальные зарплаты (с учётом инфляции) по итогам 2018 года должны вырасти на 4,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Есть ещё более важный показатель: реальные располагаемые доходы, которые, по данным Росстата, за 10 месяцев выросли на 1,6% по сравнению с январём – октябрём 2017 года (без учёта единовременной выплаты пенсионерам в январе 2017). Вот они уже показывают, как изменились доходы с учётом инфляции и уплаты обязательных платежей вроде налогов. Рост есть по всем показателям!

В статистике официальных ведомств, ускоряется развитие российской экономики: если в 2017 году экономика формально выросла на 1,5%, то по итогам 10 месяцев 2018 года Министерство экономического развития отчиталось о росте ВВП на 1,7%. Октябрь же показал и вовсе рост на 2,5% в годовом исчислении. Экономика растёт по всем фронтам. Но самое главное – в стране растёт промышленность! Период январь – декабрь индекс промпроизводства завершил с ростом на 3%, и есть шансы, что по итогам года рост окажется более существенным: октябрь 2018 показал результаты на 3,7% лучше октября 2017. И, если смотреть только на официальные цифры, то дело не только в нефти: добыча полезных ископаемых за 10 месяцев показала рост на 3,3%, а обрабатывающие производства – на 3,2%. Совсем небольшая разница.

В октябре в сельском хозяйстве и вовсе был замечен взрывной рост на 12% по отношению к прошлому году. Но это ещё не всё: по итогам 10 месяцев объём инвестиций вырос на 4,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. А с учётом того, что в первом полугодии рост был в районе 3%, то третий квартал показал динамику в 5,2% - 5,5%. Это рекорд со времен 2012 года. С такими показателями действительно можно смело строить планы до 2036 года, обещать дальнейший рост экономики в 3% за год и обещать индексирование материнского капитала с 2020 года.

По многим показателям выдался рекордным и совершенно не укладывается в общую картину плане экономической статистики октябрь 2008 года. В связи с этим, и к Росстату, и к Минэкономразвития возникает масса вопросов, которые подогреваются различными независимыми исследованиями и экспертными мнениями.

Основные индикаторы и показатели, которые отражают реальное положение дел в части экономического развития страны: такие как доходы населения, уровень промышленного производства, состояние ключевых отраслей экономики.

1. Индикаторы экономического развития России

1.1. Доходы населения

Динамика начисленной заработной платы, которой гордится правительство (в сентябре 2018 года, по оценке Росстата, составила 42,2 тыс. руб. — по сравнению с прошлым сентябрем она выросла на 7,2% в реальном выражении) в России не представляет практической пользы. Потому что зарплата растёт по старому рецепту исполнения майских указов: либо увеличенный оклад компенсируется снижением мотивирующих выплат, надбавок и премий, либо сотрудник при сохранении прежнего дохода и

обязанностей формально переводится на меньшую ставку. Раньше такой гибкий подход к формированию зарплаты был свойственен бюджетным учреждениям, однако в последнее время к подобному инструменту стали прибегать и коммерческие предприятия: им приходится готовиться к растущим издержкам из-за повышения НДС с 18% до 20%. Реальную же ситуацию показывают реальные располагаемые доходы, которые 2 месяца подряд находились в отрицательной зоне: в августе -0,9% к соответствующему периоду прошлого года, в сентябре -1,5%. А III квартал закрылся с падением на 0,4%. Такая динамика может сигнализировать о снижении зарплат в теневом секторе экономики, которые намного ближе к реальности и не делятся на множество составляющих, на это указывали эксперты Института социального анализа и прогнозирования РАНХиГС в сентябрьском мониторинге.

Также на положительную динамику доходов в первой половине года положительно повлиял электоральный цикл: для поддержания доверия населения власти были вынуждены в спешном порядке повышать выплаты бюджетникам. Зачастую в ущерб будущим выплатам. К тому же стояла задача успеть выполнить майские указы 2012 года до назначения новых. Подобные прецеденты уже были в 2012 году, тогда динамика роста доходов граждан в околвыборный период также выбивалась из общего тренда в положительную сторону.

Реальная ситуация такова: по оценке центра РОМИР, доходы населения в сентябре 2018 в реальном выражении стали самыми низкими с 2012 года. Продолжает снижаться и объём свободных денег у населения: в октябре он снизился на 2% или на 500 рублей относительно сентября. А средний чек в магазине в октябре просел на 2,7% до 505 рублей по сравнению с сентябрём. А по сравнению с октябрём 2017 года он стал меньше на 5,1%: люди вошли в режим экономии.

Официальные данные, которыми гордятся чиновники, вызывают множество вопросов. Так, например, реальные доходы в среднем по России за январь – август 2018 года выросли на 2,8%, по версии Росстата, по отношению к аналогичному периоду прошлого года. При этом ни в одном из федеральных округов подобного роста не наблюдалось. В Центральном федеральном округе доходы выросли на 0,3%, в Северо-Западном снизились на 0,7%, в Южном выросли на 2,4%, в Северо-Кавказском снизились на 1,1%, в Приволжском поднялись на 0,2%, в Уральском потеряли 1%, в Сибирском снизились на 0,4%, в Дальневосточном подросли на 0,1%. Как Росстат в итоге получил такие результаты – известно только ему.

1.2. Ситуация с развитием различных отраслей промышленности

Формально в России и добывающая, и обрабатывающая промышленность показывали схожую динамику по итогам 10 месяцев: добывающая промышленность по итогам 10 месяцев прибавила 3,3% к аналогичному периоду прошлого года, а обрабатывающая промышленность – 3,2%.

Добывающая промышленность

Успехи добывающей промышленности легко объясняются возросшими по сравнению с прошлым годом ценами на нефть. Так, средняя цена нефти марки Urals по итогам 10 месяцев составила 71,55 доллара – это на 39,9% больше средней цены за январь – октябрь 2017 года. Возросшая цена позволила даже компенсировать снижение объёмов добычи в рамках соглашения ОПЕК+.

Однако во второй половине года тенденции резко изменились: действие соглашения было приостановлено, и ведущие страны-экспортёры стали увеличивать объёмы добычи. В том числе и Россия. С начала лета среднесуточные объёмы выросли на 2,9%, и в октябре достигли рекордных 11,4 млн. баррелей в сутки. Последовавшее снижение цен на нефть до 60 долларов за баррель марки Brent (Urals в среднем на 1,5 доллара дешевле) могут негативно сказаться на показателях промышленности и снизить рост индекса промпроизводства по итогам года.

Обрабатывающая промышленность

Обрабатывающая же промышленность показывает крайне неоднородные результаты. Металлургия завершает год спадом объёма производства в натуральном выражении. Производство чугуна по итогам января – октября по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократилось на 3,4%, производство готового проката на 1,5%, труб и фитингов - на 8,3%, конструкции и детали из чёрных металлов - на 1%, конструкции и детали из алюминия - на 4,1%. Зато производство алюминия, несмотря на запрет поставок в США и закрытие завода «РУСАЛА», в Карелии выросло на 22%.

Сельское хозяйство также не отличается едиными тенденциями. Урожай зерновых из-за неблагоприятной погоды сократился со 135 млн. тонн в прошлом году до 114 млн. тонн. Но индекс производства в сфере сельского хозяйства был поддержан более высокими ценами на продукцию. Слабый урожай зерна в Европе привёл к росту биржевых цен. В итоге наиболее популярная пшеница 3 класса осенью стоила на 60% дороже, чем осенью 2017 года. Гречневая крупа стала дороже на 40%. Именно это привело к тому, что в октябре 2018 года сельское хозяйство прибавило 12% к октябрю 2017 года. Благодарить стоит только погоду и мировые цены на продукты. Само по себе растениеводство развития практически не получило. К тому же аграрии в этом году были вынуждены компенсировать прошлогодние убытки от аномально низких цен на зерно, которые оцениваются Российским союзом зернопроизводителей в 50 млрд. рублей. И также сохраняются тенденции к усилению крупных агропредприятий. Во многом именно благодаря возросшим ценам на сельхозпродукцию обрабатывающая промышленность остановила спад показателей, который был зафиксирован в августе и сентябре (сентябрь и вовсе показал спад на 0,1%).

Но предприниматели не видят перспектив в краткосрочном росте цен: спрос всё равно остаётся слабым, а налоговая нагрузка растёт. Индекс предпринимательской уверенности в обрабатывающих производствах снизился с 3% в сентябре до -5% в октябре. То есть среди предпринимателей царят сугубо пессимистичные настроения. А, согласно опросам АльфаБанка, индекс настроений малого бизнеса составляет -27 пунктов. Хуже показатели были только в ноябре переходного 2015 года: -38 пунктов. По результатам их опроса выяснилось, что 83% предпринимателей считают, что ситуация в стране тормозит развитие бизнеса, а более половины респондентов ждут ухудшения обстановки. Самая важная проблема с точки зрения предпринимателей – вовсе не санкции, а увеличение налоговой нагрузки, которое осуществляет наше же правительство. Такой вариант ответа выбрали 46% предпринимателей. Второй по популярности ответ – снижение спроса, на него жалуются 39% опрошенных, на третьем месте – недостаток средств для развития. Эта проблема заботит 37% опрошенных. Все проблемы носят исключительно внутрисекторный характер и не связаны с общей геополитической обстановкой.

1.3. Финансы организаций

Сальдированный результат прибыли и убытков организаций в январе – августе 2018 года вырос на 30,6%: отечественные компании заработали на 8,57 трлн. рублей больше. Хороший показатель, однако в данном случае нельзя обобщать все компании. Сальдо прибыли и убытков компаний, занимающихся добычей нефти и газа за 8 месяцев выросла в 2,2 раза до 2,44 трлн. рублей. В целом же, компании занятые добычей полезных ископаемых улучшили свои показатели на 82%.

Сальдо обрабатывающих производств улучшилось при этом на 24,8%. Но здесь стоит учитывать рост цен и снижение акцизов на топливо, которые оказывают существенное влияние на окончательные показатели. Рост цен на сырьё также сказался и на возросшей прибыли компаний, занимающихся торговлей. Дистрибуция сырья и топлива позволила нарастить чистую прибыль на 54,9%. А вот сельхозпроизводители заработали на 4,9% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Не сильно помогла и цифровизация экономики: предприятия, занятые в сфере информации и связи заработали на 4,4% меньше. Но больше всего пострадала деятельность по операциям с недвижимым имуществом. Эти предприятия из-за сложной и неоднозначной ситуации на рынке долевого строительства заработали на 70,8% меньше.

Также имеются тенденции к росту числа убыточных компаний: по итогам 8 месяцев 2017 года такие компании занимали 29,7% от общего числа, а в этом – уже 30,8%. В экономике идёт процесс снижения конкуренции: всё больше компаний банкротится, освобождая рынок выжившим. Всё это ведёт к росту цен для потребителей и снижению качества выпускаемой продукции и оказываемых услуг.

1.4. Инвестиции в основной капитал

В номинальном выражении инвестиции в основной капитал во II квартале составили 3 трлн 659,4 млрд руб. против 2,302 трлн руб. в I квартале (в первом полугодии - 5 трлн 961,4 млрд руб.). Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с I кварталом свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объём строительных работ во II квартале увеличился после слабых результатов I квартала. Инвестиции в добычу полезных ископаемых сократились в первом полугодии на 9,2%, в предприятия по обеспечению электрической энергией, газом и паром - на 7,3%, в предприятия по перевозке и хранению - на 0,1%. В обрабатывающих отраслях отмечен рост инвестиций на 7,4%, в сельском хозяйстве - на 21,3%, в строительстве - на 9,3%, в торговле - на 7,4%. Прогноз Минэкономразвития предусматривает увеличение инвестиций в 2018 г. на 3,5%.

Также Росстат сообщил о резком ускорении роста инвестиций в основной капитал в третьем квартале. В докладе о социально-экономическом положении России служба привела оценку роста инвестиций в январе—сентябре 2018 года по сравнению с тем же периодом прошлого года — 4,1%. Из нее следует, что в третьем квартале рост составил к тому же кварталу прошлого года 5,2–5,3% после роста на 2,8% во втором квартале. Минэкономразвития, напротив, прогнозировало замедление в третьем квартале до 1,8– 2,3%. Такой прогноз в ведомстве связывали с удорожанием инвестиционного импорта из-за ослабления рубля и ухудшения настроений бизнеса из-за растущей неопределенности. Оценка инвестиционной активности от Росстата требует очень внимательного отношения. Статистические данные ещё не гарантируют улучшения обстановки. Эффект низкой базы создал нерелевантные предпосылки. В третьем квартале 2017 года было зафиксировано снижение объёма инвестиций после активного роста в первом и втором кварталах. Тогда на рост инвестиций в основной капитал повлияли немногочисленные, но крупные проекты - такие, как нефтегазовые инвестиции в арктической зоне, газопровод «Сила Сибири», Крымский мост, подготовка объектов к чемпионату мира по футболу.

Росстат ведёт расчеты инвестиций на основе данных самих компаний. Статистическая служба даст первую оценку инвестиций в основной капитал на основе квартальных отчетов крупных и средних организаций и делает досчет инвестиционной активности малого бизнеса и неформального сектора, исходя из некоторых допущений. Всё это приводит к крайне низкой точности оценки и снижению уровня доверия к данным Росстата.

Правительство сейчас начало предпринимать меры по стимулированию инвестиционной активности предприятий, Минфин собрал инвестзаявки на 14,5 трлн. рублей. Кабмин готов инвесторам гарантировать стабильность налоговых и регуляторных условий, а также компенсировать часть расходов за счёт налогов.

Хорошие условия, но нужно иметь ввиду, что они распространяются только на крупнейшие компании России. Потенциально претендовать на комфортные условия могут компании из списка крупнейших компаний «Эксперт 400» и рейтинга Forbes. Но одного это факта недостаточно. Нужно получить особое приглашение от Минфина, а инвестпроект должен пройти оценку Внешэкономбанка и Российского фонда прямых инвестиций. Малый и средний бизнес по-прежнему остаётся незащищённым и лишён стимулов для усиления инвестиционной активности.

1.5. Прямые иностранные инвестиции

В 2018 году появились предпосылки к усилению притока иностранных инвестиций. Улучшение инвестиционного климата зафиксировали и в EY (Ernst & Young) — крупнейшей консалтингово-аудиторской компании. В рейтинге самых привлекательных для инвесторов стран Россия впервые заняла высокую строчку — седьмое место в топе. А в рейтинге Doing Business от Всемирного банка Россия поднялась на 4 позиции до 31 места.

Но ситуация всё равно ухудшается ускоряющимися темпами. Согласно данным Банка России, по итогам первого полугодия 2018 года прямые инвестиции нерезидентов в небанковский сектор экономики РФ составили 7,3 млрд долларов. Это в 2,4 раза меньше, чем в аналогичный период 2017 года (17,5 млрд долларов). Во втором квартале года приток прямых инвестиций снизился в 3,3 раза и составил 1,7 млрд долларов по сравнению с 5,6 млрд долларов в первом квартале. Обязательства федеральных органов управления РФ перед нерезидентами по портфельным инвестициям в первом полугодии 2018 года упали на 2,7 млрд долларов против роста на 6,7 млрд долларов в аналогичный период 2017 года. Во втором квартале 2018 года отток инвестиций нерезидентов из российских госбумаг оценивается в 6,7 млрд долларов после притока в первом квартале на 4 млрд долларов.

По итогам 3 кварталов был зафиксирован рекордный спад прямых иностранных инвестиций. Итог 9 месяцев – 2,4 млрд. долларов против 25,8 млрд. долларов за аналогичный период 2017 года. Необходимо учитывать, что в прошлом году статистику улучшила продажа доли Роснефти за 10,2 млрд. евро (10,86 млрд. долларов). Кроме того, что продажа доли Роснефти – случай не рядовой, так ещё сделка была профинансирована банком ВТБ. Так что для чистоты эксперимента, эту сделку из статистики лучше исключить. Но всё равно из-за оттока инвестиций на 6 млрд. долларов в III квартале, показатель 3 кварталов в этом году оказался в 6,25 раза хуже прошлогоднего.

4.2. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

4.2.1. Обзор социально-экономических условий района расположения оцениваемого объекта недвижимости

Объекты оценки расположены: по адресу: Московская область, Красногорский р-н, г. Красногорск, автодорога «Балтия» 23км, вл.1, д.1.

Город Красногорск является административным центром Красногорского района Московской области с населением 100,5 тыс. чел., по переписи 2007 года.

Город стоит на реке Москве и ее притоке Баньке и примыкает к Москве с северо-запада, находясь в 22 км от Москвы и 2 км от МКАД.

Красногорск приобрел статус города в 1940 году. С 28 октября 2004 года в состав Красногорска вошли дачный поселок Опалиха, деревни Аникеево, Анино и Гореносово, а также село Ново-Никольское и поселок Ткацкой фабрики. Вследствие муниципальной реформы 2005 года на городской территории появилось муниципальное образование городское поселение Красногорск, в которое, кроме города, вошли деревни Гольево и Ивановское, вместе с примыкающими территориями. Общая площадь этого нового образования 6635 га. К нему также присоединены восточные территории Мякининской поймы за Москвой-рекой, которые не относятся к городу, но входят в состав поселения. На этих территориях находятся Дом Правительства Московской области, Московский областной суд, торговый центр Крокус-Сити, а также строительство станции метро «Мякининская».

Деление города на районы

«Чернево-1» и «Чернево-2»

«Чернево-1» и «Чернево-2» - спальные районы окраины города, застроенные в последние годы, в основном, многоэтажными типовыми домами и соответствующей инфраструктурой (детские сады, школы, магазины). Эта часть города продолжает развиваться в настоящее время.

«Брусчатый поселок»

Спальный район, расположенный в живописном месте, рядом с лесом и лыжным стадионом, состоит из старых построек советского времени и новых, а также строящихся домов по улице Лесная. Благодаря уникальному окружению зеленых насаждений здесь решили возводить монолитные дома из кирпича, с подземной парковкой и наличием инфраструктуры. Строительство домов ведется по индивидуальному проекту.

«Тёплый бетон»

«Тёплый бетон» является промышленным районом города, где расположены Красногорский завод имени С. А. Зверева и Красногорский оптико-волоконный колледж. Парковая зона в центре района, в которой находятся детский городок, стадион «Зоркий», усадьба «Знаменское-Губайлово», в летнее время года особенно часто посещается жителями города.

Основная застройка района происходила в советское время; эти 5-этажные дома сталинского типа из красного кирпича низкого качества были построены для рабочих Красногорского завода, которые и теперь составляют большую часть жителей района.

«Губайлово-1»

«Губайлово-1» - центральный район города, в основном, состоящий из новых жилых домов и объектов торговли, как-то: крытые рынки и торговые павильоны, расположенные под одной крышей.

«Губайлово-2»

Район частных домов.

«Павшино»

«Павшино» - здесь находится развивающийся спальный район массовой застройки «Красногорье». С одной стороны от Ильинского шоссе располагается административно-деловой центр, с другой стороны заканчивается строительство круглогодичного горнолыжного спуска.

Экономика

Многие жители Красногорска работают на предприятиях Москвы. Ранее Красногорский завод имени А.С. Зверева, на котором производились оптические и оптико-электронные приборы военного и гражданского назначения, в том числе, фотоаппарат «Зенит», было градообразующим предприятием с 20 тысячами работающих (сейчас работает примерно 5000).

Также в городе находится завод «Кнауф-Гипс», производящий гипсовые изделия и строительные смеси, производство упаковочного оборудования (ЗАО «БЕСТРОМ»); цементное машиностроение (ЗАО «БЕЦЕМА»); завод лекарственных трав. На территории Красногорска расположены кондитерская фабрика «Конфаэль», хлебозавод, издательско-полиграфический комплекс «Экстра-М», типография.

Большая часть производств занято обработкой (40,7%), на строительство и операции с недвижимостью приходится более 32%. Основная доля продукции производится предприятием ООО «Кнауф Гипс», которое также является одним из крупных налогоплательщиков в регионе. ООО «Кнауф Гипс» производит конкурентоспособную продукцию, на которую всегда есть спрос. Оно занимается производством гипсокартонных комплектных строительных систем. Благодаря основательным инвестициям в модернизацию предприятия, индекс промышленного производства в 2006 году был равен 136%, а в первом полугодии 2007 года объем отгруженной продукции вырос на 23%. Вместе с германским производителем Кнауф Красногорское предприятие ООО «Кнауф Гипс» является основным поставщиком гипсокартонных систем в Европе.

В экономике города значительно увеличилась доля предприятий, относящихся к малому бизнесу, она составляет 57% от всех предприятий города, как показано на диаграмме 3. Развитию предпринимательской активности в городе способствует благоприятный климат в стране, направленный на развитие малого бизнеса, а также непосредственная близость к Москве.



Предприятия малого бизнеса производят строительные материалы, мебель, металлоизделия, лекарства, электронику, одежду, колбасные и кондитерские изделия, а также продукцию бытовой химии. Это неполный перечень продукции, которую выпускают предприятия малого бизнеса, на их долю приходится 30% от общего объема товаров, выполненных работ и услуг, 22% от объема промышленной продукции в районе. 30% от общего числа занятых людей работают в сфере малого бизнеса.

4.2.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты.

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- * объекты недвижимости;
- * субъекты рынка;
- * процессы функционирования рынка;
- * механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

* многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

* индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

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

4. промышленная недвижимость:

* заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- * мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- * паркинги, гаражи;
- * склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

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

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к классу промышленная недвижимость.

5. Рынок производственно-складской недвижимости.

Основные выводы. В I квартале 2018 г. на рынок Московского региона было введено около 77,6 тыс. м² качественной складской недвижимости, до конца 2018 г. планируется ввод еще около 800 тыс. м². Доля вакантных площадей в Московском регионе продолжает постепенно снижаться и по итогам I квартала 2018 г. составила 955 тыс. м². Объем сделок по покупке и аренде качественной складской недвижимости по итогам I квартала 2018 г. превысил аналогичный показатель за I квартал 2017 г. на 65%. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость класса А скорректировалась в меньшую сторону, по итогам I квартала 2018 г. она составила 3600 руб./м²/год.

Таблица №6

Основные показатели. Динамика* в I квартале 2018 г.	
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	13 437
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	77,6
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ² , в том числе	420
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	386
сделки по строительству новых объектов	34
Доля свободных площадей, %	7,1↓
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год**	3600↓
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС	1000–1200→
Диапазон запрашиваемой цены продажи склада класса А, руб./м ² без НДС***	30 000–35 000→

Основные показатели. Динамика* в I квартале 2018 г.	
Общий объем качественного предложения, тыс. м2	13 437
* Изменение по сравнению с IV кварталом 2017 г.	
** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.	
*** Цена продажи за стандартный сухой склад класса А от 10 тыс. м2.	

Источник: Knight Frank Research, 2018

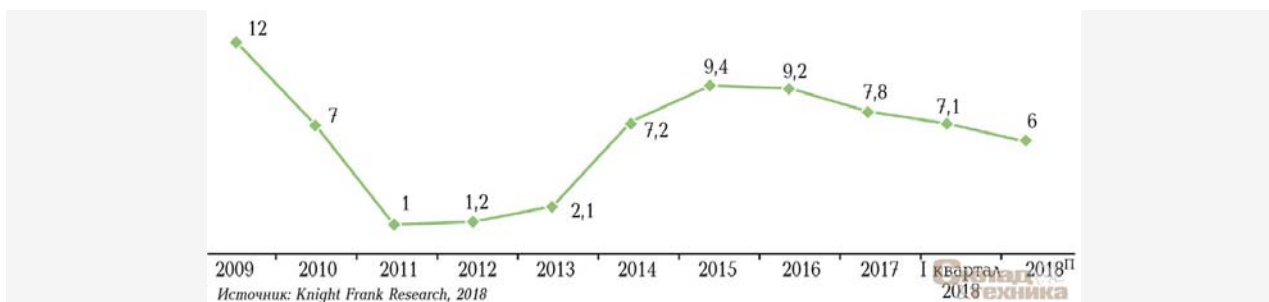


Динамика показателей прироста качественных складских площадей, объема сделок по аренде и покупке складских площадей в Московском регионе

«Начало 2018 г. было предсказуемо по трендам – незначительный ввод новых площадей, небольшое снижение доли вакантных площадей и арендной ставки. В то же время можно отметить значительный объем сделок – 420 тыс. м2, из которых треть была заключена при содействии нашей компании. При этом стоит отметить, что почти все сделки были заключены в готовых зданиях», – комментирует ситуацию Владислав Рябов, региональный директор департамента индустриальной, складской недвижимости, земли, Knight Frank, Россия и СНГ

Предложение. По итогам I квартала 2018 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию около 77,6 тыс. м2 качественных складских площадей, что почти на 40% выше аналогичного показателя за I квартал 2017 г. Одним из крупнейших объектов, введенных в эксплуатацию за первые 3 месяца 2018 г., стала фаза 2 производственно-складского комплекса GreenStore общей площадью около 37 тыс. м2.

Доля вакантных площадей в I квартале 2018 г. снизилась на 0,7 п.п. по сравнению с итоговым показателем 2017 г. и составила 7,1%, что в абсолютном выражении эквивалентно 955 тыс. м2. Наибольший объем вакантных площадей по итогам I квартала 2018 г. зафиксирован на северном и южном направлениях Московского региона – около 29% (или 280 тыс. м2) на северном и около 28% (или 270 тыс. м2) на южном.



Доля вакантных площадей, %

25%, или 240 тыс. м², общего объема вакантных складских площадей расположено на расстоянии до 15 км от МКАД, почти 39%, или 366 тыс. м², – на расстоянии от 15 до 30 км от МКАД, около 30%, или 288 тыс. м², – на расстоянии от 30 до 45 км от МКАД, остальные 6%, или 61 тыс. м², – на расстоянии более 45 км от МКАД.

Спрос. По итогам I квартала 2018 г. общий объем сделок по аренде и покупке качественных складских площадей составил около 420 тыс. м², что почти на 65% выше аналогичного показателя за I квартал 2017 г.

Наибольший объем сделок (около 35%, или 145 тыс. м²) в I квартале 2018 г. был заключен на юге Московского региона. На севере, востоке и юго-востоке Московского региона было заключено 17%, что составляет 72 тыс. м², 15% (65 тыс. м²), и 14% (57 тыс. м²) соответственно. На остальных направлениях Московского региона объем заключенных сделок составил менее 10%. Около 91% общего объема сделок, что соответствует 386 тыс. м², пришлось на сделки по аренде и покупке в готовых зданиях, остальные 9% (34 тыс. м²) – сделки по реализации проектов в формате built-to-suit. Средний размер сделки по аренде в готовом здании в I квартале 2018 г. составил 9,7 тыс. м², что на 1 тыс. м² превышает средний размер сделки по аренде в готовом здании в I квартале 2017 г.

В структуре спроса около 32% общего объема сделок в I квартале 2018 г. сформировал сегмент розничной торговли. Крупнейшей сделкой в данном сегменте стала аренда продуктовым ритейлером «Вкус Вилл» более 50 тыс. м² в складском комплексе «Дикси», расположенном в РНК Парке «Северное Шереметьево» на Рогачевском шоссе. Еще одной крупной сделкой в сегменте розничной торговли стала покупка компанией «Максидом» завода «Нидан» в Котельниках площадью около 41 тыс. м².

Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей по направлениям Московского региона



Источник: Knight Frank Research, 2018. Складтехника

Второе место в структуре спроса занял сегмент производственных компаний: его доля составила 28%, или около 100 тыс. м². Крупнейшей сделкой в данном сегменте стала аренда производителем тепло- и звукоизоляционных материалов Rockwool более 25 тыс. м² в логистическом парке «Ногинск». Также одной из крупнейших сделок в сегменте компаний-производителей стало подписание девелопером «А Плюс Девелопмент» договора на строительство склада в формате built-to-suit в аренду площадью около 14 тыс. м² с японским производителем грузовых автомобилей Hino Motors.

Таблица №7

Крупнейшие сделки, заключенные в I квартале 2018 г.					
Арендатор	Сегмент	Объект/ расположение	Клас с	Общая площадь, м ²	Тип сделки
Конфиденциально*	Конфиденциально	«Лиггет-Дукат»	В	57 040	Продаж а
«Вкус Вилл»	Розничная торговля	РНК Парк «Северное Шереметьево», склад «Дикси»	А	52 000	Аренда
«Максидом»*	Розничная торговля	Завод «Нидан»	В	41 490	Продаж а
DNS Retail	Розничная торговля	ПЛК «Атлант Парк»	А	39 250	Аренда
Rockwool	Производство	ЛП «Ногинск»	А	25 790	Аренда
Hino Motors	Производство	Химки, Вашутинское шоссе	А	14 000	BTS
«Красное и Белое»*	Розничная торговля	СК «Сынково»	А	13 765	Аренда
FM Logistic	Транспорт и логистика	ИП «Южные Врата»	А	9000	Аренда
Fresh Logistic*	Транспорт и логистика	Терминал «Борисовский»	А	7880	Аренда
«Ювеста»*	Дистрибуция	СК «Абсолют»	А	7000	Аренда

Коммерческие условия. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на качественные складские помещения класса А в Московском регионе скорректировалась в меньшую сторону по сравнению с показателем IV квартала 2017 г. и в I квартале 2018 г. составила 3600 руб./м2/год. Наиболее высокие ставки аренды в I квартале 2018 г. были зафиксированы на юго-западе, западе и северо-западе Московского региона – 3800 руб./м2/год, самая низкая ставка в 3300 руб./м2/год – на востоке и юго-востоке Московского региона.

Таблица №8

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2018 г.		
Объект	Девелопер	Площадь, м2
Распределительный центр Wildberries	«А Плюс Девелопмент»	145 000
Распределительный центр «Ашан Ритейл Россия»	Radius Group	138 000
Складской комплекс в д. Есипово	«А Плюс Девелопмент»	90 000
Распределительный центр «Утконос»	«Ориентир»	71 000
Складской терминал Major, фаза 2	«Стандарт Проект»	57 300
«Дмитровский Логистический Парк», блок D	Ghelamco	50 000
Складской комплекс «Свитино»	«ВС Недвижимость»	27 750
Терминал «Борисовский», фаза 2	«Промтехальянс»	27 000
Складской комплекс «PNK-Софьино», корпуса 1, 2	PNK Group	35 100

Таблица №9

Ключевые показатели рынка складской недвижимости Московского региона						
Показатель	2013	2014	2015	2016	2017	2018П
Объем качественного предложения на конец периода, тыс. м2	9603	11 240	11 957	12 789	13 359	14 209
Введено в эксплуатацию, тыс. м2	763	1637	717	709	570	850
Объем сделок, тыс. м2	1280	911	1231	1099	1196	1200
Доля вакантных площадей, %	1,9	9,2	9,4	9,3	7,8	6,0
Средняя запрашиваемая ставка аренды на складские комплексы класса А, руб./м2/год	4700	4500	4300	4000	3700	3600

Прогноз. По прогнозам аналитиков Knight Frank, объем нового строительства в Московском регионе в 2018 г. составит около 800–900 тыс. м2, при этом более 50% будет построено для конечного потребителя. На фоне стабильно высокого спроса на готовые складские площади и умеренного ввода спекулятивных проектов доля вакантных площадей продолжит постепенно снижаться и к концу 2018 г. закрепится на уровне 5,5–6%.

Несмотря на корректировку в сторону уменьшения запрашиваемой ставки аренды в I квартале 2018 г., мы полагаем, что во второй половине 2018 г. по мере снижения доли вакантных площадей ставка аренды начнет постепенно увеличиваться. В структуре спроса, по прогнозам аналитиков Knight Frank, основную долю в структуре спроса будет занимать сегмент торговых компаний, который продолжает наращивать объемы складских площадей как для обслуживания торговых точек, так и для online-платформ.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Объекты оценки: расположенные на земельном участке площадью 43150 кв.м. кадастровый № 50:11:0040213:6 по адресу: Московская область, Красногорский р-н, г. Красногорск, автодорога «Балтия» 23 км, вл.1, д.1.

К положительным факторам относятся:

- объекты оценки расположены в промышленной зоне Красногорского района Московской области, являющегося привлекательным для размещения объектов производственно-складского назначения;
- хорошая транспортная доступность, возможность подъезда большегрузного транспорта;
- расстояние до Москвы составляет 5 км;
- располагается в непосредственной близости от магистрали – Новорижское шоссе.

Характеристика объекта (Хозяйственно-бытовая канализация)

Таблица 10

Конструктивный элемент	Конструктивное, объемно – планированное решение	Техническое состояние
1	2	3
Кадастровый №	50:11:0040224:303	
Год постройки	2005	
Общая площадь, п.м.	247	
Состоит из:	42,6 п. м стальных труб 100 мм., 204,4 п. м. трубы ПНД 225 мм., 8 смотровых колодцев	хорошее

Характеристика объекта (Силовой электрокабель)

Таблица 11

Конструктивный элемент	Конструктивное, объемно – планированное решение	Техническое состояние
1	2	3
Кадастровый №	50:11:0040224:293	
Год постройки	2005	
Общая протяженность п.м.	114,5	
Кабель марка	10 кВ, Марка 6*(ААБл10), сечение 3*240	В рабочем состоянии

Характеристика объекта (Склад расходных материалов)

Таблица 12

Конструктивный элемент	Конструктивное, объемно – планированное решение	Техническое состояние
1	2	3
Кадастровый №	50:11:0040224:465	
Год постройки	2005	
Общая площадь, м ² .	156,8	
Строительный объем м.куб.	843	
Количество этажей	1	
Наружные стены	кирпич	хорошее
Перекрытие	---	---
Полы	Бетон	хорошее
Крыша	Мягкая кровля	хорошее
Отделка внутренняя	Штукатурка	хорошее
Оконные проемы	---	---
Отопление	Есть	хорошее
Водопровод	-	---
Канализация	-	----
Электричество	Есть	хорошее

Вентиляция	-	---
------------	---	-----

Характеристика объекта (Насосная станция водоснабжения)

Таблица 13

Конструктивный элемент	Конструктивное, объемно – планированное решение	Техническое состояние
1	2	3
Кадастровый №	50:11:0040224:294	
Год постройки	2005	
Общая площадь, м ² .	213	
Строительный объем м.куб.	1153	
Наружные стены	Бетон, облицованный кирпичом	хорошее
Перекрытие	нет	хорошее
Крыша	Мягкая кровля	хорошее

Характеристика объекта (Контрольно-пропускной пункт №1)

Таблица 14

Конструктивный элемент	Конструктивное, объемно – планированное решение	Техническое состояние
1	2	3
Кадастровый №	50:11:0010101:741	
Год постройки	2005	
Общая площадь, м ² .	26,2 кв.м.	
Строительный объем м.куб.	116	
Количество этажей	1	
Фундаменты	бетон монолит	
Наружные стены	мет. каркас	хорошее
Перекрытие	---	---
Полы	Бетон	хорошее
Крыша	Мягкая кровля	хорошее
Отделка внутренняя	гипсокартон	хорошее
Оконные проемы	ПВХ	хорошее
Отопление	Есть	хорошее
Электричество	Есть	хорошее
Телефон	Есть	В рабочем состоянии

Характеристика объекта (Трансформаторная подстанция)

Таблица 15

Конструктивный элемент	Конструктивное, объемно – планированное решение	Техническое состояние
1	2	3
Кадастровый №	50:11:0040224:302	
Год постройки	2005	
Общая площадь, м ² .	80,1 кв.м.	
Строительный объем м.куб.	442	
Количество этажей	1	
Фундаменты	ж/б блоки	
Наружные стены	Кирпич	хорошее
Перекрытие	---	---
Крыша	Мягкая кровля	хорошее
Электричество	Есть	хорошее

Характеристика объекта (Хозяйственно-питьевой водопровод)

Таблица 16

Конструктивный элемент	Конструктивное, объемно – планированное решение	Техническое состояние
1	2	3
Кадастровый №	50:11:0040224:939	
Год постройки	2005	
Общая площадь	75,4 п.м.	
Состоит из:	49,1 п. м. чугунных труб диаметром 100 мм., 26,3 п.м. чугунных труб диаметром 150 мм., 1 стальной футляр диам 250 мм.	хорошее

Характеристика объекта (Газораспределительный пункт)

Таблица 17

Конструктивный элемент	Конструктивное, объемно – планированное решение	Техническое состояние
1	2	3
Кадастровый №	50:11:0040224:306	
Год постройки	2005	
Общая площадь, м ² .	9,5 кв.м	
Строительный объем м.куб.	32	
Количество этажей	1	
Фундаменты	ж/б блоки	хорошее
Наружные стены	Метгалические	хорошее
Перекрытие	---	---
Полы	Бетон	хорошее
Крыша	Мягкая кровля	хорошее
Электричество	Есть	хорошее

Характеристика объекта (Канализационная станция (КНС))

Таблица 18

Конструктивный элемент	Конструктивное, объемно – планированное решение	Техническое состояние
1	2	3
Кадастровый №	50:11:0010101:741	
Год постройки	2005	
Общая площадь, м ² .	1,8	
Строительный объем м.куб.	29	
	ж/б кольца.	хорошее

Характеристика объекта (Контрольно-пропускной пункт №2)

Таблица 19

Конструктивный элемент	Конструктивное, объемно – планированное решение	Техническое состояние
1	2	3
Кадастровый №	50:11:0040224:299	
Год постройки	2005	
Общая площадь, м ² .	33,7	
Строительный объем м.куб.	126	
Количество этажей	1	
Фундаменты	бетон монолит	
Наружные стены	мет. каркас	хорошее
Перекрытие	---	---
Полы	Бетон	хорошее
Крыша	Мягкая кровля	хорошее
Отделка внутренняя	гипсокартон	хорошее

Оконные проемы	ПВХ	хорошее
Отопление	Есть	хорошее
Электричество	Есть	хорошее
Телефон	Есть	В рабочем состоянии

Характеристика объекта (Автоматический Противопожарный водопровод)

Таблица 20

Конструктивный элемент	Конструктивное, объемно – планированное решение	Техническое состояние
1	2	3
Кадастровый №	50:11:0040224:297	
Год постройки	2005	
Общая площадь	145,1 п.м.	
Состоит из:	чугунные трубы диаметром 250 мм., 2 водопроводных ввода	хорошее

Характеристика объекта (Главный производственный корпус)

Таблица 21

Конструктивный элемент	Конструктивное, объемно – планированное решение	Техническое состояние
1	2	3
Кадастровый №	50:11:0040224:462	
Год постройки	2005	
Общая площадь, м2.	26481,2	
Строительный объем м.куб.	191 788	
Фундаменты	бетон монолит	
Наружные стены	бетон утепленные стеновые панели,	хорошее
Перекрытие	ж/б монолит	---
Крыша	Мягкая кровля	хорошее
Оконные проемы	ПВХ	хорошее
Водоснабжение	Есть	хорошее
Отопление	Есть	хорошее
Электричество	Есть	хорошее
Канализация	Есть	хорошее
Вентиляция	Есть	хорошее
Телефон	Есть	В рабочем состоянии

Характеристика объекта (Очистные сооружения)

Таблица 22

Конструктивный элемент	Конструктивное, объемно – планированное решение	Техническое состояние
1	2	3
Кадастровый №	50:11:0040224:292	
Год постройки	2005	
Общая площадь, м2.	130,9	
Строительный объем м.куб.	448,61	
Фундаменты	бетон монолит	
Наружные стены	кирпич	хорошее
Крыша	Мягкая кровля	хорошее
Электричество	Есть	хорошее

Характеристика объекта (Ливневая канализация)

Таблица 23

Конструктивный элемент	Конструктивное, объемно – планированное решение	Техническое состояние
1	2	3
Кадастровый №	50:11:0040224:304	

Год постройки	2005	
Общая площадь	745,2 п.м	
Состоит из	33 шт. колодцев, диаметр 400-600 мм., ж/б трубы	

Характеристика объекта (Газовая сеть (газопровод высокого и среднего давления))

Таблица 24

Конструктивный элемент	Конструктивное, объемно – планированное решение	Техническое состояние
1	2	3
Кадастровый №	50:11:0040224:1011	
Год постройки	2005	
Общая площадь	277,3 п.м.	В рабочем состоянии

Характеристика объекта (Кабель наружного эл. Освещения)

Таблица 25

Конструктивный элемент	Конструктивное, объемно – планированное решение	Техническое состояние
1	2	3
Кадастровый №	50:11:0040224:295	
Год постройки	2005	
Протяженность	1054,5 п.м	В рабочем состоянии

Характеристика объекта (Противопожарный водопровод)

Таблица 26

Конструктивный элемент	Конструктивное, объемно – планированное решение	Техническое состояние
1	2	3
Кадастровый №	50:11:0000000:155758	
Год постройки	2005	
Протяженность	773,17 п.м	В рабочем состоянии

7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И ОПТИМАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наилучшего и оптимального использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта недвижимости с наилучшей отдачей и с финансовой точки зрения, максимальной оправданности такого рода действий. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимости объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта применены четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему собственника, и положению зонирования.

Финансовая целесообразность - допустимый, с точки зрения закона, порядок использования объекта должен обеспечить рассчитываемый (ожидаемый) чистый доход собственнику объекта.

Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода, как такового наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

По всем вышеперечисленным критериям наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки – является производственная деятельность т.е. текущее использование .

Процесс оценки начинается с общего осмотра места расположения объекта, а также описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального метода оценки. Следующий этап недвижимости - определение стоимости. Он осуществляется с учетом всех факторов, существующих на рынке недвижимости.

При определении стоимости недвижимости, как правило, используют три основных подхода к оценке:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта.

7.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД МЕТОД ПРЯМОГО СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе: исследование рынка с целью сбора информации о котировках предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой

выбранной единицы измерения.

Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

7.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА И МЕТОД ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

Расчет стоимости оцениваемого объекта методом прямой капитализации выполняется в несколько этапов:

Расчет ежегодного чистого дохода:

а). Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравниваемого объекта;

б). Оценка потерь от неполной загрузки (недостачи в аренду). Валовой доход, уменьшенный на рассчитанную величину потерь, определяется как действительный валовой доход.

Расчет издержек (операционные расходы) по оцениваемой недвижимости. Действительный валовой доход, уменьшенный на величину издержек, определяется как чистый операционный доход.

Расчет ставки капитализации.

Расчет текущей стоимости объекта оценки заключается в преобразовании величины прогнозируемого чистого операционного дохода в стоимость имущества на дату оценки.

Расчет стоимости оцениваемого объекта методом дисконтирования денежных потоков применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего объекта.

Процедура расчетов по данному методу имеет следующую последовательность:
определить ожидаемый доход от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);

определить возможные потери от простоя (не загруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для расчета валового дохода (ВД);

определить все расходы и вычесть их из валового дохода (ВД) для получения чистого операционного дохода (ЧОД);

спрогнозировать динамику валового дохода и эксплуатационных расходов на прогнозный период;

определить стоимость имущества на конец прогнозного периода методом прямой капитализации (ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.);

определить ставку дисконтирования (ее составляющими являются безрисковая норма прибыли, премия за дополнительный риск, премия за низкую ликвидность);

рассчитать чистую текущую стоимость.

7.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Определение стоимости с использованием затратного метода основан на определении стоимости материалов и работ в действующих ценах на момент оценки.

При этом необходимые данные берутся на основании информации предоставленной Центром по ценообразованию в строительстве, действующими строительными организациями, а также на основании информации из других источников, достоверно и обоснованно подтверждающих необходимую для проведения данной оценки информацию.

8. РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

В процессе оценки оценщик принял решение применить для Главного производственного корпуса сравнительный подход и доходный подход, а на остальные объекты оценки только затратный подход.

9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок площадью 43150 кв.м. кадастровый № 50:11:0040213:6 расположенный по адресу: Московская область, Красногорский р-н, г. Красногорск, автодорога «Балтия» 23 км, вл.1, д.1. находится в государственной собственности. 30.08.1999г. данный земельный участок был передан в долгосрочную аренду согласно договору аренды земельного участка №491 от 30.08.1999г. на срок до 15.12.2048г.

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором. Земельный кодекс №136-ФЗ ст. 22 ЗК РФ.

Исходя из практики по продажам прав аренды земельных участков комитета имущественных и земельных отношений администрации Московской области стоимость прав аренды на земельный участок устанавливается из расчета годовой арендной платы.

Учитывая, что земельный участок будет продан, то расчет права аренды принимаем равным аренды на срок действия договора аренды земельного участка.

Остаток срока действия договора - 358 мес.

Арендная плата за 1 мес. - 593 312,5 руб.

Отсюда: 593 312,5 рубля x 358 мес = 212 405 875 рублей.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка составит округленно:

212 405 875 рублей.

(Двести двенадцать миллионов четыреста пять тысяч восемьсот семьдесят пять) рублей.

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

Оценка стоимости нового строительства.

Поскольку наилучший и наиболее эффективный вариант использования оцениваемого помещения не отличается от его текущего использования, для целей оценки рыночной стоимости недвижимости целесообразно оценить восстановительную стоимость.

Под восстановительной стоимостью понимают стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же строительные нормы, по такому же проекту, такой же планировки и квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как и оцениваемое помещение.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

метод сравнительной единицы

метод разбивки по компонентам

метод количественного обследования

Далее рассмотрим методы расчета восстановительной стоимости.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1м², 1м³) аналогичного здания или сооружения. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (в настоящем отчете объем).

Для определения величины затрат используются различные нормативные и справочные материалы (сборники УПВС и др.).

Расчеты восстановительной стоимости нежилого здания проводились с помощью данных технического паспорта БТИ и Сборника «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства». Серия «Справочник оценщика».- М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», Сборника «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика».- М.: ООО «КО-ИНВЕСТ»

Техническая характеристика оцениваемого объекта в соответствии с наиболее эффективным его использованием представлена выше.

При расчете стоимости недвижимости по затратному подходу по сборникам КО-ИНВЕСТ актуализация укрупненных показателей в уровень цен на дату оценки осуществляется следующим образом: после проведения корректировки укрупненных стоимостных показателей в уровне цен Московской области, производится пересчет в уровень цен Московской области на дату оценки.

$ПВС = УС \times О \times К_{пр} \times К_{рег-эк}$, где

УС- стоимость строительства на единицу строительного объема (базисный стоимостной показатель в ценах Московской области);

О - строительный объем в м³;

К пр – коэффициент пересчета к справочной стоимости строительства в Московской области из цен на 01.01.2017 года в цены, по состоянию на дату оценки («Индексы цен в строительстве»).

Крег-эк – регионально- экономический коэффициент стоимости строительства.

Пересчет в уровень фактических цен на дату оценки года был произведен с помощью системы индексов цен по конечной строительной продукции и укрупненным видам строительных работ и территориальных коэффициентов.

Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен..

Пересчет восстановительной стоимости строения осуществлялся с использованием:

- Индексов изменения цен после выхода справочника Ко-Инвест ;
- Регионально-климатического коэффициента;
- Регионально-экономического коэффициента.

Расчет полной восстановительной стоимости нежилых зданий приведен ниже.

Таблица №27

Расчет полной восстановительной стоимости нежилых зданий

37

№ п/п	Наименование элемента объекта оценки	Год постройки	Ед. измерения	Показатель	Констр. система	Раздел справочника	Справочный показатель стоимости	Стоимость замещения по справочнику Ко-Инвест, руб.	Коэффициент пересчёта на дату оценки	Стоимость замещения на дату оценки, руб.
1	Хозяйственно-бытовая канализация	2005	п. м	247	КС-12	Сооружения городской инфраструктуры	1 216,04	300 362	1,714	514 700
2	Силовой Электрокабель	2005	п.м.	114,5	КС-14	Сооружения городской инфраструктуры	12 962,20	1 484 172	1,669	2 477 071
3	Склад расходных материалов	2005	м3	843	КС-1	Складские здания и сооружения	2 217,17	1 869 074	1,673	3 127 604
4	Насосная станция водоснабжения	2005	м3	1 153	КС-1	Промышленные здания	3 842,78	4 430 725	1,813	8 031 168
5	Контрольно-пропускн.пункт:№1	2005	м3	116	КС-6	Общественные здания	4 696,20	544 759	1,414	770 507
6	Трансформаторная подстанция(РП-10)	2005	м3	442	КС-1	Промышленные здания	537,78	237 699	1,599	380 166
7	Хозяйственно-питьевой водопровод	2005	п. м.	75,4	КС-12	Сооружения городской инфраструктуры	2 480,65	187 041	1,148	214 693
8	Газораспределительный пункт (ГРПБ)	2005	м3	32	КС-5	Магистральные сети и транспорт	10 700,72	342 423	2,038	697 798
9	Канализационная станция(КНС)	2005	м3	29	КС-1	Сооружения городской инфраструктуры	10 025,19	290 731	1,673	486 492
10	Контрольно-пропускн.пункт:№2	2005	м3	126	КС-6	Общественные здания	4 696,20	591 721	1,414	836 930
11	Автоматический Противопожарный водопровод	2005	п.м.	145,1	КС-12	Сооружения городской инфраструктуры	7 487,76	1 086 474	1,669	1 813 316
12	Очистные сооружения	2005	м3	449	КС-3	Сооружения городской инфраструктуры	5 050,12	2 267 504	1,669	3 784 446
13	Ливневая канализация	2005	п. м	745,2	КС-10	Сооружения городской	2 172,66	1 619 066	1,669	2 702 209
14	Газовая сеть(газопровод выс.и сред.давления)	2005	п.м.	277,3	КС-12	Сооружения городской инфраструктуры	3 294,73	913 629	1,669	1 524 839
15	Кабель наружного эл.освещения	2005	п.м.	1054,5	КС-14	Сооружения городской инфраструктуры	2 214,49	2 335 180	1,669	3 897 396
16	Противопожарный водопровод	2005	п. м	773,17	КС-12	Сооружения городской инфраструктуры	9 267,93	7 165 685	1,714	12 279 119

Полная восстановительная стоимость нежилых зданий и сооружений составляет:

43 538 455 руб.

в ценах по состоянию на дату оценки.

Накопленный износ

Накопленный износ - это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников.

Износ - это потеря стоимости собственности по различным причинам. Определяется также как разница между восстановительной или замещающей стоимостью улучшений и их рыночной стоимостью.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

Функциональный износ

Внешний или экономический износ

Физический износ

Функциональный износ

Функциональный износ или функциональное устаревание, вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновкой или устареванием механического оборудования. Он является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования. Он также может быть вызван временными факторами, как то - моральное устаревание использованных материалов и конструкций. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми. Функциональный износ обычно вызван качественными недостатками использованных материалов и конструкций здания.

По-нашему мнению, функциональный износ не воздействует на оцениваемый объект в

какой-либо значимой степени.

Физический износ

Физический износ или физическое разрушение вызывается разрушением строительных конструкций и материалов под воздействием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.).

Нормативный метод оценки физического износа.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В качестве примера таких инструкций можно назвать «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 Госгражданстроя (Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при ГОССТРОЕ СССР. Москва 1990), применяемые Бюро технической инвентаризации в целях оценки физического износа жилых зданий при технической инвентаризации, планировании капитального ремонта жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности.

В указанных правилах дана характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$F_{\phi} = \left[\sum_{i=1}^n F_i \times L_i \right] / 100,$$

где F_{ϕ} — физический износ здания, (%);

F_i — физический износ i -го конструктивного элемента (%);

L_i — коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n — количество конструктивных элементов в здании. Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в %) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, — по их сметной стоимости.

Расчетные значения физического износа нежилого здания отражены в таблице ниже.

Таблица № 28

Расчет накопленного износа нежилого здания

№ п/п	Наименование элемента объекта оценки	Год постройки	ПВС на дату оценки, руб.	физический износ %	физический износ (руб.)
1	Хозяйственно-бытовая канализация	2005	514 700	10	51 470
2	Силовой Электрокабель	2005	2 477 071	10	247 707
3	Склад расходных материалов	2005	3 127 604	10	312 760
4	Насосная станция водоснабжения	2005	8 031 168	10	803 117
5	Контрольно-пропускн.пункт.№1	2005	770 507	10	77 051
6	Трансформаторная подстанция(РП-10)	2005	380 166	10	38 017
7	Хозяйственно-питьевой водопровод	2005	214 693	10	21 469
8	Газораспределительный пункт (ГРПБ)	2005	697 798	10	69 780
9	Канализационная станция(КНС)	2005	486 492	10	48 649

10	Контрольно-пропускн.пункт.№2	2005	836 930	10	83 693
11	Автоматический Противопожарный водопровод	2005	1 813 316	10	181 332
12	Очистные сооружения	2005	3 784 446	10	378 445
13	Ливневая канализация	2005	2 702 209	10	270 221
14	Газовая сеть(газопровод выс.и сред.давления)	2005	1 524 839	10	152 484
15	Кабель наружного эл.освещения	2005	3 897 396	10	389 740
16	Противопожарный водопровод	2005	12 279 119	10	1 227 912

Износ внешнего воздействия.

Для решения задач настоящей оценки износ внешнего воздействия определяется как снижение функциональной пригодности объекта вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района, местоположение объекта в районе или состоянием рынка. Он вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Внешний износ для оцениваемого объекта определялся с использованием Справочника оценщика недвижимости, составленного ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Авторы: кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфер Л.А. и Шегурова Д.А.

Для каждого объекта недвижимости имеется свой набор факторов снижения рыночной стоимости по причине изменения внешних условий, которое может трактоваться, как внешнее (экономическое) устаревание. При этом падение цен на рынке недвижимости обусловленное развитием кризиса, можно рассматривать как внешнее устаревание, характерное для всех объектов недвижимости. Согласно справочника оценщика недвижимости текущие цены для нежилой недвижимости снизились по отношению к докризисному уровню до 50%.

По мнению Оценщика, оцениваемый объект обладает признаками внешнего износа, и с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта, величина внешнего износа составила 15%.

Расчет внешнего износа оцениваемого объекта приведен в таблице ниже.

Таблица №29

Расчет внешнего (экономического) износа

№ п/п	Наименование элемента объекта оценки	Год постройки	ПВС на дату оценки, руб.	внешний износ %	внешний износ руб.
1	Хозяйственно-бытовая канализация	2005	514 700	15	77 205
2	Силовой Электрокабель	2005	2 477 071	15	371 561
3	Склад расходных материалов	2005	3 127 604	15	469 141
4	Насосная станция водоснабжения	2005	8 031 168	15	1 204 675
5	Контрольно-пропускн.пункт№1	2005	770 507	15	115 576
6	Трансформаторная подстанция(РП-10)	2005	380 166	15	57 025
7	Хозяйственно-питьевой водопровод	2005	214 693	15	32 204
8	Газораспределительный пункт (ГРПБ)	2005	697 798	15	104 670
9	Канализационная станция(КНС)	2005	486 492	15	72 974
10	Контрольно-пропускн.пункт№2	2005	836 930	15	125 540
11	Автоматический Противопожарный водопровод	2005	1 813 316	15	271 997
12	Очистные сооружения	2005	3 784 446	15	567 667
13	Ливневая канализация	2005	2 702 209	15	405 331
14	Газовая сеть(газопровод выс.и сред.давления)	2005	1 524 839	15	228 726
15	Кабель наружного эл.освещения	2005	3 897 396	15	584 609
16	Противопожарный водопровод	2005	12 279 119	15	1 841 868

Расчетные значения рыночной стоимости оцениваемого объекта отражены в таблице ниже.

Таблица № 30

Итоговые значения расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта, полученные при использовании затратного подхода

№ п/п	Наименование элемента объекта оценки	Год постройки	ПВС на дату оценки, руб.	физический износ (руб)	внешний износ руб.	общий износ	Рыночная стоимость рассчитанная при помощи затратного подхода (руб.) без учета НДС	Рыночная стоимость рассчитанная при помощи затратного подхода (руб.) с учетом НДС
1	Хозяйственно-бытовая канализация	2005	514 700	51 470	77 205	128 675	386 025	463 230
2	Силовой Электрокабель	2005	2 477 071	247 707	371 561	619 268	1 857 803	2 229 364
3	Склад расходных материалов	2005	3 127 604	312 760	469 141	781 901	2 345 703	2 814 844
4	Насосная станция водоснабжения	2005	8 031 168	803 117	1 204 675	2 007 792	6 023 376	7 228 051
5	Контрольно-пропускн.пункт№1	2005	770 507	77 051	115 576	192 627	577 880	693 456
6	Трансформаторная подстанция(РП-10)	2005	380 166	38 017	57 025	95 042	285 125	342 149
7	Хозяйственно-питьевой водопровод	2005	214 693	21 469	32 204	53 673	161 020	193 224
8	Газораспределительный пункт (ГРПБ)	2005	697 798	69 780	104 670	174 450	523 349	628 018
9	Канализационная станция(КНС)	2005	486 492	48 649	72 974	121 623	364 869	437 843
10	Контрольно-пропускн.пункт№2	2005	836 930	83 693	125 540	209 233	627 698	753 237
11	Автоматический Противопожарный водопровод	2005	1 813 316	181 332	271 997	453 329	1 359 987	1 631 984
12	Очистные сооружения	2005	3 784 446	378 445	567 667	946 112	2 838 335	3 406 001
13	Ливневая канализация	2005	2 702 209	270 221	405 331	675 552	2 026 657	2 431 988
14	Газовая сеть(газопровод выс.и сред.давления)	2005	1 524 839	152 484	228 726	381 210	1 143 629	1 372 355
15	Кабель наружного эл.освещения	2005	3 897 396	389 740	584 609	974 349	2 923 047	3 507 656
16	Противопожарный водопровод	2005	12 279 119	1 227 912	1 841 868	3 069 780	9 209 339	11 051 207

Рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная при применении затратного подхода, составляет по нашему мнению округленно: с учетом НДС:

39 185 000 рублей.

(Тридцать девять миллионов сто восемьдесят пять тысяч) рублей. без учета НДС:

32 654 000 рублей.

(Тридцать два миллиона шестьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей.

11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРИ ПРИМЕНЕНИИ МЕТОДА ПРЯМОГО СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ.

МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельный участок – часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

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

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

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

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

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

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

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

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

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

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

В соответствии с общепринятой методикой расчёта, в рамках затратного подхода необходимо определить рыночную стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен, с учетом варианта его наиболее эффективного использования.

Для оценки может быть использован любой из методов оценки рыночной стоимости, при этом, хотя в рамках затратного подхода оценивается незастроенный земельный участок, технологии оценки некоторых методов могут предполагать рассмотрение гипотетической ситуации его застройки в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, с последующим выделением стоимости земли тем или иным способом из стоимости единого объекта недвижимости.

В частности, при оценке рыночной стоимости земельных участков могут использоваться следующие основные методы:

Таблица №31

Сравнительный подход к оценке:
- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.
Доходный подход к оценке:
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.
Затратный подход к оценке:
- метод остатка
- метод выделения

Выбор тех или иных методов оценки конкретного земельного участка может определяться следующими факторами:

- наличие информации о ценах сделок или предложений по продаже земельных участков или единых объектов недвижимости (т.е. земельных участков с имеющимися улучшениями);
- наличие информации об арендных ставках за пользование земельными участками;
- возможность использования или возможность застройки земельного участка способом, приносящим доход;
- является ли оцениваемый земельный участок застроенным или незастроенным (свободным от улучшений);
- соответствуют ли улучшения земельного участка его оптимальному использованию;
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и т.д.

Исходя из вышесказанного, для оценки земельных участков был использован метод сравнительного анализа продаж.

Данный метод основан на принципе замещения – покупатель никогда не купит объект недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке недвижимой собственности состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Метод сравнения продаж заключается в анализе фактических сделок купли – продажи объектов недвижимости и сравнении объектов, но и листингов, по которым эти сделки проводятся, с оцениваемым объектом недвижимости.

После анализа продаж или предлагаемых к продаже сопоставимых объектов недвижимости, в соответствующем секторе рынка недвижимости, делаются поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами недвижимости.

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на месторасположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки:

а) денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м., 1 га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже применяется

отрицательная поправка.

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. К таким поправкам можно отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.)

Расчет и внесение поправок.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Методы парных продаж.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра, например месторасположения, наличием которого и является разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Экспертные методы расчета и внесения поправок.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект лучше или хуже аналога. Если оцениваемый объект лучше аналога, то цена аналога должна увеличиться, если хуже уменьшиться.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок.

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких либо его характеристик.

Данный метод трудоемок, и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Процентные поправки всегда вносятся первыми – к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

Вносятся денежные поправки, последовательность которых не имеет значения.

Основные показатели сравнения сопоставимых объектов (аналогов):

- 1) права собственности на недвижимость;
- 2) условия финансирования;
- 3) условия и время продажи;
- 4) месторасположения;
- 5) физические характеристики.

При использовании подхода сравнительных продаж обычно проводится ряд корректировок стоимости выбранных объектов аналогов на различные факторы (уторговывание, месторасположение, физические характеристики, функциональное назначение и пр.) в соответствии с оцениваемыми объектами. Величина корректировок определяется оценщиком либо экспертным путем, либо на основании парных продаж.

На этапе сбора исходной информации рассматривались предложения о продаже соответствующего имущества в данном секторе оцениваемых объектов. В процессе оценки были выявлены следующие аналоги, представленные в таблице № 32

Описание объектов – аналогов, предложенных к продаже для земельных участков производственного назначения

Таблица 32

45

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Адрес	Земельный участок площадью 43150 кв.м. расположенный по адресу: Красногорский р-н, г. Красногорск, автодорога «Балтия» 23 км, вл.1, д.1.	Земельный участок площадью 10070 кв.м. расположенный по адресу: Красногорский р-н, п. Неабино	Земельный участок площадью 10000 кв.м. расположенный по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, д. Аббакумово, Рогачевское ш.1.	Земельный участок площадью 10000 кв.м. расположенный по адресу: Московская область, Домодедово
Источник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Продавец		Физ. лицо	Физ. лицо	Физ. лицо
Наличие обременений	Без обременений	Без обременений	Без обременений	Без обременений
Наличие коммуникаций	Подведены все коммуникации	Подведены все коммуникации	Подведены все коммуникации	Подведены все коммуникации
Телефон	---	8 920 550-97-49	8 929 662-86-33	8 909 660-16-66
Условия расчета	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Площадь земельного участка кв.м.	4052	10070	10000	10000
Стоимость участка руб.		60 000 000	40 000 000	30 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб.		5607	4000	3000

Для проведения оценки были взяты наиболее схожие объекты с оцениваемым. В ходе проведения оценки были проанализированы существующие различия и скорректированы цены сравниваемых объектов.

Отрицательная корректировка (-) была произведена в том случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная корректировка (+) была произведена, в том случае, когда по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

Корректировка на имущественные права.

В данном отчете, на все объекты аналоги имеется право собственности, ввиду чего корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования.

При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае его полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится поправка к цене данной сделки.

В данном отчете все объекты аналоги реализуются на типичных условиях финансирования, ввиду чего корректировка по условиям финансирования не требуется.

Корректировка на Условия рынка (скидка к ценам предложений)

На начальном этапе расчета рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка к ценам предложения). Например, развитые рынки коммерческой недвижимости имеют ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя.

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о реальных сделках с недвижимостью фактически недоступна и в качестве цены аналога берутся цены предложения на такие объекты. Так эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о купле-продаже недвижимости между продавцом и покупателем.

Например, в соответствии с аналитическими заключениями операторов рынка недвижимости - стандартные скидки могут достигать до 40% в зависимости от качества площадей и

их стоимости: при более высокой стоимости скидка, как правило, стремится к верхнему пределу и наоборот. Для неактивных рынков, а также в случае, когда объект оценки обладает особенностями, способствующими его привлекательности для покупателей, поправка на торг может не применяться. Согласно субъективным мнениям специалистов риэлтерских фирм величина этой корректировки принимается исходя из тех скидок, которые реально представляют на рынке как риэлторы, так и непосредственно владельцы недвижимости, т.е. экспертным методом. На основании справочника оценщика -2016 под редакцией Лейфера Л.А. том 3 земельные участки издание 4. корректировка составит 10,2% для всех сравниваемых объектов.

Корректировка на назначение.

Все объекты аналоги как и объект оценки предназначены для производственной деятельности поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи.

Все объекты аналоги выставлены на продажу на типичных условиях. Корректировка на условия продажи не требуется.

Корректировка на месторасположение – необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта. При внесении поправок на местоположение оценщиками был применен экспертный метод расчета поправок. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях. На корректировку по месту положения влияют в первую очередь такие факторы, как размер населённого пункта, активность инвестиций, местоположение в населённом пункте, удобство местоположения. Учитывая выше изложенное корректировка нами не производилась поскольку объекты аналоги как и оцениваемый объект расположены в промышленных зонах.

Корректировка на наличие дополнительного имущества.

Все объекты аналоги не имеют дополнительного имущества, поэтому корректировка по данному показателю не проводилась.

После внесения всех корректировок проводится итоговое обобщение скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной величины. Наибольший вес присваивается аналогам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций.

Размер данной корректировки определяется на основании наличия или отсутствия коммуникаций, которые присутствуют в объекте оценки и объектах, выбранных для сравнения. Объект оценки подключен к системам водоснабжения электроснабжения, газоснабжения. Рассматриваемые аналоги имеют аналогичные коммуникации.

Корректировка на площадь.

Данная корректировка обусловлена тем, что все земельные участки-аналоги имеют отличную по величине площадь в сравнении с оцениваемыми. Анализ удельных (в расчёте на 1 кв. м.) цен предложений показал, что земельные участки производственного назначения площадью от 10000кв.м. до 11000 кв.м. находятся в одном ценовом диапазоне в связи с этим данная корректировка нами не проводилась.

Корректировка на дату продажи вызвана тем, что информация о сделках с аналогичными объектами недвижимости, как правило, датируется прошлыми временными периодами. Более того, часты случаи, когда дату совершения сделки с объектом-аналогом и дату оценки разделяет значительный временной период. Следовательно, поправка на дату продажи представляет собой приведение к моменту оценки цен сделок на объекты-аналоги. Скорректированная же стоимость объекта-аналога численно равна будущей стоимости указанной цены продажи объекта-аналога.

Типичный срок экспозиции для земельных участков под коммерческие цели составит в среднем 6 месяцев. В данном отчете даты выбранных аналогов близки к дате оценки, поэтому корректировка не проводилась.

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Скорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Корректировка объектов-аналогов и выведение средней рыночной стоимости 1

кв.м. земельного участка

Таблица 33

	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения, кв.м. (руб.)	---	5607	4000	3000
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5607	4000	3000
Корректировка на имущественные права		аналог	аналог	аналог
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	---	5607	4000	3000
Корректировка по условиям расчетов	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Скорректированная цена, руб.	---	5607	4000	3000
Корректировка по месту расположению, %.	---	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	---	5607	4000	3000
Корректировка на наличие и характер подъездных путей	Свободный подъезд по асфальтированной дороге	Свободный подъезд по асфальтированной дороге	Свободный подъезд по асфальтированной дороге	Свободный подъезд по асфальтированной дороге
Корректировка, %	---	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	---	5607	4000	3000
Корректировка на наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %	---	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	---	5607	4000	3000
Корректировка на дату продажи		аналог	аналог	аналог
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	5607	4000	3000
Корректировка на (на скидку к ценам предложения) %		-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб.		5 035	3 592	2 694
Вес	100	33,333	33,333	33,333
	3 774	1 678	1 197	898

В результате средняя рыночная стоимость земельных участков объектов-аналогов составила: 3774 рублей за 1 кв.м.

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

На этапе сбора исходной информации рассматривались предложения о продаже соответствующего имущества в данном секторе оцениваемых объектов, данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемыми. В процессе оценки были выявлены следующие аналоги, представленные в таблице.

Таблица 34

Характеристика объекта	Оцениваемые объекты	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Адрес	Нежилое здание – Главный производственный корпус, расположенное по адресу: Московская область, Красногорский р-н, г. Красногорск, автодорога «Балтия» 23км, вл.1, д.1.	Производственно-складское помещение, расположенное по адресу: Московская область, Ступино, ул. Транспортная вл. 22/2	Производственное здание, расположенное по адресу: Московская область, Серпухово, Московское шоссе84б	Производственно-складское здание, расположенное по адресу: г. Щелково, ул. Заречная 14б.
Источник информации	---	www. avito.ru	www. gdeetotdom.ru	www. avito.ru
Продавец	---	Физ. лицо	Физ. лицо	Физ. лицо
Телефон продавца	---	8 906 088-05-20	8 926 389-48-06	8 926 304-75-18
Общая площадь (м2)	26481,2	10547	1156	4751
Условия расчета	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Стоимость руб. с учетом земельного участка	---	380 000 000	45 000 000	176 000 000
Площадь земельного участка, кв.м.	43150	23000	2100	12600
Стоимость земельного участка за 1 кв.м.	---	3 774	3 774	3 774
Стоимость земельного участка за 1 кв.м	---	86 802 000	7 925 400	47 552 400
Стоимость объекта без учета земельного участка	---	293 198 000	37 074 600	128 447 600
Стоимость за 1 кв.м. руб. без учета земельного участка	---	27799	32071	27035

Для проведения оценки были взяты наиболее схожие объекты с оцениваемым. В ходе проведения оценки были проанализированы существующие различия и скорректированы цены сравниваемых объектов.

Отрицательная корректировка (-) была произведена в том случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная корректировка (+) была произведена, в том случае, когда по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

Поправочные коэффициенты для корректировки объектов аналогов и выведение рыночной стоимости удельного показателя

Корректировка на имущественные права.

В данном отчете, на все объекты аналоги имеется право собственности, ввиду чего

корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования.

При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае его полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится поправка к цене данной сделки.

В данном отчете все объекты аналоги реализуются на типичных условиях финансирования, ввиду чего корректировка по условиям финансирования не требуется.

Корректировка на качество отделки.

По информации представленной продавцами аналоги №1,2 имеют удовлетворительную отделку, а оцениваемый объект имеет хорошую отделку. На основании справочника оценщика недвижимости 2016г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов . Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород, 2016 г. том 1. часть 1 табл. 60. стр. 177 . Среднее значение корректирующего коэффициента составляет 1,16. Данный корректирующий коэффициент в процессе расчета будет применен ко всем аналогам.

Корректировка на наличие и характер подъездных путей

Ко всем объектам аналогам как и к объекту оценки имеется свободный подъезд по асфальтированной дороге, ввиду чего корректировка не требуется.

Корректировка на наличие (отсутствие) инженерных систем.

Размер данной поправки определяется на основании наличия или отсутствия инженерных систем, которые присутствуют в объекте оценки и объектах, выбранных для сравнения. Рассматриваемые аналоги имеют аналогичные инженерные системы.

Корректировка на месторасположение – необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта.

При внесении поправок на местоположение оценщиками был применен экспертный метод расчета поправок. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

На корректировку по месту положения влияют в первую очередь такие факторы, как размер населённого пункта, активность инвестиций, местоположение в населённом пункте, удобство местоположения. Учитывая выше изложенное корректировка нами не производилась поскольку объекты аналоги как и оцениваемый объект расположены в промышленных зонах.

Корректировка на общую площадь.

Как правило, чем больше общая площадь помещений, тем дешевле стоимость 1 кв. м. здания. Этот эффект аналогичен возникновению оптовой скидки. Однако такая зависимость возникает при определенной (существенной) разнице между сравниваемыми объектами. Согласно справочника оценщика недвижимости 2016 том 1 часть 1 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов издание 4-ое под редакцией Лейфера Л.А. стр.156. табл. 52. корректировка по аналогам №1 составит 0,98, по аналогам №2,3 составит 0,8.

Корректировка на «уторговывание».

Характерной особенностью рынка недвижимости является тенденция к снижению цен на предлагаемые к продаже (аренде) объекты. Как правило, объекты продажи выставляются на рынок с премией к рыночной цене аналогичных объектов. При осуществлении реализации объекта его цена может снизиться, что подтверждается данными аналитических агентств и агентств недвижимости. Корректировка производилась при помощи Справочника оценщика недвижимости. Нижний Новгород, 2016 г. под редакцией Лейфера Л.А. том 1. часть 2. табл. 27. стр. 158. Скидка на торг может составлять от 11% до 13%. Исходя материалов Справочника, можно сделать вывод, что в рамках сравнительного подхода для перехода от цен предложений к ценам сделок в качестве коллективной экспертной оценки наиболее вероятных значений скидок, связанных с торгом, для оцениваемого объекта составит–12%.

После внесения всех корректировок проводится итоговое обобщение скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной величины. Наибольший вес присваивается аналогам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Корректировка объектов-аналогов и выведение рыночной стоимости объектов оценки

Таблица 35

	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения за 1 кв.м.,руб.	---	27799	32071	27035
Корректировка по качеству отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	хорошее
Корректировка	---	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	---	27799	32071	27035
Корректировка по транспортной доступности	Свободный доступ по асфальтированной дороге	аналог	аналог	аналог
Корректировка, %	---	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	---	27799	32071	27035
Корректировка на площадь	26481,2	10547	1156	4751
Корректировка, %	---	0,98	0,8	0,8
Скорректированная цена, руб.	---	27243	25656	21628
Корректировка по месторасположению	---	аналог	аналог	аналог
Корректировка, %	---	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	---	27243	25656	21628
Корректировка на торг, %	---	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб.	---	23 974	22 577	19 033
Удельный вес, %	100	33,333	33,333	33,333
Рыночная стоимость 1 кв.м. (руб.)	21 861	7 991	7 526	6 344

Таблица 36

Объект оценки	Местоположение	Площадь м. кв.	Рыночная стоимость за 1 кв.м. (руб.)	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)	Рыночная стоимость, руб. (округленно) без учета НДС
Главный производственный корпус	Московская область, Красногорский р-н, г. Красногорск, автодорога «Балтия» 23км, вл.1, д.1.	26481,2	21861	578 905 513	578 906 000	482 422 000

**Рыночная стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, составила по нашему мнению округленно,
с учетом НДС:**

578 906 000 рублей.

(Пятьсот семьдесят восемь миллионов девятьсот шесть тысяч) рублей;

без учета НДС:

482 422 000 рублей

(Четыреста восемьдесят два миллиона четыреста двадцать две тысячи) рублей.

13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Поскольку рассчитываемое имущество может приносить доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, то для расчета рыночной стоимости объекта используем метод прямой капитализации.

Для расчета потенциального валового дохода (ПВД) от объекта оценки используется доход от сдачи в аренду подобной недвижимости.

Предложения о сдаче в аренду производственных зданий-помещений в промышленных зонах г. Белгорода представлены в таблице 27

Таблица 37

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Адрес	Красногорский р-н, г. Красногорск, автодорога «Балтия» 23км, вл.1, д.1.	Красногорский р-н, п. Архангельское	Красногорский р-н, г. Красногорск, ул. Речная	Красногорский р-н, г. Красногорск
Источник информации	---	www.moyareklama.ru	www.moyareklama.ru	www.moyareklama.ru
Продавец	---	Физ. лицо	Физ. лицо	Физ. лицо
Телефон продавца	---	8 916 812-06-15	8 964-704-02-18	8 964 719-99-94
Общая площадь, кв.м.	---	235	2320	250
Права собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия расчета	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Арендная ставка за 1 кв.м. за месяц, руб. (с учетом НДС)	---	340	251	360

Корректировка на торг:

Корректировка производилась при помощи Справочника оценщика недвижимости. Нижний Новгород, 2016 г. том 1. часть 2 под редакцией Лейфера Л.А. табл. 27. стр. 158. Скидка на торг может составлять от 9% до 11%. Среднее значение составляет 10%.

Расчет удельного показателя рыночной стоимости за 1 м.кв.

Таблица 38

	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения, руб.	-	340	251	360
Корректировка по месту расположения	-	аналог	аналог	аналог
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	340	251	360
Корректировка на техническое состояние		аналог	аналог	аналог
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена		340	251	360
Корректировка по транспортной доступности	-	аналог	аналог	аналог
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	340	251	360
Корректировка на торг, %		-10	-10	-10
Скорректированная цена, руб.		306	226	324
Вес	100	33,333	33,333	33,333
	285	102	75	108

В результате проведенного мониторинга цен можно сделать вывод, что рыночная стоимость арендной платы за 1 кв.м. составляет в среднем 285 рублей.

Предложения о сдаче в аренду административных –офисных помещений представлены в таблице

Таблица 39

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Адрес	Красногорский р-н, г. Красногорск, автодорога «Балтия» 23км, вл.1, д.1.	Красногорский р-н, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Широкая 2А	Красногорский р-н, г. Красногорск, ул. Жуковского 7	Красногорский р-н, г. Красногорск, ул. Дачная11А
Источник информации	---	www. avito.ru	www. avito.ru	www. avito.ru
Продавец	---	АН	АН	АН
Телефон продавца	---	8 917 579-92-75	8 495 032-09-12	8 903 761-69-17
Общая площадь, кв.м.	---	20,3	25	25
Права собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия расчета	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Арендная ставка за 1 кв.м. за месяц, руб. (с учетом НДС)	---	900	1100	1100

Корректировка на торг:

Корректировка производилась при помощи Справочника оценщика недвижимости. Нижний Новгород, 2016 г. том 2. под редакцией Лейфера Л.А. табл. 90. стр. 299. Скидка на торг может составлять от 7,9% до 8,9%. Среднее значение составляет 8,4%.

Нами была принята средняя корректировка в размере – 8,4% по всем аналогам.

Расчет удельного показателя рыночной стоимости за 1 м.кв.

Таблица 40

	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения, руб.	-	900	1100	1100
Корректировка на техническое состояние		аналог	аналог	аналог
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена	-	900	1100	1100
Корректировка по транспортной доступности		аналог	аналог	аналог
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	900	1100	1100
Корректировка на торг, %	-	-8,4	-8,4	-8,4
Скорректированная цена, руб.	-	824	1 008	1 008
Вес	100	33,333	33,333	33,333
	947	275	336	336

В результате проведенного мониторинга цен можно сделать вывод, что рыночная стоимость арендной платы за 1 кв.м. административно-офисных помещений в промышленных зонах составляет в среднем 947 рублей.

Расчет чистого операционного дохода

Полезная площадь сдаваемых в аренду производственных помещений согласно технической документации составляет – 14651,6 м.кв.

Потенциальный валовой доход производственных помещений за год составляет: 285 руб./месяц x 14651,6 м. кв. x 12 месяцев = 50 108 472 рублей.

Полезная площадь сдаваемых в аренду административно - бытовых помещений согласно технической документации составляет – 947м.кв.

Потенциальный валовой доход за год составляет: 947 руб./месяц x 1311,8 м. кв. x 12 месяцев = 14 907 295 рублей.

Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду производственного здания составит: 50 108 472 + 14 907 295= 65 015 767 руб.

Расчет чистого операционного дохода

Таблица 41

Наименование показателя	Стоимость, руб.
1	2
Потенциально валовой доход (ПВД)	65 015 767
Коэффициент недозагрузки	13,3%
Действительный валовой доход	56 368 669
Операционные расходы:	19 098 385
Затраты на содержание обслуживающего персонала (оплачивает арендатор)	0
Расходы на управление	1 950 473
Страхование объекта (0,2% от остаточной стоимости)	90343
Коммунальные услуги (оплачивает арендатор)	0
Налог на имущество (2,2% от остаточной стоимости)	9 937 819
Арендная плата за земельный участок согласно договору аренды земельного участка	7 119 750
Чистый операционный доход	37 270 284

Примечание к таблице

Налоги, неучтенные в расчете:

- Налог на прибыль
- Отчисление от ФЗП
- Налог на пользователей автомобильных дорог

Эксплуатационные (операционные) расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатации объекта недвижимости:

Управление объектом: включение этого вида расходов в операционные издержки связано с особенностью объекта недвижимости как источника доходов. Владение недвижимостью, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или арендатор, включая расходы на управление в общие затраты, тем самым признается, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом недвижимости, а усилиями руководителя.

Доход от эксплуатации объекта может также определяться как сумма оплаты за предоставляемые услуги, на осуществление которых рассчитан оцениваемый объект недвижимости. При расчёте валового дохода от эксплуатации данного объекта оценки учитывалась полученная в ходе оценочного исследования следующую информацию:

1. сложившиеся на рынке цены и тенденции изменения цен;
2. уровень предоставляемого сервиса.

Коэффициент недоиспользования площадей отражает количество площадей, которые временно не

заняты арендаторами и не приносят доход. Он рассчитывается либо по рыночным данным, либо исходя из ретроспективной и текущей ситуации в отношении оцениваемого объекта. При этом важное значение имеет количество имеющихся договоров аренды, их сроки, частота перезаключения договоров, а также величина периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего.

В рамках настоящей оценки была проанализирована информация в отношении объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому. Учитывая назначение помещений, а также анализируя ситуацию на рынке аренды аналогичных помещений, Оценщик пришел к выводу, что сдача в аренду нежилого помещения возможна как единым объектом, так и по частям.

Однако все же нельзя исключать возможности недосдачи части помещений в аренду. Поэтому Оценщик посчитал необходимым установить уровень потерь от возможного простоя помещений на основе рыночных данных в размере 5%. (на основании данных риэлтерских фирм) Коэффициент недобора платежей позволяет определить величину потерь потенциального валового дохода в том случае, если кто-либо из арендаторов не вносит арендную плату в установленный срок, образуя, таким образом, временную просрочку. Для определения величины данного коэффициента необходимо проанализировать ретроспективную и текущую ситуацию в отношении оцениваемого объекта на предмет наличия указанных просрочек в сборе арендной платы. Коэффициент недобора платежей рассчитывается как отношение денежного размера просрочки арендной платы в год к величине потенциального валового дохода.

Также при отсутствии указанной информации возможно использование рыночных данных. Анализ рынка коммерческой недвижимости привел к следующим выводам. В настоящее время действует тенденция, суть которой заключается в том, что при заключении договоров аренды помещений взимается так называемый страховой депозит на 2-3 месяца. Сумма страхового депозита удерживается арендодателем вплоть до расторжения договора аренды, и позволяет покрыть возможные потери от недобора арендных платежей. В соответствии с действующим законодательством арендодатель может расторгнуть договор аренды в случае, если имеет место просрочка платы за аренду помещений за 2 периода и более. Таким образом, если арендатор оказывается недобросовестным и образует просрочку в оплате аренды, арендодатель имеет право расторгнуть с ним договор аренды, и сумма страхового депозита покроет образовавшуюся просрочку.

Однако, возможны случаи, когда договор аренды расторгается по каким-либо причинам, и помещение не сдается новым арендаторам в течение определенного периода времени. В данном случае, даже при условии того, что страховой депозит покрывает потери арендодателя при просрочке платежа арендатора, имеет место недобор арендных платежей. При этом средняя величина коэффициента недобора арендных платежей будет равна:

$$K_{на} = 1 / 12 = 0,083, \text{ или } 8,3 \%$$

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

$$K_{п} = 1 - (1 - K_{нд}) * (1 - K_{на})$$

При условии, что коэффициент недосдачи площадей принят равным 5%, а коэффициент недобора арендных платежей равен 8,3 %, то общий коэффициент потерь составит 13,3%.

Налог на имущество – 2,2% от остаточной стоимости (Налог на имущество принимается равным максимальной ставке в размере 2,2%, предусмотренной ст. 380 Налогового Кодекса РФ (часть вторая)). Согласно информации представленной остаточная стоимость нежилого здания составляет – 451 719 070руб.

Расходы на управление определены в размере премии за инвестиционный менеджмент и составляют в среднем 3% от ПВД в соответствии со сложившейся практикой управляющих компаний. (<http://www.ocenchik.ru>)

Постоянные расходы:

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления чистого операционного дохода за год на соответствующий коэффициент капитализации

Расчет ставки капитализации

Ставка (общий коэффициент) капитализации определим по формуле:

$$R=O_n+O_f,$$

где: R- коэффициент капитализации

On- ставка дохода на капитал

Of- норма возврата капитала

Расчет ставки дохода на капитал (On) производим кумулятивным методом по формуле:

$$On = Rf + S1 + S2,$$

где

Rf = 7,75 (безрисковая ставка – ставка рефинансирования ЦБ на дату оценки);

S1 = 2,2% (премия за риск);

Rлик = 4,9% (премия за пониженную ликвидность)

Премия за риск вложения в оцениваемый объект. Премия за риск вложения в конкретную недвижимость учитывает возможные изменения стоимости объекта в будущем, обусловленные потерей потребительских свойств.

Экспертный метод. В данном методе размер премии находится обычно в диапазоне 0–5 %. Для определения величины премии по оцениваемой недвижимости необходимо проанализировать:

– общее состояние рынка недвижимости и его конкретного сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект;

– степень надежности имеющих арендаторов;

– качество заключенных на объекте договоров аренды;

– наличие случаев задержки арендных платежей.

Метод взвешенной оценки рисков. Метод взвешенной оценки разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски – это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематический риск – это риск, присущий конкретному оцениваемому объекту недвижимости и не зависящий от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск – это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Расчет величины премии за риск инвестирования в конкретный объект недвижимости

Таблица 42

Вид и наименование риска	Премия за риск (%)				
	1	2	3	4	5
Систематический риск					
Ухудшение общей экономической ситуации	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов		1			
Изменение федерального или местного законодательства		1			
Несистематический риск					
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	1				
Ускоренный износ здания		1			
Неполучение арендных платежей				1	
Неэффективный менеджмент			1	0	
Криминогенные факторы		1			
Финансовые проверки			1		
Неправильное оформление договоров аренды		1			
Количество наблюдений	2	5	3	1	0
Взвешенный итог	2	10	6	4	0
Сумма	22				
Количество факторов	10				
Средневзвешенное значение балла	2				

$S1 = 2,2\%$ (надбавка за риск);

Премия за низкую ликвидность. Под ликвидностью понимается способность перевода актива в денежную форму без потерь либо с минимальными потерями стоимости. На ликвидность недвижимости оказывает влияние даже длительность оформления сделки, которая требует обязательной государственной регистрации.

Расчет премии за низкую ликвидность основан на определении потери доходности инвестора в течение срока экспозиции оцениваемого объекта. Типичный срок экспозиции объекта – это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий.

$$P_{лик} = \frac{R_b \cdot q}{12}$$

Где:

$P_{лик}$ – поправка на низкую ликвидность;

R_b – безрисковая ставка – 7,75;

q – типичный срок экспозиции оцениваемого объекта .

Для превращения реального актива (недвижимости) в денежную форму его необходимо выставить на продажу и получить максимальный доход при условии по справедливой рыночной цене, а не заниженной с учетом срочности реализации. Таким образом, величина данной премии напрямую зависит от срока экспозиции, выбранного оценщиком для оцениваемого объекта недвижимости.

Согласно субъективным мнениям специалистов риэлтерских фирм срок экспозиции подобных объектов недвижимости составляет 6-11 мес. Нами был принят срок экспозиции в размере – 8 мес.

$P_{лик} = 4,9\%$ (надбавка за пониженную ликвидность)

$O_n = 7,75 + 2,2 + 4,9 = 14,85\%$

Расчет нормы возврата капитала (O_f) выполнен прямолинейным методом (метод Ринга), учитывая отсутствие опасности потери объекта и плавного снижения стоимости объекта в течение остаточного срока эксплуатации данного объекта. На основании общепринятой классификации зданий срок службы объекта оценки составляет 80 лет, на основании вышеизложенного остаточный срок эксплуатации составляет: 80 лет – 14 года (в эксплуатации после завершения строительства) = $O_f = 80\% / n$

где n – количество лет

$$O_f = 80/66 = 1,21\%$$

Отсюда:

$$R = (14,85\% + 1,21\%) / 100 = 0,1606$$

Рыночная стоимость объектов недвижимости, рассчитанная методом прямой капитализации, составит:

$$V = NO1 / R$$

где V - рыночная стоимость объекта

NO1 - чистый операционный доход

R- ставка капитализации

$$V = 37\,270\,284 / 0,1606 = 232\,069\,016 \text{ руб.}$$

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, методом капитализации составляет по нашему мнению, округленно,

с учетом НДС:

232 069 000 рублей.

(Двести тридцать два миллиона шестьдесят девять тысяч) рублей;

без учета НДС:

193 391 000 рублей.

(Сто девяносто три миллиона триста девяносто одна тысяча) рублей.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Основываясь на трех разных подходах к оценке (затратном, доходном и сравнительного анализа продаж), мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный подход.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Основным недостатком данного подхода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, этот подход также не учитывает рыночную конъюнктуру региона. В связи с вышеизложенным затратный подход не был рассмотрен при оценке главного производственного корпуса.

Сравнительный подход

Сравнительный подход часто используется как основной и наиболее точно характеризующий оцениваемый объект в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения, в связи с этим ему был присвоен удельный вес в размере 80%.

Доходный подход.

Доходному подходу при согласовании был присвоен удельный вес 20%, поскольку спрос покупателей к производственным помещениям площадью свыше 20000 м², по сравнению с помещениями площадью до 500 кв.м. невелик и доходность от сдачи в аренду не обеспечит максимальную прибыль.

В связи с выше изложенным нами были присвоены следующие удельные веса:

Затратный подход - 0

Доходный подход – 20

Сравнительный подход – 80

Таким образом, применение различных подходов к оценке стоимости объекта и расчёт весовых коэффициентов дало следующие результаты с учетом округления

Таблица 43

№ п.п.	Объект оценки	Адрес (местоположение)	Методы оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (руб.)	Удельный вес, %	Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС, (руб.)
1	Главный производственный корпус	Московская область, Красногорский р-н, г. Красногорск, автодорога «Балтия» 23км, вл.1, д.1.	Сравнительный подход	578 906 000	80	463 124 800
			Затратный подход	---	0	---
			Доходный подход	232 069 000	20	46 413 800
Итого						509 538 600

**Рыночная стоимость объекта оценки составляет по нашему мнению округленно,
с учетом НДС:**

509 539 000 рублей.

(Пятьсот девять миллионов пятьсот тридцать девять тысяч) рублей.

без учета НДС:

424 616 000 рублей.

(Четыреста двадцать четыре миллиона шестьсот шестнадцать тысяч) рублей.

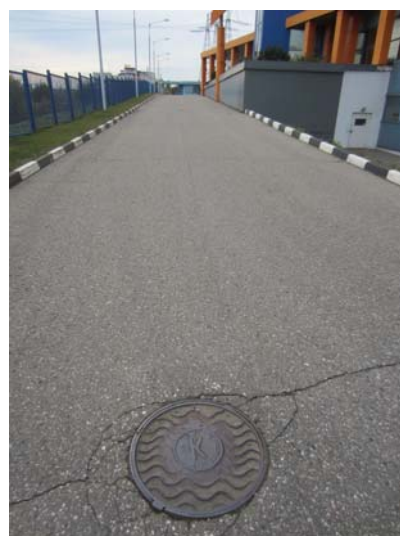
Сводная таблица рыночной стоимости недвижимого имущества

Таблица 44

№ п/п	Наименование элемента объекта оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость рассчитанная при помощи затратного подхода (руб.) без учета НДС	Рыночная стоимость рассчитанная при помощи затратного подхода (руб.) с учетом НДС
1	Хозяйственно-бытовая канализация	50:11:0040224:303	386 025	463 230
2	Силовой Электрокабель	50:11:0040224:293	1 857 803	2 229 364
3	Склад расходных материалов	50:11:0040224:465	2 345 703	2 814 844
4	Насосная станция водоснабжения	50:11:0040224:294	6 023 376	7 228 051
5	Контрольно-пропускн.пункт.№1	50:11:0010101:741	577 880	693 456
6	Трансформаторная подстанция(РП-10)	50:11:0040224:302	285 125	342 149
7	Хозяйственно-питьевой водопровод	50:11:0040224:939	161 020	193 224
8	Газораспределительный пункт (ГРПБ)	50:11:0040224:306	523 349	628 018
9	Канализационная станция(КНС)	50:11:0040224:460	364 869	437 843
10	Контрольно-пропускн.пункт.№2	50:11:0040224:299	627 698	753 237
11	Автоматический Противопожарный водопровод	50:11:0040224:297	1 359 987	1 631 984
12	Главный производственный корпус	50:11:0040224:462	424 616 000	509 539 000
13	Очистные сооружения	50:11:0040224:292	2 838 335	3 406 001
14	Ливневая канализация	50:11:0040224:304	2 026 657	2 431 988
15	Газовая сеть (газопровод выс.и сред.давления)	50:11:0040224:1011	1 143 629	1 372 355
16	Кабель наружного эл.освещения	50:11:0040224:295	2 923 047	3 507 656
17	Противопожарный водопровод	50:11:0000000:155758	9 209 339	11 051 207
	ИТОГО:		457 269 842	548 723 607
18	Право аренды земельного участка площадью 43150кв.м	50:11:0040213:6	212 405 875 (НДС не облагается)	

П Р И Л О Ж Е Н И Я

Хозяйственно-бытовая канализация



Силовой электрокабель



Склад расходных материалов

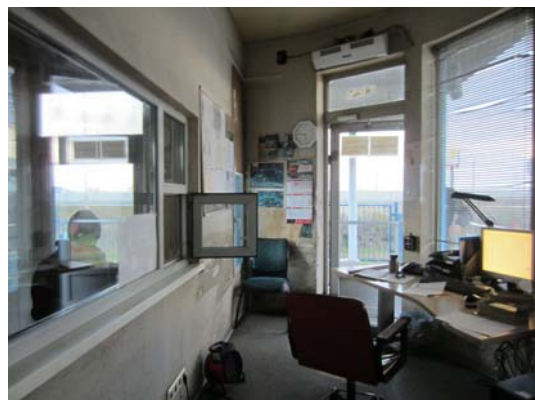




Насосная станция водоснабжения



Контрольно-пропускной пункт №1



Трансформаторная подстанция





Хозяйственно-питьевой водопровод



Газораспределительный пункт



Канализационная станция (КНС)



Контрольно-пропускной пункт №2





Автоматический Противопожарный водопровод



Главный производственный корпус







Цех журнала





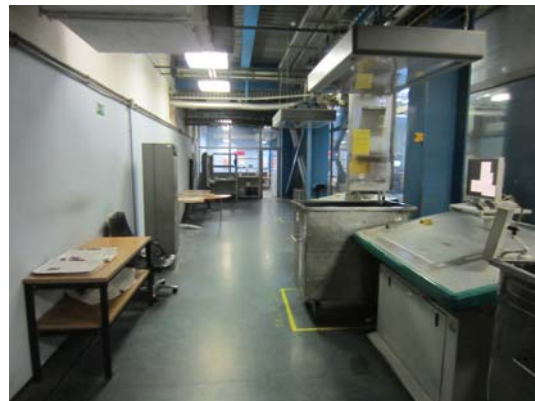
Цех экспедирования





Цех газет печати







Участок СТР





Подвал





2-ой этаж офисная зона

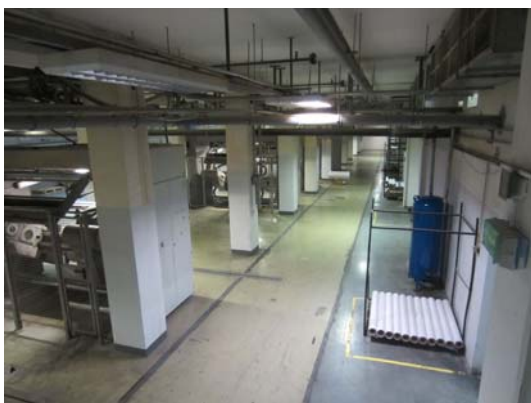
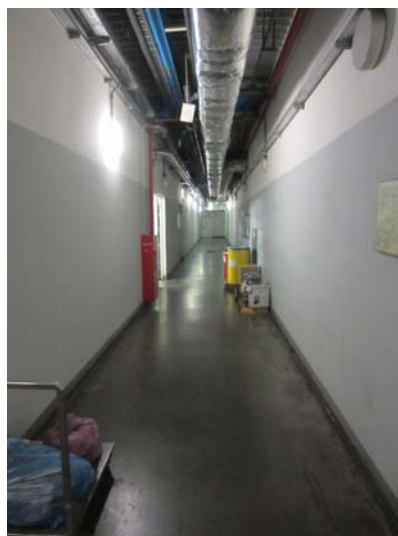




Котельная



Отметка - 4,6





Компрессорная



Гл. эл. щитовая.





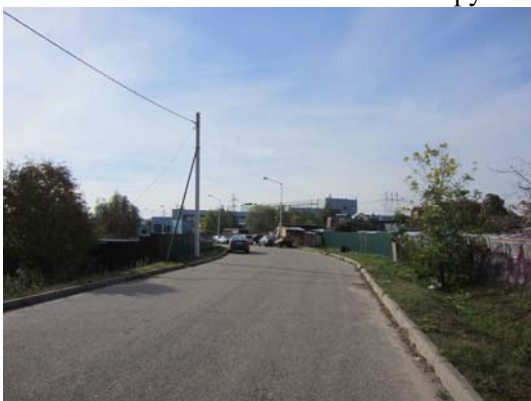
Очистные сооружения



Ливневая канализация



Кабель наружного эл. Освещения



Противопожарный водопровод




36029

Производственное помещение, 10547 м² 380 000 000 ₽

№ 128288990, размещено 21 февраля в 09:25 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 906 088-05-20

Написать сообщение

ООО "Регион-Строй"
Агентство
На Avito с сентября 2018
16 объявлений пользователя

Адрес: Ступино, Московская область, Транспортная улица, вл22/2

Площадь: 10547 м²

Адрес: Ступино, Московская область, Транспортная улица, вл22/2

Готовый бизнес! Собственник продает современное производственно-складское здание общей площадью 10547 кв. м., отвечающее современным требованиям. Здание расположено на собственной земельном участке 2,3 Га. Производственная площадь 10 439 кв. м. - площадь офисных помещений 216 кв. м. Здание имеет: отопление, электричество 500кВт (с возможностью увеличения), водоснабжение, вентиляцию, пожарную систему. Рабочая высота 11 метра. Полы: бетон, "антипыль". Комфортные помещения под офис, оптоволоконный, скоростной интернет, ip-телефония. Есть возможность индивидуальной планировки соответствующей вашим пожеланиям. Право собственности на Здание и земельный участок оформлено, документы к продаже готовы. На смежной территории к Зданию имеются жд пути, с возможностью принимать вагоны под погрузку-разгрузку, также имеется возможность поavedения жд путей непосредственно к Зданию. Рядом располагается столовая, общежитие.


Быстровозводимые ангары от 990 000р.

36029

Продам здание швейной фабрики в Серпухове 45 000 000 ₽

№ 906205440, размещено 18 февраля в 14:04 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 926 389-48-06

Написать сообщение

Виталий
Агентство
На Avito с октября 2014
Завершено 9 объявлений

Адрес: Московская область, Серпухов, Московское шоссе, 84Б

Площадь: 1156 м²

Адрес: Московская область, Серпухов, Московское шоссе, 84Б

Продается отдельно стоящее здание производственного назначения в г. Серпухове Московской области. Здание трехэтажное, капитальное, кирпичное, площадь 1156 кв. метра. В здании есть водоснабжение, канализация, электроснабжение (150 квт, разрешенные и своя подстанция) телефон, интернет, кондиционер, подполнена пожарная и охранная сигнализация, отапливается своей котельной, в здании прежде располагалась швейная фабрика. Объект удобно расположен с хорошим подъездом в черте города Серпухова на участке 21 сотки (земля в собственности). На участке также расположено строящееся здание сборно-разборной конструкции 50% готовности. Ц. 45000000 руб. торг

Кiosки от производителя за 49т.р.
Гарантия 36 мес! Вызови с усиленным каркасом под ключ в короткие сроки!

Интернет-магазин

Все объявления в Московской области / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение

Производственно складское здание с бытовым корпусом

№ 989875864, размещено 17 февраля в 10:02 (2180 (+6))

176 000 000 Р



8 926 304-75-18

Написать сообщение

Николай
Агентство
На Авито с февраля 2010
Завершено 8 объявлений

7 объявлений пользователя

Адрес: Московская область, Щелково, Заречная улица, 146

Площадь: 4751 м²

Адрес: Московская область, Щелково, Заречная улица, 146
Посмотреть карту

Новое производственное здание со всеми инженерными сетями и административно-бытовым корпусом: 25 км от МКАД по Щелковскому шоссе, Восточная промышленная зона г. Щелково, в районе д. 146 по ул. Заречной.
Год постройки: 2015
Площадь земельного участка: 1,26 Га
Электричество: две КЛ-10 кВ, категория надежности - вторая, установленная мощность - 1 104,4 кВт;
индивидуальная газовая котельная мощностью 1193 кВт;

Ford Mondeo
ПОПРОГРАММЕ
FORD OPTIONS U 9%

Аппараты распыления штукатурки
Оборудование для профессионалов по выгодным ценам! Заходите в магазин!

https://www.avito.ru/profile/messenger/item/989875864

пункт

Производственно складское здание с б... 176 000 000 Р



Николай 8 926 304-75-18

Написать сообщение

Николай
Агентство
На Авито с февраля 2010
Завершено 8 объявлений

7 объявлений пользователя

Адрес: Московская область, Щелково, Заречная улица, 146

Площадь: 4751 м²

Адрес: Московская область, Щелково, Заречная улица, 146
Посмотреть карту

Новое производственное здание со всеми инженерными сетями и административно-бытовым корпусом: 25 км от МКАД по Щелковскому шоссе, Восточная промышленная зона г. Щелково, в районе д. 146 по ул. Заречной.
Год постройки: 2015
Площадь земельного участка: 1,26 Га
Электричество: две КЛ-10 кВ, категория надежности - вторая, установленная мощность - 1 104,4 кВт;
Теплоснабжение: индивидуальная газовая котельная мощностью 1193 кВт;
Водоснабжение: питьевая вода - магистральный водопровод, техническая - скважина;
Трансформаторная подстанция, оборудованная двумя трансформаторами ТМГ-630/10/0,4 кВ;
Общая площадь: 4751 м²;
Производственная зона: 2619,3 м²;
Складская зона: 1574,4 м²;
Административные и прочие помещения: 557,3 м

Ford Mondeo
КОЖАНЫЙ САЛОН

Аппараты распыления штукатурки
Оборудование для профессионалов по выгодным ценам! Заходите в магазин!

Декоративная штукатурка из Италии

Участок 100 сот. (промназначения) № 467680339, размещено 23 февраля в 10:45 @ 3726 (+14)

30 000 000 Р

8 909 660-16-66

Написать сообщение

Сергей
Человек года
На Авито с ноября 2014

Адрес: Московская область, Домодедово



Площадь: 100 сот.; Расстояние до города: 14

Адрес: Московская область, Домодедово, [Посмотреть карту](#)

СРОЧНОПРОДАМ УЧАСТОК ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ 1ГА в 14км по трассе М4(ДОН) в г.Домодедово,в районе оптового овощного комплекса "Четыре сезона" примыкает и граничит с р/завод,возможен завод со стороны Каширского шоссе. Категория земли:земли населенных пунктов с назначением под строительство складов, логистического комплекса. Подходит также для строительства склада, промышленной базы, стоянки и мойки для грузовой и прицепной техники(проработан проект склада 2500м холодильный и административно-сервисно-новое здание 300м). Получено ГПЗУ. Участок 1ГА правильной прямоугольной формы 67*150м примыкает к асфальтированной дороге со стороны ул.Индустриальная,с другой стороны примыкает к оптовой овощебазе. Соседи активно развиваются,грузовой поток до 1500фуз в день. Возможно подключение электричества и газа по границе участка,канализации и воды-все коммуникации 5м от участка.Получены ТУ. 5 Радуный торг уместен. Собственник. Звоните! Ответчу на все ваши вопросы.

Пуск

Участок 10...

20-02-2019...

Microsoft Ex...

Все доки

Fwd АО Кур...

2019

аналог Мос...

11:56

3000

Склад теплый 235м2, № 1665768928, размещено 16 февраля в 12:01 @ 821 (+4)

80 000 Р в месяц


Залог 100 000 Р

8 916 812-06-15

Написать сообщение

Иван
Арендатор
На Авито с февраля 2016

Адрес: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское



Площадь: 235 м²

Адрес: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское [Посмотреть карту](#)

Тёплое помещение 3 этажа примерно по 78м2 этаж, свет,интернет, электричество 220/380, 3 ворот 3*3 метра, по фото все видно, на втором этаже может быть офис. Условия могут обсуждаться индивидуально с каждым при встрече!!!!

Пуск

Склад теп...

Курое_ПТ...

курсов

Microsoft E...

2019

аналог Мо...

734 Москв...

11:57

Яндекс (50) Входящие - Почта Mail (5) Складское помещение, 23: X

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nevizhimost/skladskoe_pomeschenie_2320_m_925951315


Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Складское помещение

Складское помещение, 2320 м²

№ 925951315, размещено 8 февраля в 17:14 (2834 (-4))

583 000 Р в месяц Залог 583 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку



8 964 704-02-18

Написать сообщение

Олег
Агентство
На Avito с ноября 2012
Завершено 88 объявлений

38 объявлений пользователя

Контактное лицо
Олег
Адрес: Московская область, Красногорск, ул Речная

Площадь: 2320 м²

Адрес: Московская область, Красногорск, ул Речная [Посмотреть карту](#)

Сдается отопляемое складское помещение (2320 кв.м) вместе с прилегающей территорией, расположенное в г. Красногорске. Электричество, водоснабжение, высота потолка - 9 м, восемь ворот (въезжает еврофура). Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Арендная ставка 251 руб. за кв.м в месяц. Предоставляются въездные каникюлы. Оперативный показ Олег. СМОТРИ ФОТО

Покалываться

АРАМИДА
ОТВЕТСТВЕННОЕ ХРАНЕНИЕ И ОБРАБОТКА ГРУЗОВ

- ВИЗУАЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ ГРУЗОВ
- ПЕРВЫЙ МЕСЯЦ БЕЗОПЛАТНО
- 4 РУБЛЯ ПАЛЕТНОМЕСТО

Продажа бу поддонов
Поставки строго в срок. Высокая грузоподъемность. Только безальтернативный расчет!

11:58

Яндекс (50) Входящие - Почта Mail (5) Складское помещение, 25: X

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nevizhimost/skladskoe_pomeschenie_250_m_1070840150


Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Складское помещение

Складское помещение, 250 м²

№ 1070840150, размещено 12 февраля в 09:36 (1510 (+13))

90 000 Р в месяц Залог 90 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку



8 964 719-99-94

Написать сообщение

Павел
Агентство
На Avito с марта 2011
Завершено 429 объявлений

32 объявления пользователя

Контактное лицо
Павел
Адрес: Московская область, Красногорск, Коммунальная зона Красногорск-Митино тер

Площадь: 250 м²

Адрес: Московская область, Красногорск, Коммунальная зона Красногорск-Митино тер [Посмотреть карту](#)

Павел. Сдается БЕЗ КОМИССИИ . Предложение ОТ СОБСТВЕННИКА. Отличное состояние НОВЫЙ Склад . Удобные подъездные пути в Митино и на Волоколамское шоссе . Есть парковка, ЕСТЬ Возможность крупно габаритной техники (фуры) погрузка выгрузка , территория Асфальтирована. Так же у склада ЕСТЬ офисные помещения . Смотрите фото.

Покалываться

АРАМИДА
ОТВЕТСТВЕННОЕ ХРАНЕНИЕ И ОБРАБОТКА ГРУЗОВ

- ВИЗУАЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ ГРУЗОВ
- ПЕРВЫЙ МЕСЯЦ БЕЗОПЛАТНО
- 4 РУБЛЯ ПАЛЕТНОМЕСТО

Новый BMW X6. От 31 294 руб/месяц.

12:04


Яндекс (50) Входящие - Почта Mail... Офисное помеще...
https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_neдвижимость/ofisnoe_pomeschenie_20.3_m_744098364

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Офисное помеще...
 Назад Следующее

Офисное помещение, 20.3 м²

№ 744098364, размещено вчера в 12:41 @ 11251 (+28) Залог 18 270 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку



8 917 579-92-75

Написать сообщение

Мария
 Арендодатель
 На Авито с июля 2015
 2 объявления пользователя

Адрес: Московская область, Красногорск, микрорайон Опалуха, Широкая улица, 2А

Площадь: 20.3 м²

Адрес: Московская область, Красногорск, микрорайон Опалуха, Широкая улица, 2А

АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. Сдаются офисные (900 руб. кв.м) и складские помещения (от 540 руб. кв.м) площадью от 20.3 кв.м. Арендные платежи, интернет, парковка, охраняемая территория, есть ОПСИЭС С МЕБЕЛЬЮ, пожарная и охранные системы сигнализации, вторая линия Волоколамского шоссе, отдельно стоящее здание.

Показать фото

Только до конца февраля

Уменьшим НДС по закону!
 Легально вычли НДС. Под ключ. Оплата по факту. Гарантия 24 мес. Закажите на сайте!
 ndstak.ru.com

900

Яндекс (50) Входящие - Почта Mail... Офисное помеще...
https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_neдвижимость/ofisnoe_pomeschenie_25_m_krasnogorsk_1358748743

Коммерческая недвижимо... Поиск по объявлениям... Московская область... Найти

Законно снизили НДС к выплате! ndstak.ru.com

Услуги бухгалтерской отчетности! jefrbu.ru


Сравните с ЖК «Тушино-2018»! tsuline2018.ru

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Офисное помеще...
 Назад Следующее

Офисное помещение, 25 м² Красногорск

№ 1358748743, размещено 11 февраля в 14:35 @ 4021 (+12) Залог 27 500 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку



8 495 032-09-12

Написать сообщение

ПГСК Мечта
 Агентство
 На Авито с мая 2011
 9 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Дмитрий

Адрес: Красногорск, Московская область, улица Жуковского, 7

Площадь: 25 м², Класс здания: b

Адрес: Красногорск, Московская область, улица Жуковского, 7

Сдаем в аренду офисы в г Красногорск, ул. Жуковского, д.7. Площадь 19 кв.м. и т.д. Инфраструктура консьерж, парковка, видеонаблюдение, сбербанк, супермаркет, фитнес, химчистка, ресторан и так далее. Коммунальные услуги и эксплуатационные расходы входят в стоимость аренды.

Показать фото

ВСЕ СЕРВИСЫ БУХГАЛТЕРА
 Проект Айва 2019

1100

Яндекс (50) Входящие - Почта Mail (5) Офисное помещение, 25 м²

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_25_m_1671034812

Какой бизнес лучше салона красоты? Франшиза/парикмахерия

Автомобили PORSCHE от 3 986 000 ₽ Porsche.ru

Сравните с ЖК «Тушино-2018» tuahino2018.ru

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Офисное помещение

Офисное помещение, 25 м²

22 500 Р в месяц Залог 22 500 Р

№ 1671034812, размещено 7 февраля в 10:36 2478 (+12)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 903 761-69-17

Написать сообщение

Анатолий
Арендодатель
На Avito с мая 2015
Завершено 3 объявления

2 объявления пользователя

Адрес: Московская область, Красногорск, Дачная улица, 11А



Площадь: 25 м², Класс здания: b

Адрес: Московская область, Красногорск, Дачная улица, 11А

Посмотреть карту

Помещение свободного назначения в аренду 25 м.кв. в действующем 5-ти этажном Торгово-Офисном Центре ПАРК не далеко от городской Администрации. В ТЦ работают: ФРЭШ маркет, фитнес клуб, два кафе, ресторан, магазины и бутики, бытовые услуги, МФЦ Мои документы, ЕРЦ Красногорска, клиника микрохирургии глаза, магазины "Перекресток", "Фикс-рикс" и другие. Помещение отлично подойдет под мед. услуги, офис, салон красоты, агентство недвижимости, тур. агентство и т.п. Возможно с Юр. адресом.

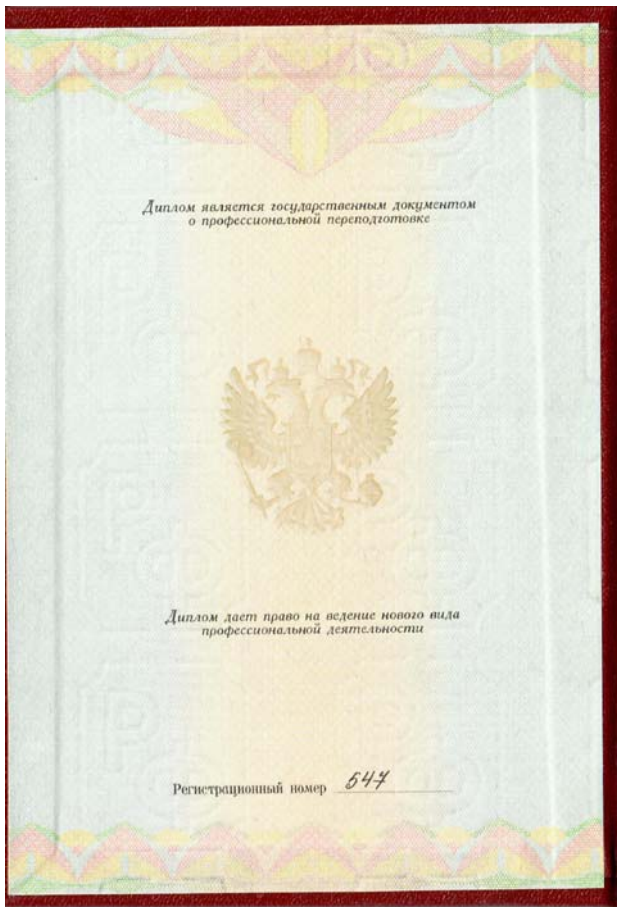
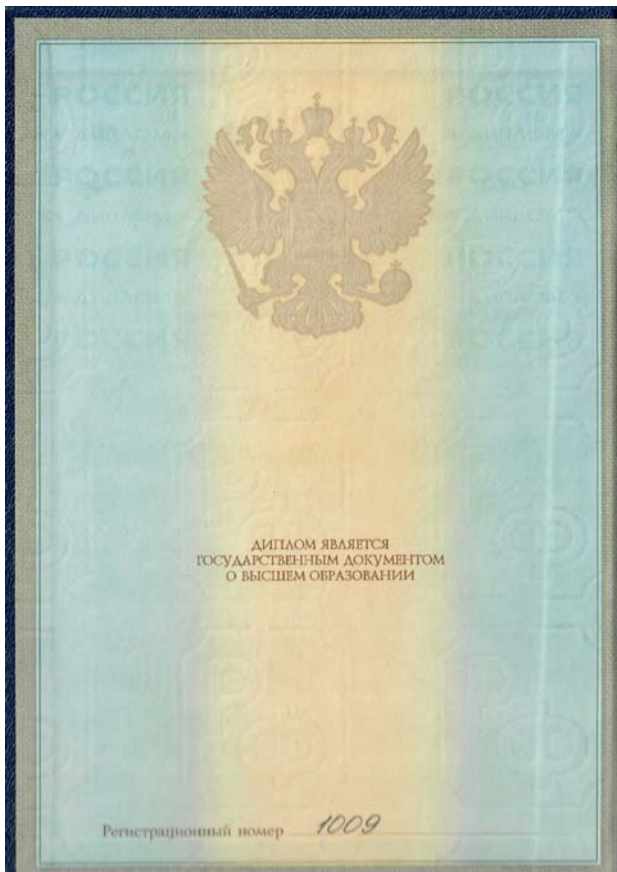
Снизим НДС — повысим прибыль! edmetek.ru.com

Стяжка пола в Москве. РАСЦЕНИ

Показать

пуск RU Офисное поме... курсив Microsoft Excel ... хлан (E:) аналог Москва... 754 Москва ... 12:28

900





Саморегулируемая организация
СОЮЗ оценщиков «СИБИРЬ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Черкашина Ольга Александровна

является членом Саморегулируемой организации
СОЮЗ оценщиков «СИБИРЬ»
Свидетельство № 499
Дата вступления 28 сентября 2009 года

Президент
СОЮЗа СРО «СИБИРЬ»  Н.В. Владимирова



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016421-3 от 18 января 2019 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Черкашиной Ольге Александровне

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

от 18 января 2019 г. № 106

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 18 января 2022 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010252-2 от 12 апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Черкашиной Ольге Александровне

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

от 12 апреля 2018 г. № 59

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 12 апреля 2021 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011734-1 от 10 мая 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Черкашиной Ольге Александровне

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

от 10 мая 2018 г. № 63

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 10 мая 2021 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания "Гелиос", действующее на основании Лицензии СИ № 0397, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Приложениях к нему, в соответствии с действующими Правилами страхования ответственности оценщика, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования.

1. Страхователь	Черкашина Ольга Александровна			
2. Тип деятельности (необходимо отметить <input checked="" type="checkbox"/>)	<input checked="" type="checkbox"/> оценщик, осуществляющий оценочную деятельность как индивидуальный предприниматель <input checked="" type="checkbox"/> оценщик, осуществляющий оценочную деятельность по трудовому договору с юридическим лицом			
3. Выгодоприобретатель	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки со Страхователем и понесшие убытки, и (или) третьи лица, которым причинен имущественный вред при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.			
4. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.			
5. Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Факт причинения вреда заказчику, заключившему договор на проведение оценки объекта оценки, и/или третьему лицу, в результате: - утраты документов, информации, имеющих значение для осуществления оценки; - разглашения конфиденциальных сведений, полученных от заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки Дополнительные расходы: расходы по ведению в судебных и арбитражных органах дел о возмещении причиненного ущерба по предполагаемым страховым случаям (не более 10% от страховой суммы)			
6. Валюта договора	<input checked="" type="checkbox"/> рубли <input type="checkbox"/> евро <input type="checkbox"/> доллары США			
7. Страховые суммы	Страховая сумма / лимит ответственности 300 000,00	Лимит ответственности на один страховой случай 300 000,00	Франшиза: <input type="checkbox"/> безусловная <input type="checkbox"/> условная Не установлена	Страховая премия 1200,00
8. Общая страховая сумма	300 000 (Триста тысяч) руб. 00 коп.			
9. Страховая премия с учетом особенностей объектов страхования и совокупности страховых рисков составляет:	1200 (Одна тысяча двести) руб. 00 коп.			
10. Порядок оплаты:	Единовременно до 01.02.2019г.			
11. Период страхования	с «01» февраля 2019г., но не ранее оплаты страховой премии по «31» января 2020г.			
12. Приложения к Полису	<input checked="" type="checkbox"/> заявление на страхование			
13. Дополнительные условия	1. Страхователь имеет право отказаться от договора страхования в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня его заключения при отсутствии в данном периоде событий, имеющих признаки страхового случая. 2. В этом случае уплаченная страховая премия возвращается Страхователю в полном объеме в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления Страхователя об отказе от договора страхования. 3. Договор страхования считается прекратившим свое действие с даты получения Страховщиком письменного заявления Страхователя об отказе от договора страхования. 4. Подтверждением направления письменного заявления в срок является дата регистрации Страховщиком заявления Страхователя об отказе от договора страхования (при обращении Страхователя в офис Страховщика) либо дата почтового штемпеля отправителя (при направлении Страхователем документов на адрес Страховщика средствами почтовой связи).			
СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО Страховая Компания «Гелиос» 109544, г. Москва, Бульвар Энтузиастов, д. 2 ИНН 7705513090 КПП 770501001 р/сч № 40701810099000003036 БИК 044525823 к/сч № 30101810200000000823 БАНК ГПБ (АО) Г. МОСКВА _____ /Озеров А.И./ Подпись /М.П.	СТРАХОВАТЕЛЬ С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщиков» ознакомлен и согласен. Указанные Правила получены. _____ Подпись Адрес: Белгородская область, г. Грайворон, Кирова, 34-22 Контактный телефон: + Данные паспорта: серия 1402 № 794300 выдан Грайворонским РОВД Белгородской Области от 09.08.2002, код подр. 312-0007 _____ /Черкашина О.А./ Подпись			



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08905/776/00019/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 08905/776/00019/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «Оценочная компания «АРАМИС КОНСАЛТ»
Местонахождение: 123100, г. Москва, наб. Пресненская, д. 12
ИНН 7703461223

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «05» июля 2018 г. и действует до «04» июля 2019 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/Костенко М.А./

Страхователь:

Боярский Д.Р./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«04» июля 2018 г.

Полис № 08905/776/00019/18

Страховщик

Страхователь