



ООО «АйКью Плюс - Оценка»
ИНН 7203286044 ОГРН 1127232068160
Тел/факс: 8 (3452) 529-605
Адрес: г. Тюмень, ул. Ленина 2А,
корпус «В», офис 502
Web-сайт: Iqplus.ru; Айкьюплюс.рф

Отчет № 79-16-0 об оценке объекта оценки

Объект оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Калужская область, г. Малоярославец, ул. Радищева, д. 8, с учетом прав на земельный участок (к/н 40:13:030708:4).

Оценка произведена по состоянию на 05.12.2016 г.

Дата составления отчета: 15.12.2016 г.

Заказчик: ООО «ЛИНЬ»

Исполнитель: ООО «АйКью Плюс - Оценка»

Исх.: 79 от 15.12.2016 г.
к Отчету об оценке № 79-16-О

г. Тюмень

Конкурсному управляющему, действующего на основании решения Арбитражного суда Калужской области от 22.11.2016 г., дело №А23-6043/2015 ООО «ЛИНЬ» А.Н. Трубе

Уважаемый Александр Николаевич!

В соответствии с условиями договора на проведение оценки № 69-16-О от 05.12.2016 г., Оценщик ООО «АйКью Плюс - Оценка» выполнил работы по определению рыночной стоимости и рыночной арендной платы объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Калужская область, г. Малоярославец, ул. Радищева, д. 8, с учетом прав на земельный участок (к/н 40:13:030708:4).

Основные характеристики объектов, условия проведения оценки и выводы о величине стоимости Объектов оценки представлены в Таблице.

Объекты оценки	<p>1. Ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 440,5 кв.м. инв.№5629, лит. Стр. 2а, стр. 2б, стр. 2в, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3015;</p> <p>2. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 838,5 кв.м, инв.№5629, лит, стр.1, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3069;</p> <p>3. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 1-этажный, общая площадь 318,1 кв.м, инв.№5629, лит, стр.6, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3071;</p> <p>4. Холодный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 405 кв.м, инв.№ 5629, лит. стр 4, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3068;</p> <p>5. Автосервис, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 366,7 кв.м., инв.№5629, лит. стр.5, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3067;</p> <p>6. Склад с холодильной камерой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 5629, лит. стр.3, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3070;</p> <p>7. Часть кирпичного гаража, назначение: нежилое, общая площадь 34,1 кв.м., инв.№ 4519, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3221;</p> <p>8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объектами торговли, бытового обслуживания, автосервиса, общая площадь 6 998 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:4.</p>
Имущественные права на Объекты оценки	Право собственности Субъект права Объектов №№ 1,2,3,4,5, 6, 7, 8: ООО «Линь» (ИНН 4011015366, ОГРН 1054001004320) <i>(в соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права)</i>
Права, учитываемые при оценке объектов оценки	Право собственности <i>(в соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права)</i>

Отчет об оценке Объекта оценки № 79-16-О

Объект оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Калужская область, г. Малоярославец, ул. Радищева, д. 8, с учетом прав на земельный участок (к/н 40:13:030708:4).

Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объектов	На Объекты оценки №1 – аренда в пользу ООО «Линь-Алко» (в соответствии выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним) На Объекты оценки №№1-6, 8 - ипотека (в соответствии выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним)				
Ограничение (обременение) прав в отношении каждой из частей объектов оценки	На Объекты оценки №1– аренда в пользу ООО «Линь-Алко» (в соответствии выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним) На Объекты оценки №№1-6, 8 - ипотека (в соответствии выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним)				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости и рыночной арендной платы Объекта оценки				
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о рыночной стоимости Объекта оценки для принятия хозяйственного решения. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку или дополнительными соглашениями (в письменной форме).				
Вид стоимости	Рыночная				
Дата оценки	05.12.2016 г.				
Дата составления отчета	15.12.2016 г.				
Срок проведения оценки	05.12.2016 г. –15.12.2016 г.				
Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки с учетом НДС, в том числе:	53 900 000,0 рублей				
Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки без учета НДС, в том числе:	46 936 000,0 рублей				
В том числе:	Наименование Объекта оценки	с НДС, руб.	с НДС, руб./кв. м.	без НДС, руб.	без НДС, руб./кв. м.
	1. Ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 440,5 кв.м. инв.№5629, лит. Стр. 2а, стр. 2б, стр. 2в, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3015;	9 879 000	22 400	8 372 000	19 000
	2. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 838,5 кв.м, инв.№5629, лит, стр.1, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3069;	18 791 000	22 400	15 924 600	19 000
	3. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 1-этажный, общая площадь 318,1 кв.м, инв.№5629, лит, стр.6, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3071;	7 123 000	22 400	6 036 400	19 000
	4. Холодный склад, назначение: нежилое, 1-	3 104 000	7 700	2 630 500	6 500

Отчет об оценке Объекта оценки № 79-16-0

Объект оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Калужская область, г. Малоярославец, ул. Радищева, д. 8, с учетом прав на земельный участок (к/н 40:13:030708:4).

	этажный, общая площадь 405 кв.м, инв.№ 5629, лит. стр 4, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3068;				
	5. Автосервис, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 366,7 кв.м., инв.№5629, лит. стр.5, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3067;	4 263 000	11 600	3 612 700	9 900
	6. Склад с холодильной камерой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 5629, лит. стр.3, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3070;	2 095 000	11 600	1 775 400	9 900
	7. Часть кирпичного гаража, назначение: нежилое, общая площадь 34,1 кв.м., инв.№ 4519, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3221;	399 000	11 700	338 100	9 900
	8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объектами торговли, бытового обслуживания, автосервиса, общая площадь 6 998 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:4.	8 247 000	1 178	-	-
Рыночная арендная плата Объектов оценки, руб./мес., в том числе:	901 475 рублей / мес.				
В том числе:	Наименование Объекта оценки	руб./кв.м./мес	руб./мес.		
	1. Ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 440,5 кв.м. инв.№5629, лит. Стр. 2а, стр. 2б, стр. 2в, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3015;	449	197 785		
	2. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 838,5 кв.м, инв.№5629, лит, стр.1, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3069;	449	376 487		
	3. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 1-этажный, общая площадь 318,1 кв.м, инв.№5629, лит, стр.6, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3071;	449	142 827		
	4. Холодный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 405 кв.м, инв.№ 5629, лит. стр 4, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3068;	144	58 320		
	5. Автосервис, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 366,7 кв.м., инв.№5629, лит. стр.5, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3067;	217	79 574		

	6. Склад с холодильной камерой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 5629, лит. стр.3, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3070;	217	39 082
	7. Часть кирпичного гаража, назначение: нежилое, общая площадь 34,1 кв.м., инв.№ 4519, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3221;	217	7 400

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298; Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299; Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; «Свод стандартов и правил РОО 2015», членами которого являются специалисты-оценщики ООО «АйКью Плюс - Оценка».

Оценка проведена на основании предоставленной документации, а также нормативно - справочной и статистической информации об изменении уровня цен в данном регионе на дату оценки. Обращаем Ваше внимание, что Оценщиком не проводилась, как часть работы, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за надежность этой информации. Обращаем внимание, что это письмо не является полным отчетом об оценке, а является его составной частью. Полная характеристика Объекта оценки, анализ рынка, необходимая информация, расчеты и краткое обоснование полученных результатов представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом с учетом всех принятых допущений и ограничений.

По всем возникшим вопросам по данному отчету мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

Благодарим Вас за возможность оказания услуги и надеемся на дальнейшее сотрудничество.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АйКью Плюс - Оценка»

Романова
Светлана Юрьевна

Оценщик
I категории

Романова
Светлана Юрьевна



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	10
2.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	10
2.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	13
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	15
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	17
5.1.	ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ.....	17
5.2.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
5.3.	СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	17
6.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	18
7.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	21
9.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
9.1.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	23
9.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	23
9.3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	23
9.4.	СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
9.5.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	49
9.6.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	50
9.7.	ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
10.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	52
10.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	52
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	60
10.3.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	61
10.4.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	62
10.5.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	68
10.6.	АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	68
10.7.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	68
10.7.1.	АНАЛИЗ НЭИ УЧАСТКА ЗЕМЛИ КАК СВОБОДНОГО	69

10.7.2.	Анализ НЭИ участка земли как улучшенного (застроенного)	69
11.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	73
11.1.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	73
11.1.1.	Выбор объектов-аналогов	73
11.1.2.	Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения	74
11.1.3.	Выбор единиц сравнения.....	79
11.1.4.	Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок	79
11.1.5.	Согласование результатов полученных скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	83
11.2.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	86
11.2.1.	Установление периода прогнозирования	86
11.2.2.	Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования.....	86
11.2.3.	Определение ставки капитализации	99
11.2.4.	Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования в стоимость на дату оценки	99
11.3.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	101
11.3.1.	Определение рыночной стоимости прав на земельные участки, необходимые для использования объектов оценки	101
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	108
12.1.	Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	108
12.2.	Обоснование выбора использованных весов.....	109
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	118
	Приложение № 1. Копии документов, предоставленных Заказчиком, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (правоустанавливающие и подтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения специальных экспертиз и другие документы по Объекту оценки (при их наличии)).....	
	Приложение № 2. Копии источников информации, используемых Оценщиком при проведении оценки ...	
	Приложение № 3. Копии документов, подтверждающих квалификацию Оценщика.....	

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объекты оценки	<p>1. Ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 440,5 кв.м. инв.№5629, лит. Стр. 2а, стр. 2б, стр. 2в, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3015;</p> <p>2. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 838,5 кв.м, инв.№5629, лит, стр.1, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3069;</p> <p>3. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 1-этажный, общая площадь 318,1 кв.м, инв.№5629, лит, стр.6, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3071;</p> <p>4. Холодный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 405 кв.м, инв.№ 5629, лит. стр 4, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3068;</p> <p>5. Автосервис, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 366,7 кв.м., инв.№5629, лит. стр.5, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3067;</p> <p>6. Склад с холодильной камерой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 5629, лит. стр.3, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3070;</p> <p>7. Часть кирпичного гаража, назначение: нежилое, общая площадь 34,1 кв.м., инв.№ 4519, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3221;</p> <p>8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объектами торговли, бытового обслуживания, автосервиса, общая площадь 6 998 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:4.</p>
Имущественные права на Объекты оценки	Право собственности <i>(в соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права)</i>
Права, учитываемых при оценке объектов оценки	Право собственности
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки	<p>На Объекты оценки №1 – аренда в пользу ООО «Линь-Алко» <i>(в соответствии выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним)</i></p> <p>На Объекты оценки №№1-6, 8 - ипотека <i>(в соответствии выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним)</i></p>
Ограничение (обременение) прав в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>На Объекты оценки №1 – аренда в пользу ООО «Линь-Алко» <i>(в соответствии выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним)</i></p> <p>На Объекты оценки №№1-6, 8 - ипотека <i>(в соответствии выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним)</i></p>
Балансовая стоимость Объектов оценки на дату оценки	Данные отсутствуют ¹

¹ Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результаты оценки

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке Объекта оценки	
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	54 881 001 рублей
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	52 683 433 рубля
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	Не применялся
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, с учетом НДС, руб.	53 900 000 рублей
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, без учета НДС, руб.	46 936 000 рублей
Порядковый номер отчета	79-16-О
Дата составления отчета	15.12.2016 г.
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 69-16-О от 05.12.2016 г.
Дата проведения осмотра объекта оценки	05.12.2016 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

2.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Договор на проведение оценки № 69-16-О от 05.12.2016 г. (далее по тексту отчета «Договор на проведение оценки») между ООО «ЛИНЬ», в лице конкурсного управляющего Трубы Александра Николаевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Калужской области от 22.11.2016 г., дело №А23-6043/2015 (далее по тексту отчета «Заказчик») и ООО «АйКью Плюс - Оценка» (далее по тексту отчета «Исполнитель»).

2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Договор на проведение оценки включает задание на оценку (Таблица 2.1)

Таблица 2.1. Задание на оценку

Объект оценки ²	<p>1. Ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 440,5 кв.м. инв.№5629, лит. Стр. 2а, стр. 2б, стр. 2в, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3015;</p> <p>2. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 838,5 кв.м, инв.№5629, лит, стр.1, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3069;</p> <p>3. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 1-этажный, общая площадь 318,1 кв.м, инв.№5629, лит, стр.6, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3071;</p> <p>4. Холодный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 405 кв.м, инв.№ 5629, лит. стр 4, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3068;</p> <p>5. Автосервис, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 366,7 кв.м., инв.№5629, лит. стр.5, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3067;</p> <p>6. Склад с холодильной камерой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 5629, лит. стр.3, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3070;</p> <p>7. Часть кирпичного гаража, назначение: нежилое, общая площадь 34,1 кв.м., инв.№ 4519, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3221;</p> <p>8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объектами торговли, бытового обслуживания, автосервиса, общая площадь 6 998 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:4.</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика	<p>1. Ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 440,5 кв.м. инв.№5629, лит. Стр. 2а, стр. 2б, стр. 2в, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3015;</p>

²В данном случае, пункт «Объект оценки» включает в себя «Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)»

документы, содержащие такие характеристики ³	<p>2. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 838,5 кв.м, инв.№5629, лит, стр.1, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3069;</p> <p>3. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 1-этажный, общая площадь 318,1 кв.м, инв.№5629, лит, стр.6, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3071;</p> <p>4. Холодный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 405 кв.м, инв.№ 5629, лит. стр 4, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3068;</p> <p>5. Автосервис, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 366,7 кв.м., инв.№5629, лит. стр.5, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3067;</p> <p>6. Склад с холодильной камерой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 5629, лит. стр.3, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3070;</p> <p>7. Часть кирпичного гаража, назначение: нежилое, общая площадь 34,1 кв.м., инв.№ 4519, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3221;</p> <p>8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объектами торговли, бытового обслуживания, автосервиса, общая площадь 6 998 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:4.</p>
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности Субъект права Объектов №№ 1,2,3,4,5, 6, 7, 8: ООО «Линь» (ИНН 4011015366, ОГРН 1054001004320) <i>(в соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права)</i>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки	На Объекты оценки №1 – аренда в пользу ООО «Линь-Алко» <i>(в соответствии выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним)</i> На Объекты оценки №№1-6, 8 - ипотека <i>(в соответствии выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним)</i>
Ограничение (обременение) прав в отношении каждой из частей объекта оценки	На Объекты оценки №1 – аренда в пользу ООО «Линь-Алко» <i>(в соответствии выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним)</i> На Объекты оценки №№1-6, 8 - ипотека <i>(в соответствии выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним)</i>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о рыночной стоимости Объекта оценки для принятия хозяйственного решения. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку или дополнительными соглашениями (в письменной форме).
Вид стоимости	Рыночная

³Согласно копиям документов, представленных в Приложении №1 Отчета об оценке; перечень документов также представлен в главе 7 данного Отчета.

Дата оценки	05.12.2016 г.
Дата обследования	05.12.2016 г.
Дата составления отчета	15.12.2016 г.
Срок проведения оценки	05.12.2016 г. – 15.12.2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка проводилась на допущении того, что на дату оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - вся юридическая, техническая и финансовая информация об Объекте оценки, предоставленная Заказчиком, считается достоверной; - все правоустанавливающие документы на Объект оценки оформлены в соответствии с действующим законодательством; - на дату оценки отсутствуют какие-либо скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки; <p>Согласно копиям выписок из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на Объекты оценки №№1, 4 – аренда в пользу ООО «Линь-Алко», на Объекты оценки №№1-6, 8 - ипотека, учитывая цель и назначение оценки, Оценщик в рамках расчета не учитывает наличие ограничения (обременения) и исходит из предположения, что Объекты оценки не имеют обременений, ограничений права;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Согласно п. 30 ФСО №7: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость». В данном случае указывается лишь итоговый результат рыночной стоимости без указания интервала, так как в итоге требуется конкретная цифра; - иные допущения и ограничения сформулированы в главе 4 Отчета об оценке Объекта оценки.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 3.1. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «ЛИНЬ»
Полное наименование	ООО «ЛИНЬ»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН 1054001004320, дата присвоения 01.07.2005 г.
Место нахождения	Калужская область, г. Малоярославец, ул. Радищева, д. 8

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Согласно Договору на проведение оценки, оценку проводила **оценщик I категории Романова Светлана Юрьевна**, работающая на основании трудового договора с ООО «АйКью Плюс - Оценка» (далее по тексту отчета «Оценщик»).

Таблица 3.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Романова Светлана Юрьевна
Место нахождения Оценщика	625003, г. Тюмень, Ленина 2А, корпус В, офис 502
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. Регистрационный номер в реестре оценщиков СРО – 001649. Дата включения в реестр 28.11.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, кем выдан	Диплом ПП №760030 о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выдан 02.12.2005 г. ГОУ ВПО «ТГУ».
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности ОАО «АльфаСтрахование». Полис № 7591R/776/04234/6, дата выдачи 12.12.2016 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия полиса с 12.12.2016 г. до 11.12.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Степень участия Оценщика в проведении оценки Объекта оценки	Оценщик выполнил этапы проведения оценки: пп. 16б, 16в, 16г, 16д ФСО № 1

Таблица 3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АйКью Плюс - Оценка»
ОГРН	1127232068160
Дата присвоения ОГРН	05.12.2012 г.
Место нахождения	625003, г. Тюмень, Ленина 2А, корпус В, офис 502
Имущественные интересы, связанные с риском возникновения ответственности	Полис страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» . Полис №7591R/776/03424/5, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия полиса с 15.07.2015 г. по 14.07.2016 г.

Таблица 3.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Наименование организации и фамилия, имя, отчество специалиста	Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались
Квалификация специалиста	-
Степень участия специалиста в проведении оценки Объекта оценки	-

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку или дополнительными соглашениями (в письменной форме).

2. Отчет об оценке Объекта оценки достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов из отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

3. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным.

4. Выводы Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительны только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, юридических и природных условий после даты оценки, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5. Вся юридическая, техническая и финансовая информация об Объекте оценки, предоставленная Заказчиком и его представителями в письменном или устном виде, считается достоверной.

6. Все правоустанавливающие документы на Объект оценки оформлены в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика.

7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

8. Согласно выпискам из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним имеются следующие ограничения и обременения права на Объекты оценки №1 – аренда в пользу ООО «Линь-Алко», на Объекты оценки №№1-6, 8 - ипотека. Учитывая цель и назначение оценки, Оценщик в рамках расчета не учитывает наличие ограничения (обременения) права.

1. Оценщик не имел возможности осмотра объектов - аналогов и ознакомления с их документацией. В расчетах были использованы характеристики, приводимые в открытых источниках информации, а также представителями собственников, реализующих объекты.

2. В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления (п.16 ФСО №3).

3. Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости. В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст.40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

4. В связи с методическими расхождениями различных теоретиков в сфере оценки, при анализе Отчета необходимо исходить из терминологии и методических положений [ССО РОО 2015](#), использованных оценщиком, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

5. Согласно п. 30 ФСО №7: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может

находиться эта стоимость». В данном случае указывается лишь итоговый результат рыночной стоимости без указания интервала, так как оценка является обязательной и в итоге требуется конкретная цифра.

6. Объектом оценки является имущественный комплекс с торговыми, складскими помещениями и рестораном, расположенный по адресу: Калужская область, г. Малоярославец, ул. Радищева, д.8.

Согласно статье 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

Согласно п.2.4. ССО РОО 1-07-2015 «Для целей настоящего стандарта РОО объектами оценки могут выступать объекты недвижимости — застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости».

Таким образом, под оценкой стоимости Объектов оценки Оценщик понимает оценку стоимости прав на оцениваемое имущество, включающее в себя: право **собственности** на земельный участок, занятый оцениваемыми улучшениями и необходимый для их использования, и право собственности на оцениваемые улучшения.

7. Согласно п. 30 ФСО №7: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость». В данном случае указывается лишь итоговый результат рыночной стоимости без указания интервала, так как оценка является обязательной и в итоге требуется конкретная цифра.

8. Кадастровые номера Объектов оценки №№1-7 (улучшения на земельном участке) отраженные в свидетельствах о государственной регистрации права и кадастровых паспортах на Объекты оценки отличаются от кадастровых номеров указанных в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Оценщик в описании Объектов оценки ориентировался на документ с более поздней датой, а именно на выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ограничения и пределы применения полученного результата

Результаты оценки могут быть использованы для как независимое профессиональное суждение о рыночной стоимости Объекта оценки для принятия хозяйственного решения.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку или дополнительными соглашениями (в письменной форме).

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

Федеральные стандарты оценки:

Оценка стоимости Объекта оценки проводится с учетом требований *Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»* и стандартов оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», *утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297* (далее по тексту отчета «ФСО № 1»);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», *утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298* (далее по тексту отчета «ФСО № 2»);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», *утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299* (далее по тексту отчета «ФСО № 3»);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», *утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611* (далее по тексту отчета «ФСО № 7»).

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО РОО:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской Общественной организации «Российское общество оценщиков» (СРО РОО 2015), утвержденные Протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г., членом которого является оценщик, проводивший оценку Объекта оценки.

5.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выбор стандартов определен в соответствии с действующим законодательством в области оценочной деятельности и членством Оценщиков в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Выбор методических рекомендаций определен видом оцениваемой стоимости, а также количественными и качественными характеристиками Объекта оценки и состоянием рынка Объекта оценки, а также другими внешними факторами, не относящиеся непосредственно к Объекту оценки, но влияющими на его стоимость.

5.3. СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящий Отчет подготовлен как отчетный документ об оценке и представляет собой изложение всех существенных сведений об оцениваемом имуществе, о результатах оценки, о специалистах, выполнявших оценку. Отчет содержит обоснование стоимости оцениваемого Объекта оценки, а также описание методики и процедуры оценки в объеме, установленном требованиями ст.11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ФСО № 3 к отчетной документации.

Отчет состоит из **13 разделов**, отражающих последовательность действий Оценщика, совершенных в соответствии с методическими требованиями к процедуре оценки.

Отчет об оценке имеет Приложения:

- Приложение 1 содержит копии документов, предоставленных Заказчиком, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии));
- Приложение 2 содержит копии источников ценовой информации, используемых Оценщиком при проведении оценки;
- Приложение 3 содержит копии выписок из реестра СРО, страховых полисов и профессиональных сертификатов специалистов, принимавших участие в оценке.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Данные для анализа рынка Объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость:

1.1. Доклад «Социально-экономическое положение Калужской области в январе-октябре 2016г». Источник: Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики, http://kalugastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kalugastat/ru/news/rss/Osnovnyie-ekonomichieskiie-i-sotsialnyie-pokaza339.

2. Данные для описания методологии оценки объекта:

2.1. Описание процесса оценки объектов недвижимого имущества в части применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке - Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. М.: Издательство «Маросейка», 2009.

3. Данные для определения методологии оценки:

3.1. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г.

3.2. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г.

3.3. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 3. Земельные участки. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2016 г.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7.1. Общий перечень документов

№ п/п	Перечень документов
1	Инвентаризационная опись от 24.11.2016 г

Таблица 7.2. Перечень документов на Объекты оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Перечень документов
1	Ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 440,5 кв.м. инв.№5629, лит. Стр. 2а, стр. 2б, стр. 2в, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3015;	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-29162514 от 25.11.2016 г.; 2. Копия свидетельства о государственной регистрации права 40 КЯ 647577 от 01.02.2010 г.; 3. Копия кадастрового паспорта от 25.01.2010 г.; 4. Копия технического паспорта, инв.№5629, по состоянию на 18.01.2010 г.
2	Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 838,5 кв.м, инв.№5629, лит, стр.1, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3069;	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-29162563 от 25.11.2016 г.; 2. Копия свидетельства о государственной регистрации права 40 КЯ 647576 от 01.02.2010 г.; 3. Копия кадастрового паспорта от 25.01.2010 г.; 4. Копия технического паспорта, инв.№5629, по состоянию на 18.01.2010 г.
3	Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 1-этажный, общая площадь 318,1 кв.м, инв.№5629, лит, стр.6, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3071;	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-29162612 от 25.11.2016 г.; 2. Копия свидетельства о государственной регистрации права 40 КЯ 627224 от 05.02.2010 г.; 3. Копия кадастрового паспорта от 25.01.2010 г.; 4. Копия технического паспорта, инв.№5629, по состоянию на 18.01.2010 г.
4	Холодный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 405 кв.м, инв.№ 5629, лит. стр 4, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3068;	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-29162779 от 25.11.2016 г.; 2. Копия свидетельства о государственной регистрации права 40 КЯ 627225 от 05.02.2010 г.; 3. Копия кадастрового паспорта от 25.01.2010 г.; 4. Копия технического паспорта, инв.№5629, по состоянию на 18.01.2010 г.
5	Автосервис, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 366,7 кв.м., инв.№5629, лит. стр.5, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3067;	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-29162534 от 25.11.2016 г.; 2. Копия свидетельства о государственной регистрации права 40 КЯ 633610 от 24.02.2010 г.; 3. Копия кадастрового паспорта от 01.02.2010 г.; 4. Копия технического паспорта, инв.№5629, по состоянию на 18.01.2010 г.
6	Склад с холодильной камерой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 5629, лит. стр.3, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец,	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-29162573 от 25.11.2016 г.; 2. Копия свидетельства о государственной регистрации права 40 КЯ 627223 от 05.02.2010 г.;

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Перечень документов
	ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3070;	3. Копия кадастрового паспорта от 25.01.2010 г.; 4. Копия технического паспорта, инв.№5629, по состоянию на 18.01.2010 г.
7	Часть кирпичного гаража, назначение: нежилое, общая площадь 34,1 кв.м., инв.№ 4519, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3221;	1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-29162592 от 25.11.2016 г.; 2. Копия свидетельства о государственной регистрации права 40 КЯ 633609 от 24.02.2010 г.;
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объектами торговли, бытового обслуживания, автосервиса, общая площадь 6 998 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:4.	1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-29162702 от 25.11.2016 г.; 2. Копия свидетельства о государственной регистрации права 40 КЛ 427412 от 04.09.2012 г.; 3. Копия договора № 197 купли – продажи земельного участка от 15.11.2007 г. 4. Копия кадастровой выписки о земельном участке №40/12-118515 от 28.08.2012 г.

Все копии документов, предоставленных Заказчиком, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки содержатся в [Приложении № 1 к отчету](#).

8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Согласно п.16 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объекта оценки, заказчике оценки.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе (п.18 ФСО №1):

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Выбор общих подходов (затратный, сравнительный и доходный) и специальных методов определяется целью оценки, полнотой и достоверностью имеющейся и необходимой для применения каждого метода исходной информации, а также условиями договора на оценку. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки (с обоснованием их методической корректности и точности). Проведение расчетов по оценке объекта различными методами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО №3).

Таблица 8.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2	Получение от заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
3	Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
5	Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке объекта оценки	Проведено
6	Осуществление расчетов стоимости объекта оценки	Проведено
7	Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача заказчику отчета об оценке	Проведено

Для проведения оценки другие работы (отчеты об оценке) не использовались.

9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В соответствии с Задаaniem на оценку Объектами оценки являются:

1. Ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 440,5 кв.м. инв.№5629, лит. Стр. 2а, стр. 2б, стр. 2в, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: **40:13:030708:3015**;

2. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 838,5 кв.м, инв.№5629, лит, стр.1, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: **40:13:030708:3069**;

3. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 1-этажный, общая площадь 318,1 кв.м, инв.№5629, лит, стр.6, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер **40:13:030708:3071**;

4. Холодный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 405 кв.м, инв.№ 5629, лит. стр 4, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: **40:13:030708:3068**;

5. Автосервис, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 366,7 кв.м., инв.№5629, лит. стр.5, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер **40:13:030708:3067**;

6. Склад с холодильной камерой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 5629, лит. стр.3, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: **40:13:030708:3070**;

7. Часть кирпичного гаража, назначение: нежилое, общая площадь 34,1 кв.м., инв.№ 4519, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: **40:13:030708:3221**;

8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объектами торговли, бытового обслуживания, автосервиса, общая площадь 6 998 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: **40:13:030708:4**.

9.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Вид права: право собственности.

Субъект права: ООО «ЛИНЬ». *В соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права.*

9.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права, представленных в приложении №1, ограничения (обременения) прав на Объекты оценки не зарегистрированы.

9.4. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9.1. Сведения о физических свойствах объекта оценки №1 - Ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 440,5 кв.м. инв.№5629, лит. Стр. 2а, стр. 2б, стр. 2в, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3015; сведения об износе и устареваниях, количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
Количественные и качественные характеристики Объекта оценки		
Описание имущественных прав		
Объект недвижимости	Ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 440,5 кв.м. инв.№5629, лит. Стр. 2а, стр. 2б, стр. 2в, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8	Копия Свидетельства
Субъект права	ООО «ЛИНЬ»	
Вид права, номер и дата государственной регистрации	Собственность, № 40 КЯ 647577 от 01.02.2010 г.	
Ограничение (обременение) права	Ипотека, аренда.	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
Физические свойства		
Тип недвижимости	Ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания	Копия Свидетельства
Кадастровый номер объекта	40:13:030708:3015	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
Инвентарный номер	5629, стр.2а, 2б, 2в	Инвентаризационная опись
Адрес (местонахождение)	Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8	Копия Свидетельства
Литера по плану	Стр.2а, стр. 2б, стр. 2в	Копия технического паспорта
Назначение	Торгово-развлекательное	
Использование	Магазин, ресторан	
Год постройки здания	Литера стр. 2а – 1980 г.; Литера стр. 2б – 2009 г.; Литера стр. 2 в – 2009 г.	
Год последнего капитального ремонта здания	Нет данных	
Площадь строения по наружному обмеру, кв.м.	Литера стр. 2а, основное строение – 212,9 кв.м.; Крыльцо – 4,6 кв.м.; Литера стр.2б, основная пристройка – 97,4 кв.м.; Литера стр.2в, мансарда – 212,9 кв.м.	Копия технического паспорта»
Высота по наружному обмеру, м	Литера стр. 2а, основное строение – 2,8 м.; Литера стр.2б, основная пристройка – 3,15 м.; Литера стр.2в, мансарда – 3,15 м.	
Строительный объем, куб.м.	Литера стр. 2а, основное строение – 596 куб. м.; Литера стр.2б, основная пристройка – 307 куб. м.; Литера стр.2в, мансарда – 671 куб.м.	
Этажность / подземная	1 этаж+мансарда	

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
этажность		
Группа капитальности	I группа	
Площадь по внутреннему обмеру, кв.м., в том числе:	440,5 кв.м., в том числе: - <i>подсобная: 77,5 кв.м;</i> - <i>площадь предприятия общественного питания: 309,4 кв.м;</i> - <i>торговая: 53,6 кв.м</i>	
- I этаж	260,1 кв.м	
- мансарда	180,4 кв.м.	
Высота по внутреннему обмеру, м	1 этаж – 2,6 и 2,85 м, 2 этаж – 2,95 м	
Доля объекта в общей площади строений, %	17%	Расчеты Оценщика
Описание конструктивных элементов литера стр. 2а	Фундаменты – ж/б блоки; Стены – железобетонные панели, оштукатурены, окрашены; Перегородки – кирпичные, блочные; Перекрытия и покрытия – ж/бетонные плиты; Кровля – мягкая кровля; Полы – плитка по бетонной стяжке; Проемы оконные – двойные створные; Проемы дверные – филенчатые и металлические; Отделочные работы – штукатурка стен с окраской; Подвесной потолок.	Копия технического паспорта; Визуальный осмотр Объекта оценки
Описание конструктивных элементов литера стр. 2б	Фундаменты – ж/бетонный, ленточный; Стены – пеноблоки, облицованы кирпичом; Перегородки – Шлакоблоки; Перекрытия и покрытия – деревянные утепленные; Кровля – мягкая кровля; Полы – плитка по бетонной стяжке; Проемы оконные – двойные створные; Проемы дверные – филенчатые и металлические; Отделочные работы – штукатурка стен с окраской; Подвесной потолок.	
Описание конструктивных элементов литера стр. 2в	Стены и перегородки – керамзитобетонные блоки; оштукатуренные; Перекрытия и покрытия – деревянные утепленные; Полы – плитка по бетонной стяжке; Проемы оконные – двойные створные; Проемы дверные – металлическая; Отделочные работы – штукатурка стен с окраской; гипсокартон.	
Тип (класс качества)	Ecomom ⁴	

⁴ Уровень (класс) отделки нежилого помещения и ее техническое состояние являются ценообразующим фактором, влияющим на стоимость Объекта. На рынке недвижимости выделяют:

- помещения, имеющие высококачественный ремонт с применением дорогостоящих импортных материалов и/или использованием услуг дизайнера (класс отделки Premium);
- помещения, имеющие современный ремонт (водоэмульсионная окраска стен, оклейка стен качественными обоями; подвесной потолок, окраска потолка или оклейка потолка обоями; ламинат, паркетная доска, штучный паркет, плитка – класс отделки Standard.);
- помещения, имеющие «обычный» ремонт (водоэмульсионная и масляная окраски; оклейка стен обоями; линолеум – класс отделки Ecomom);

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
отделки		
Сантехнические и электротехнические устройства	Отопление - от котла, водоснабжение- от центральной сети, канализация - центральная, электроснабжение – центральное.	
Сведения об износе и устареваниях		
Износ	10,0%	Экспертно, по данным результатов визуального осмотра и в соответствии с табл. 9.9 Отчета
Износ по данным технического паспорта	Литера стр. 2а, основное строение – 10%; Литера стр.2б, основная пристройка – 0%; Литера стр.2в, мансарда – 0%.	Копия технического паспорта
Устаревания	Внешнее и функциональное устаревания отсутствуют	
Техническое состояние	Хорошее	Визуальный осмотр Объект оценки
Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	Данные отсутствуют	-
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект оценки не имеет элементов		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не установлены		

Фотографии Объекта оценки №1



Внешний вид нежилого здания

– помещения с улучшенной черновой отделкой.

Класс качества внутренней отделки определен Оценщиком на основании справочника оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2014 г.». Выбор данной классификации обоснован данными рынка недвижимости.

Отчет об оценке Объекта оценки № 79-16-0

Объект оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Калужская область, г. Малоярославец, ул. Радищева, д. 8, с учетом прав на земельный участок (к/н 40:13:030708:4).



Состояние внутренней отделки



Состояние внутренней отделки



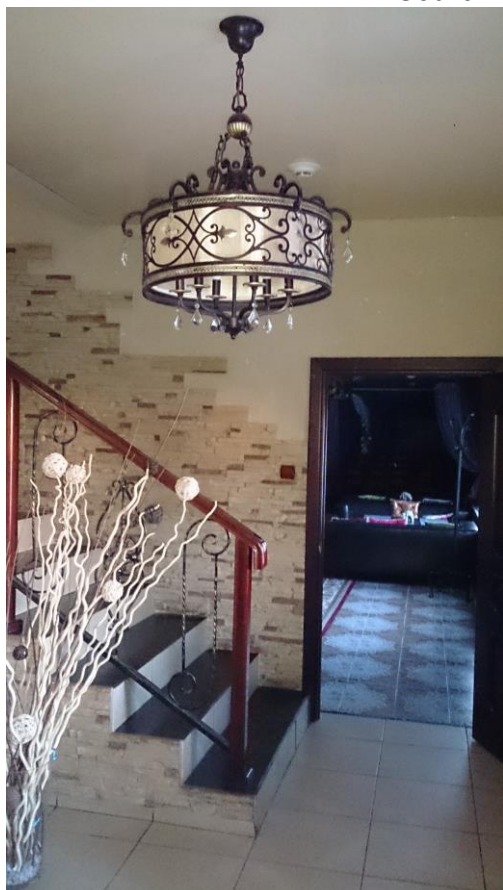
Состояние внутренней отделки



Состояние внутренней отделки



Состояние внутренней отделки



Состояние внутренней отделки



Состояние внутренней отделки



Состояние внутренней отделки



Состояние внутренней отделки

Таблица 9.2. Сведения о физических свойствах объекта оценки №2 - Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 838,5 кв.м, инв.№5629, лит, стр.1, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3069; сведения об износе и устареваниях, количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
Количественные и качественные характеристики Объекта оценки		
Описание имущественных прав		
Объект недвижимости	Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 838,5 кв.м, инв.№5629, лит, стр.1, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8	Копия свидетельства
Субъект права	ООО «ЛИНЬ»	
Вид права, номер и дата государственной регистрации	Собственность, № 40 КЯ 647576 от 01.02.2010 г.	
Ограничение (обременение) права	Ипотека	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
Физические свойства		
Тип недвижимости	Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания	Копия свидетельства
Кадастровый номер объекта	40:13:030708:3069	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
Инвентарный номер	5629, стр.1	Инвентаризационная опись
Адрес (местонахождение)	Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8	Копия свидетельства
Литера по плану	стр. 1	Копия технического паспорта
Назначение	Нежилое, общественное, торговое	
Использование	Магазин смешанных товаров	
Год постройки здания	1980	
Год последнего капитального ремонта здания	Нет данных	
Площадь строения по наружному обмеру, кв.м.	Литера стр.1, основное строение – 651,0 кв.м. Крыльцо -23,0 кв.м	Копия технического паспорта
Высота по наружному обмеру, м	Литера стр.1, основное строение – 6,22 м.	
Строительный объем, куб.м.	Литера стр.1, основное строение – 4 049 куб. м.	
Этажность / подземная этажность	2 этажа	
Группа капитальности	I группа	
Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	838,5 кв.м., в том числе: - торговая: 707,3 кв.м.; - складская: 131,2 кв.м.	
Высота по внутреннему обмеру, м	5,92 м.; 2,95м.	
Доля объекта в общей	32,0%	Расчеты Оценщика

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
площади строений, %		
Описание конструктивных элементов литеры	Фундаменты – фундаментные блоки; Стены – асбестоцементные листы; керамзитобетонные блоки; облицованы кирпичом; Перегородки – керамзитобетонные блоки; Перекрытия - деревянные утепленные; Крыша – мягкая кровля; Полы – плитка по бетонной стяжке; Проемы оконные – 2-е створные; Проемы дверные – филенчатые; Отделочные работы – штукатурка, окраска.	Копия технического паспорта; Визуальный осмотр Объекта оценки
Тип (класс качества) отделки	Есоном ⁵	
Сантехнические и электротехнические устройства	Электроснабжение - центральное, отопление от котла,	
Сведения об износе и устареваниях		
Износ	10,0%	Экспертно, по данным результатов визуального осмотра и в соответствии с табл. 9.9 Отчета
Износ по данным технического паспорта	5,0%	Копия технического паспорта
Устаревания	Внешнее и функциональное устаревания	отсутствуют
Техническое состояние	Хорошее	Визуальный осмотр Объект оценки
Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	Данные отсутствуют	-
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект оценки не имеет элементов		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не установлены		

⁵ Уровень (класс) отделки нежилого помещения и ее техническое состояние являются ценообразующим фактором, влияющим на стоимость Объекта. На рынке недвижимости выделяют:

- помещения, имеющие высококачественный ремонт с применением дорогостоящих импортных материалов и/или использованием услуг дизайнера (класс отделки Premium);
- помещения, имеющие современный ремонт (водоэмульсионная окраска стен, оклейка стен качественными обоями; подвесной потолок, окраска потолка или оклейка потолка обоями; ламинат, паркетная доска, штучный паркет, плитка – класс отделки Standard.);
- помещения, имеющие «обычный» ремонт (водоэмульсионная и масляная окраски; оклейка стен обоями; линолеум – класс отделки Есоном);
- помещения с улучшенной черновой отделкой.

Класс качества внутренней отделки определен Оценщиком на основании справочника оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2014 г.». Выбор данной классификации обоснован данными рынка недвижимости.

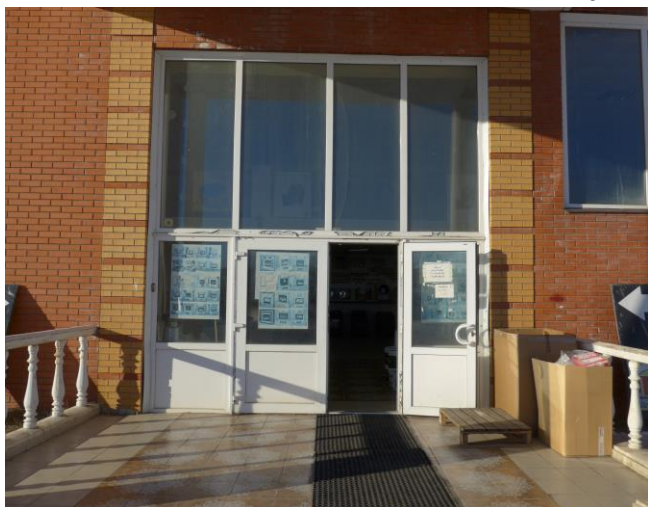
Фотографии Объекта оценки №2



Внешний вид здания



Внешний вид здания



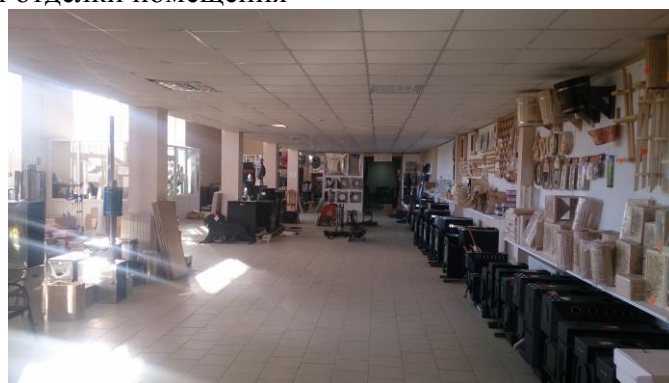
Входная группа



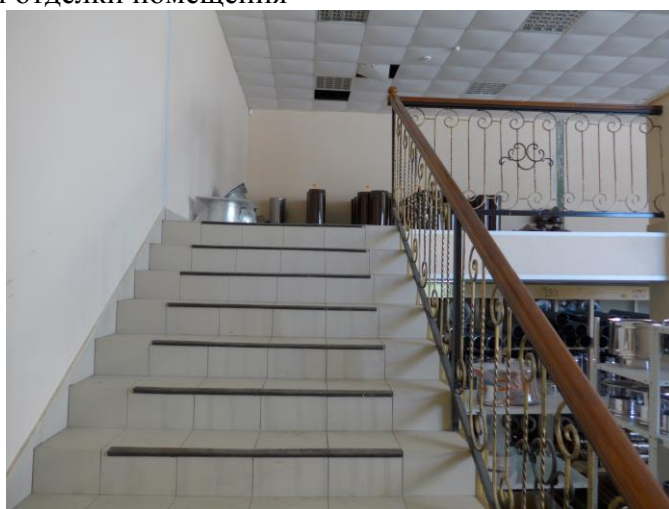
Состояние внутренней отделки помещения



Состояние внутренней отделки помещения



Состояние внутренней отделки помещения



Состояние внутренней отделки помещения

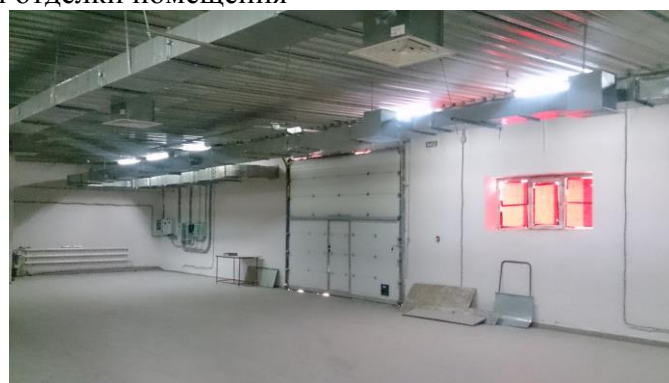


Таблица 9.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки №3 - Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 1-этажный, общая площадь 318,1 кв.м, инв.№5629, лит, стр.6, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3071; сведения об износе и устареваниях, количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
Количественные и качественные характеристики Объекта оценки		
Описание имущественных прав		
Объект недвижимости	Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 1-этажный, общая площадь 318,1 кв.м, инв.№5629, лит, стр.6, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8	Копия свидетельства
Субъект права	ООО «ЛИНЬ»	
Вид права, номер и дата государственной регистрации	Собственность, № 40-КЯ 627224 от 05.02.2010 г.	
Ограничение (обременение) права	Ипотека	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
Физические свойства		
Тип недвижимости	Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания	Копия свидетельства
Кадастровый номер объекта	40:13:030708:3071	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
Инвентарный номер	5629 стр. 6	Инвентаризационная опись
Адрес (местонахождение)	Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8	Копия свидетельства
Литера по плану	Стр.6	Копия технического паспорта
Назначение	Нежилое, общественное, торговое	
Использование	Магазин смешанных товаров	
Год постройки здания	2009	
Год последнего капитального ремонта здания	Нет данных	-
Площадь строения по наружному обмеру, кв.м.	381,6 кв.м.	Копия технического паспорта
Высота по наружному обмеру, м	3,18 м	
Строительный объем, куб.м.	1 213,0 кв.м.	
Этажность / подземная этажность	1 этаж	
Группа капитальности	I группа	
Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	318,1 кв.м., в том числе: - торговая: 201,7 кв.м; - подсобная 116,4 кв.м	
Высота по внутреннему обмеру, м	3,03 м	Расчеты Оценщика
Доля объекта в общей площади строений, %	12,0%	
Описание конструктивных	Фундаменты – ж/бетонный ленточный;	Копия технического паспорта;

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
элементов	Стены – пеноблоки, оштукатурены, 2 стены облицованы кирпичом; Перекрытие чердачное – металлическое утепленное; Крыша – профнастил; Полы – плитка по бетонной стяжке; Проемы оконные – двойные створные; Проемы дверные – филенчатые и металлические; стеклопакеты; Внутренняя отделка – штукатурка стен; окраска; потолок подвесной.	Визуальный осмотр Объекта оценки
Тип (класс качества) отделки	Есоном ⁶	
Сантехнические и электротехнические устройства	Отопление – от котла; водопровод – от центральной сети; канализация – центральная; электроснабжение центральное.	
Сведения об износе и устареваниях		
Износ	10,0%	Экспертно, по данным результатов визуального осмотра и в соответствии с табл. 9.9 Отчета
Износ по данным технического паспорта	0%	Копия технического паспорта
Устаревания	Внешнее и функциональное устаревания отсутствуют	
Техническое состояние	Хорошее	Визуальный осмотр Объект оценки
Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	Данные отсутствуют	-
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект оценки не имеет элементов		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не установлены		

⁶ Уровень (класс) отделки нежилого помещения и ее техническое состояние являются ценообразующим фактором, влияющим на стоимость Объекта. На рынке недвижимости выделяют:

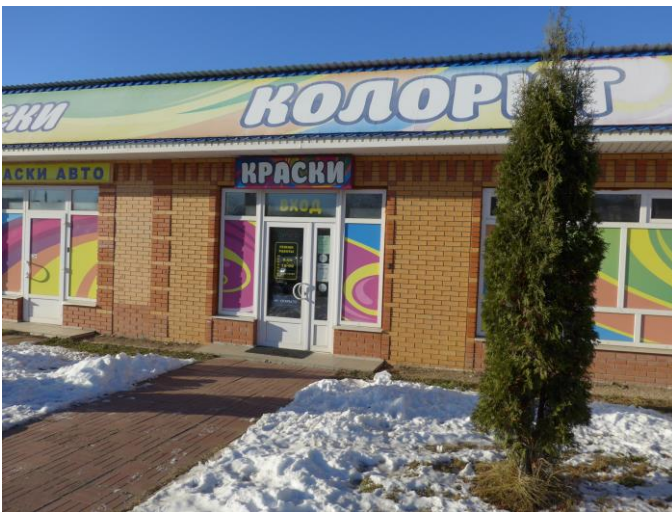
- помещения, имеющие высококачественный ремонт с применением дорогостоящих импортных материалов и/или использованием услуг дизайнера (класс отделки Premium);
- помещения, имеющие современный ремонт (водоэмульсионная окраска стен, оклейка стен качественными обоями; подвесной потолок, окраска потолка или оклейка потолка обоями; ламинат, паркетная доска, штучный паркет, плитка – класс отделки Standard.);
- помещения, имеющие «обычный» ремонт (водоэмульсионная и масляная окраски; оклейка стен обоями; линолеум – класс отделки Есоном);
- помещения с улучшенной черновой отделкой.

Класс качества внутренней отделки определен Оценщиком на основании справочника оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2014 г.». Выбор данной классификации обоснован данными рынка недвижимости.

Фотографии Объекта оценки №3



Внешний вид здания



Внешний вид здания, входная группа



Состояние внутренней отделки (торговый зал)



Состояние внутренней отделки (подсобные помещения)

Таблица 9.4. Сведения о физических свойствах объекта оценки №4 - Холодный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 405 кв.м, инв.№ 5629, лит. стр 4, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3068; сведения об износе и устареваниях, количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
Количественные и качественные характеристики Объекта оценки		
Описание имущественных прав		
Объект недвижимости	Холодный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 405 кв.м, инв.№ 5629, лит. стр 4, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8	Копия свидетельства
Субъект права	ООО «ЛИНЬ»	
Вид права, номер и дата государственной регистрации	Собственность, № 40-КЯ 627225 от 05.02.2010 г.	
Ограничение (обременение) права	Ипотека	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
Физические свойства		
Тип недвижимости	Холодный склад, назначение: нежилое	Копия свидетельства
Кадастровый номер объекта	40:13:030708:3068	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
Инвентарный номер	5629 стр. 4	Инвентаризационная опись
Адрес (местонахождение)	Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8	Копия свидетельства
Литера по плану	Стр.4	Копия технического паспорта
Назначение	Нежилое, складское	
Использование	Холодный склад	
Год постройки здания	2006	
Год последнего	Нет данных	-

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
капитального ремонта здания		
Площадь строения по наружному обмеру, кв.м.	436,8 кв.м.	Копия технического паспорта
Высота по наружному обмеру, м	4,79 м	
Строительный объем, куб.м.	2 092 кв.м.	
Этажность / подземная этажность	1 этаж	
Группа капитальности	I группа	
Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	405,0 кв.м.	
Высота по внутреннему обмеру, м	4,69 м	
Доля объекта в общей площади строений, %	16,0%	Расчеты Оценщика
Описание конструктивных элементов	Фундаменты - бетонный ленточный; Стены – железобетонные блоки; керамзитобетонные блоки; 1 стена облицована кирпичом; Перекрытие – металлическое; Крыша – профнастил; Полы – бетонные; Проемы дверные – металлические ворота; Внутренняя отделка – штукатурка стен.	Копия технического паспорта; Визуальный осмотр Объекта оценки
Сантехнические и электротехнические устройства	электроснабжение центральное.	
Сведения об износе и устареваниях		
Износ	10,0%	Экспертно, по данным результатов визуального осмотра и в соответствии с табл. 9.9 Отчета
Износ по данным технического паспорта	2,0%	Копия технического паспорта
Устаревания	Внешнее и функциональное устаревания	отсутствуют
Техническое состояние	Хорошее	Визуальный осмотр Объект оценки
Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	Данные отсутствуют	-
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект оценки не имеет элементов		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не установлены		

Фотографии Объекта оценки №4



Внешний вид здания



Внешний вид здания

Состояние внутри помещения



Состояние внутри помещения



Состояние внутри помещения

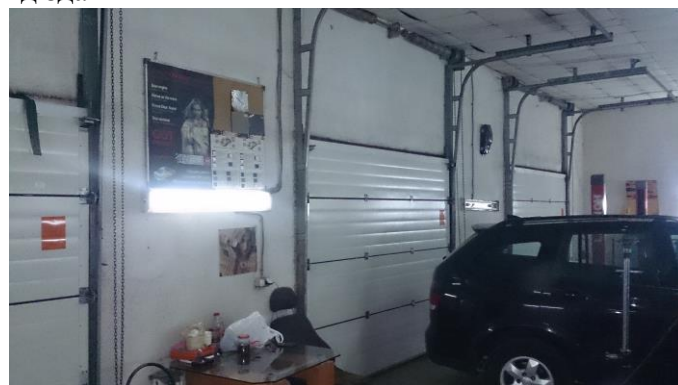
Таблица 9.5. Сведения о физических свойствах объекта оценки №5 - Автосервис, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 366,7 кв.м., инв.№5629, лит. стр.5, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3067; сведения об износе и устареваниях, количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
Количественные и качественные характеристики Объекта оценки		
Описание имущественных прав		
Объект недвижимости	Автосервис, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 366,7 кв.м., инв.№5629, лит. стр.5, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8	Копия свидетельства
Субъект права	ООО «ЛИНЬ»	
Вид права, номер и дата государственной регистрации	Собственность, № 40-КЯ 633610 от 24.02.2010 г.	
Ограничение (обременение) права	Ипотека	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
Физические свойства		
Тип недвижимости	Холодный склад, назначение: нежилое	Копия свидетельства
Кадастровый номер объекта	40:13:030708:3067	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
Инвентарный номер	5629 стр. 5	Инвентаризационная опись
Адрес (местонахождение)	Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8	Копия свидетельства
Литера по плану	Стр.5	Копия технического паспорта
Назначение	Автосервис	
Использование	Автосервис	
Год постройки здания	2009	
Год последнего капитального ремонта здания	Нет данных	-
Площадь строения по наружному обмеру, кв.м.	404,2 кв.м.	Копия технического паспорта
Высота по наружному	3,7 м	

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
обмеру, м		
Строительный объем, куб.м.	1 496,0 кв.м.	
Этажность / подземная этажность	1 этаж	
Группа капитальности	Нет данных	
Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	366,7 кв.м.	
Высота по внутреннему обмеру, м	3,55 м	
Доля объекта в общей площади строений, %	14,0%	Расчеты Оценщика
Описание конструктивных элементов	Фундаменты – фундаментные блоки; Стены – пеноблоки оштукатурены, 2 стены облицованы кирпичом; Перекрытие – металлическое с утеплением; Крыша – профнастил; Полы – плитка, бетонные; Проемы оконные – двойные створные; Проемы дверные – металлические ворота, металлические; Внутренняя отделка – штукатурка стен с окраской; подвесной потолок..	Копия технического паспорта; Визуальный осмотр Объекта оценки
Сантехнические и электротехнические устройства	Отопление – от котла; водопровод - от центральной сети; электроснабжение - центральное.	
Сведения об износе и устареваниях		
Износ	10,0%	Экспертно, по данным результатов визуального осмотра и в соответствии с табл. 9.9 Отчета
Износ по данным технического паспорта	0,0%	Копия технического паспорта
Устаревания	Внешнее и функциональное устаревания отсутствуют	
Техническое состояние	Хорошее	Визуальный осмотр Объект оценки
Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	Данные отсутствуют	-
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект оценки не имеет элементов		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не установлены		

Фотографии Объекта оценки №5

Внешний вид здания



Состояние внутри помещения



Состояние внутри помещения



Состояние внутри помещения

Таблица 9.6. Сведения о физических свойствах объекта оценки №6 - Склад с холодильной камерой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 5629, лит. стр.3, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3070; сведения об износе и устареваниях, количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
Количественные и качественные характеристики Объекта оценки		
Описание имущественных прав		
Объект недвижимости	Склад с холодильной камерой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 5629, лит. стр.3, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8	Копия свидетельства
Субъект права	ООО «ЛИНЬ»	
Вид права, номер и дата государственной регистрации	Собственность, № 40-КЯ 627223 от 05.02.2010 г.	
Ограничение (обременение) права	Ипотека	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
Физические свойства		
Тип недвижимости	Холодный склад, назначение: нежилое	Копия свидетельства
Кадастровый номер объекта	40:13:030708:3070	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
Инвентарный номер	5629 стр. 3	Инвентаризационная опись
Адрес (местонахождение)	Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8	Копия свидетельства
Литера по плану	Стр.3	Копия технического паспорта
Назначение	Нежилое, складское	
Использование	Склад с холодильной камерой	
Год постройки здания	1982	
Год последнего капитального ремонта здания	Нет данных	-
Площадь строения по наружному обмеру, кв.м.	190,3 кв.м.	Копия технического паспорта

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
Высота по наружному обмеру, м	3,14 м	
Строительный объем, куб.м.	598,0 кв.м.	
Этажность / подземная этажность	1 этаж	
Группа капитальности	IV	
Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	180,1 кв.м.	
Высота по внутреннему обмеру, м	2,94 м	
Доля объекта в общей площади строений, %	7,0%	Расчеты Оценщика
Описание конструктивных элементов	Фундаменты – фундаментные блоки; Стены – азбестоцементные панели; кирпичные; Перегородки – шлакобетонные блоки; Перекрытия – азбестоцементные утепленные; Крыша – мягкая кровля; Полы –бетонные; Проемы оконные – двойные створные; Проемы дверные – филенчатые, металлические ворота Изоляционные работы – открытая проводка.	Копия технического паспорта; Визуальный осмотр Объекта оценки
Сантехнические и электротехнические устройства	Отопление – от котла; электроснабжение - центральное.	
Сведения об износе и устареваниях		
Износ	10,0%	Экспертно, по данным результатов визуального осмотра и в соответствии с табл. 9.9 Отчета
Износ по данным технического паспорта	7,0%	Копия технического паспорта
Устаревания	Внешнее и функциональное устаревания отсутствуют	
Техническое состояние	Хорошее	Визуальный осмотр Объект оценки
Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	Данные отсутствуют	-
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект оценки не имеет элементов		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не установлены		

Фотографии Объекта оценки №6



Внешний вид здания



Состояние внутри помещения



Состояние внутри помещения



Состояние внутри помещения



Таблица 9.7. Сведения о физических свойствах объекта оценки №7 - Часть кирпичного гаража, назначение: нежилое, общая площадь 34,1 кв.м., инв.№ 4519, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3221; сведения об износе и устареваниях, количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
Количественные и качественные характеристики Объекта оценки		
Описание имущественных прав		
Объект недвижимости	Часть кирпичного гаража, назначение: нежилое, общая площадь 34,1 кв.м., инв.№ 4519, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3221	Копия свидетельства
Субъект права	ООО «ЛИНЬ»	
Вид права, номер и дата государственной регистрации	Собственность, № 40-КЯ 633609 от 24.02.2010 г.	
Ограничение (обременение) права	Не зарегистрировано	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
Физические свойства		
Тип недвижимости	Холодный склад, назначение: нежилое	Копия свидетельства
Кадастровый номер объекта	40:13:030708:3221	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
Инвентарный номер	4519	Инвентаризационная опись
Адрес (местонахождение)	Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8	Копия свидетельства
Литера по плану	Нет данных	Копия свидетельства/визуальный осмотр Объекта оценки
Год постройки здания	Нет данных	
Год последнего капитального ремонта здания	Нет данных	
Группа капитальности	I	
Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	34,1 кв.м.	Расчеты Оценщика
Доля объекта в общей площади строений, %	1,0%	
Описание конструктивных элементов	Стены –кирпичные	Визуальный осмотр Объекта оценки
Сантехнические и электротехнические устройства	Отопление, электроснабжение.	
Сведения об износе и устареваниях		
Износ	10,0%	Экспертно, по данным результатов визуального осмотра и в соответствии с табл. 9.9 Отчета
Устаревания	Внешнее и функциональное устаревания	отсутствуют
Техническое состояние	Хорошее	Визуальный осмотр Объект оценки
Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	Данные отсутствуют	-

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект оценки не имеет элементов		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не установлены		

Фотографии Объекта оценки №7



Внешний вид здания



Состояние внутри помещения

Таблица 9.8. Сведения о физических свойствах объекта оценки №8 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объектами торговли, бытового обслуживания, автосервиса, общая площадь 6 998 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:4, сведения об износе и устареваниях, количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
Наименование	Земельный участок	Копия свидетельства Кадастровый паспорт земельного участка
Площадь, кв.м.	6 998 кв.м.	
Кадастровый номер	40:13:030708:4	
Адрес (местоположение)	Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование/назначение	Под объектами торговли, бытового обслуживания, автосервиса	На основании данных визуального обследования
Наличие улучшений на земельном участке	На земельном участке расположены существующие здания	
Наличие инженерной инфраструктуры	По состоянию на дату оценки на участке имеются следующие инженерные сети: электроснабжение, водоснабжение, канализация.	

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
Кадастровая стоимость, руб.	12 417 908,21 руб.	Официальный сайт «Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии» http://maps.rosreestr.ru .
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	1 774,49 руб./кв.м.	
Форма участка	Прямоугольник	Официальный сайт «Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии» http://maps.rosreestr.ru .
Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	Данные отсутствуют	-

Сведения об износе и устареваниях объекта оценки		
Износ	Понятие износ к объекту оценки не применим	
Устаревания	Функциональное устаревание – отсутствует. Внешнее устаревание – отсутствует.	
Описание имущественных прав		
Субъект права	ООО «ЛИНЬ»	Копия свидетельства/выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
Вид права, номер и дата государственной регистрации	Собственность, Свидетельство 40 КЛ №427412 от 04.09.2012 г.	
Ограничение (обременение) права	Ипотека	

На дату оценки техническое состояние основных долгоживущих конструктивных элементов (фундамент, стены) в целом для оцениваемых строений определено экспертным методом с использованием Шкалы оценки технического состояния недвижимости из Методики

определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 г. № 404⁷.

Таблица 9.9. Шкала оценки технического состояния недвижимости

Физический износ %			Оценка технического состояния	Характеристика состояния	Примерная стоимость ремонта (%) от ВС		
0	10	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0	5	11
21	30	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12	24	36
41	50	60	Неудовлетворительно	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41	50	60
61	70	80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91	100	120
81	90	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-	-	-

9.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 9.10. Сведения о текущем использовании

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Назначение помещений
1. Ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 440,5 кв.м. инв.№5629, лит. Стр. 2а, стр. 2б, стр. 2в, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3015 ;	440,50	ресторан
2. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 838,5 кв.м, инв.№5629, лит, стр.1, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3069 ;	838,50	торговое
3. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 1-этажный, общая площадь 318,1 кв.м, инв.№5629, лит, стр.6, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3071 ;	318,10	торговое
4. Холодный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 405 кв.м, инв.№ 5629, лит. стр 4, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер:	405,00	Склад

⁷<http://libgost.ru/metodic/60505->

[Tekst_Metodika_Metodika_opredeleniya_fizicheskogo_iznosa_grazhdanskih_zdaniiy.html](http://libgost.ru/metodic/60505-Tekst_Metodika_Metodika_opredeleniya_fizicheskogo_iznosa_grazhdanskih_zdaniiy.html)

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Назначение помещений
40:13:030708:3068;		
5. Автосервис, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 366,7 кв.м., инв.№5629, лит. стр.5, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3067;	366,70	Производственное (автосервис)
6. Склад с холодильной камерой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 5629, лит. стр.3, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3070;	180,10	Склад
7. Часть кирпичного гаража, назначение: нежилое, общая площадь 34,1 кв.м., инв.№ 4519, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3221;	34,10	Производственное (гараж)
8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объектами торговли, бытового обслуживания, автосервиса, общая площадь 6 998 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:4.	6 998,00	Земельный участок

9.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Помимо представленных в разделах

- Объект оценки;

- сведения об имущественных правах на Объект оценки;

- сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки;

- сведения о физических свойствах Объекта оценки, сведения об износе и устареваниях, количественные и качественные характеристики Объекта оценки и элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки;

- информации о текущем использовании Объекта оценки;

на размер рыночной стоимости в значительной степени влияет его местоположение.

Ниже представлена информация о местоположении объектов оценки.

Характеристика местоположения Объектов оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8.

Город Малоярославец – центр административного района, находится в северной части Калужской области на границе влияния г.Москвы и является подцентром Обнинской системы расселения. Удален от г.Обнинска на 20 км., Москвы - 120 км., Калуги- 60 км. По итогам последней переписи населене составляет 30.2 тыс.

АО.

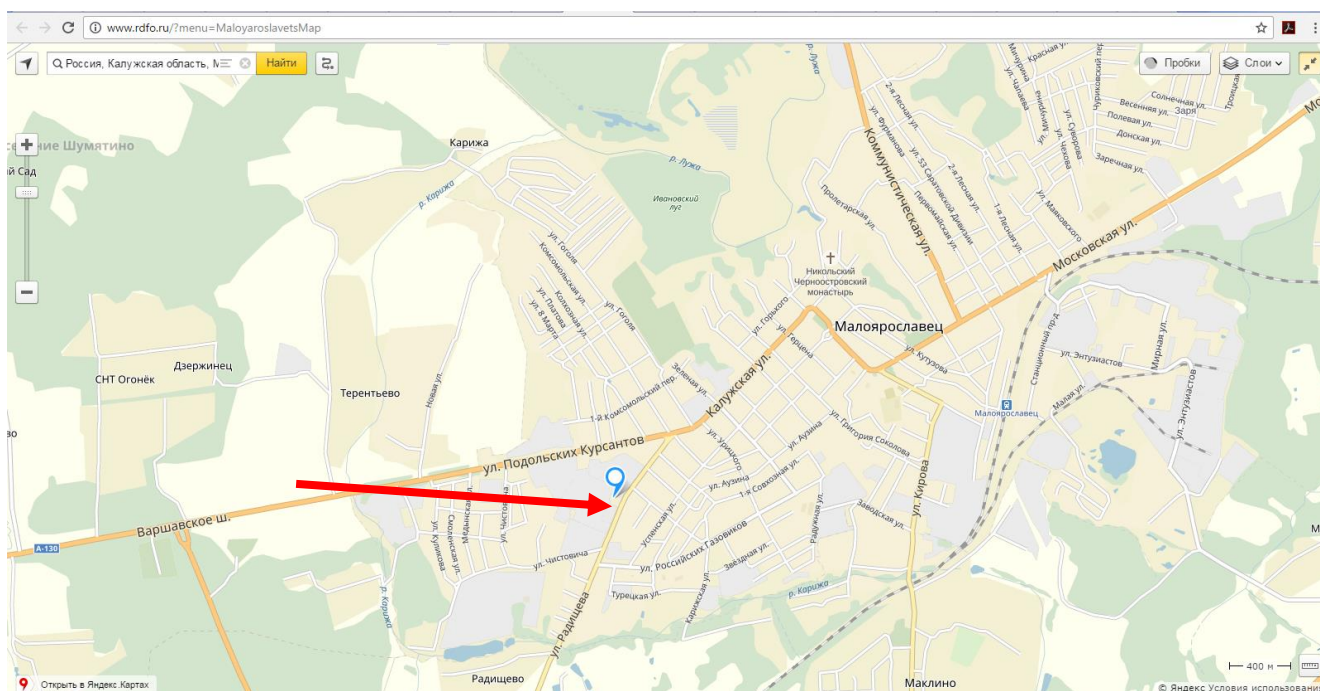


Рис. 9.1. Местоположение Объекта оценки на карте города (источник: <http://www.rdfu.ru/?menu=MaloyaroslavetsMap>)

Таблица 9.11. Характеристика района расположения Объектов оценки

Наименование параметра	Значение
Адрес	Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8
Область, район, округ	Калужская область
Населенный пункт	г. Малоярославец
Транспортная доступность	Хорошая, подъездные пути в хорошем состоянии.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Район с хорошо развитой социальной инфраструктурой
Обеспеченность объектами промышленной инфраструктуры	Район со слабо развитой промышленной инфраструктурой
Рельеф местности	Ровный
Состояние прилегающей территории	Прилегающая территория имеет высокую плотность застройки, направление застройки – зона коммерческой и жилой застройки.

9.7. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

Информация предоставленная в п.9.1. – 9.8. является достаточной, и иной информации, существенной для определения стоимости объектов оценки не имеется.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно ФСО № 1 при проведении оценки Оценщик собирает информацию, существенную для определения стоимости Объекта оценки.

10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Социально-экономическое положение Калужской области в январе-октябре 2016г⁸

Таблица 10.1 Основные экономические и социальные показатели

	Октябрь 2016г.	Октябрь 2016г. в % к		Январь-октябрь 2016г.	Январь-октябрь 2016г. в % к январю-октябрю 2015г.	Справочно, январь-октябрь 2015г. в % к январю-октябрю 2014г.
		октябрю 2015г.	сентябрю 2016г.			
Индекс промышленного производства	x	110,6	111,1	x	107,3	91,3
добыча полезных ископаемых	x	162,1	152,7	x	98,2	88,7
обрабатывающие производства	x	110,9	110,1	x	107,6	91,7
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	x	79,2	135,3	x	103,8	82,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн руб. ¹⁾						
добыча полезных ископаемых	370,1	115,9	110,7	2590,3	103,9	81,1
обрабатывающие производства	50898,2	109,6	96,2	415615,3	108,8	94,2
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	1634,6	100,2	139,3	16167,9	110,0	105,9
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	1675,5	104,4	18,0	33249,1	101,0	110,7
Объем работ, услуг по виду деятельности «Строительство» млн руб.	3486,3	71,5	71,0	33779,1	75,3	112,8
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв.м	68,0	121,4	102,7	557,1	97,0	102,3
Грузооборот автомобильного транспорта, млн т-км	22,2	90,8	90,2	207,2	97,2	99,5

⁸Данный раздел подготовлен с использованием материалов доклада «Социально-экономическое положение Калужской области» в январе-октябре 2016г». Источник: Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики, http://kalugastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kalugastat/ru/news/rss/Osnovnyie-ekonomichieskie-i-sotsialnyie-pokaza339

	Октябрь 2016г.	Октябрь 2016г. в % к		Январь-октябрь 2016г.	Январь-октябрь 2016г. в % к январю-октябрю 2015г.	Справочно, январь-октябрь 2015г. в % к январю-октябрю 2014г.
		октябрю 2015г.	сентябрю 2016г.			
Оборот розничной торговли, млн руб.	14537,8	96,1	97,9	147196,9	97,4	88,5
Объем платных услуг, млн руб.	3980,9	98,9	102,3	37681,6	100,1	99,2
Средняя численность занятых в экономике, тыс. человек ²⁾	518,8	101,7	99,2	х	х	х
Общая численность безработных, тыс. человек ²⁾	22,6	122,2	91,1	х	х	х
Начисленная средняя заработная плата одного работника ³⁾						
номинальная, руб.	31000	104,7	101,0	30700	105,4	104,3
реальная	х	98,0	100,1	х	97,6	88,6
Индекс потребительских цен на товары и услуги	х	106,8	100,9	104,3 ⁴⁾	108,0	111,9 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров	х	104,4	100,3	107,1 ⁴⁾	104,9	115,7 ⁴⁾

В действующих ценах.
Данные обследования по проблемам занятости населения (скользящая средняя за последние три месяца).
Оценка.
⁴⁾ Отчетный месяц к декабрю предыдущего года.

Оборот организаций

Оборот организаций по видам экономической деятельности⁹⁾ характеризуется следующими данными:

Таблица 10.2 в действующих ценах

	Январь-октябрь 2016г.	
	млн рублей	в % к январю-октябрю 2015г.
Всего	781785,3	107,7
<i>в том числе организации с основным видом деятельности:</i>		
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	15684,4	108,1
рыболовство, рыбоводство	40,4	101,0
добыча полезных ископаемых	2225,8	89,5
обрабатывающие производства	419209,5	107,4
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	39718,0	109,2
строительство	36795,2	79,4
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	197822,7	117,8
гостиницы и рестораны	3389,5	113,2
транспорт и связь	20854,3	100,8

⁹⁾ Показатель представляет собой сумму отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами и проданных товаров несобственного производства.

	Январь-октябрь 2016г.	
	млн рублей	в % к январю-октябрю 2015г.
финансовая деятельность	37,1	100,0
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	30213,6	102,7
государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное социальное обеспечение	502,0	67,6
образование	2059,0	107,6
здравоохранение и предоставление социальных услуг	10278,3	107,9
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	2955,5	115,3

Промышленное производство

Индекс промышленного производства за январь-октябрь т.г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,3%.

Динамика промышленного производства
(в % к соответствующему месяцу прошлого года)

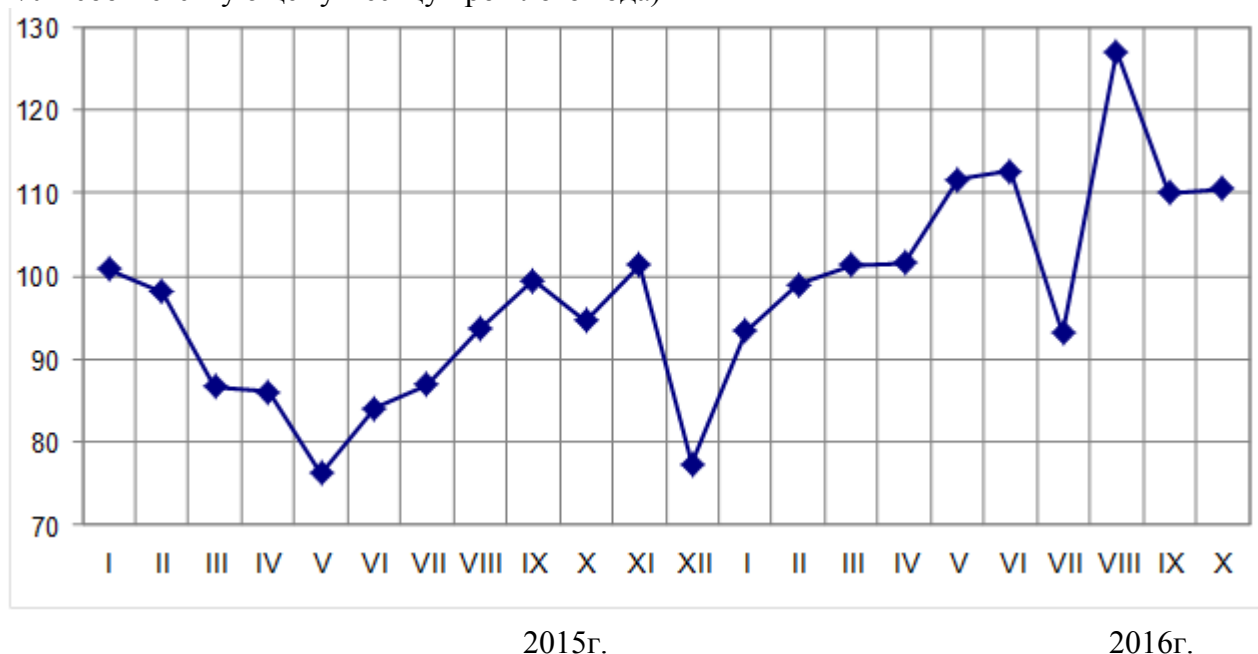


Рис. 10.1

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в октябре т.г. составил

3 млрд 486 млн рублей или 71,5% (в сопоставимых ценах) к октябрю 2015г., в январе-октябре т.г. – 33 млрд 779 млн рублей или 75,3%.

**Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности
«Строительство»
(в % к среднемесячному значению 2013г.)**

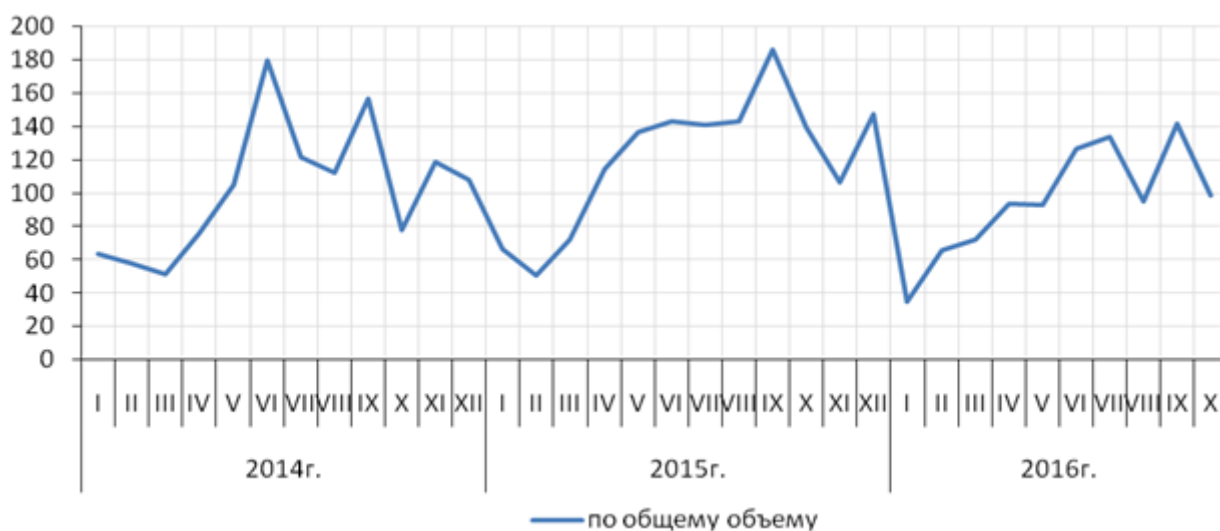


Рис. 10.2

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2016г., выделены ассигнования в размере 5 млрд 874 млн рублей, из них из федерального бюджета – 5 млрд 856 млн рублей на строительство 12 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов, далее – объекты), из них по 4 объектам намечено провести только проектные и изыскательские работы. В 2016г. намечено ввести в действие 3 объекта.

Таблица 10.3 Использование инвестиций в основной капитал в т.г. по стройкам, финансируемым из федерального бюджета

	Количество объектов на 2016г.		Лимит бюджетных ассигнований на 2016г. млн рублей		Фактически использовано за счет всех источников финансирования в январе-октябре 2016г., млн рублей
	всего	в том числе со сроком ввода в 2016г.	всего	в том числе федерального бюджета	
Всего	12	3	5873,8	5855,7	1161,5
в том числе по видам экономической деятельности:					
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	2	-	65,9	65,9	34,6
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	4	2	4498,6	4480,5	108,8
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	4	-	10,3	10,3	0,3
образование	1	1	949,2	949,2	949,2
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	1	-	349,8	349,8	68,6

На 1 ноября т.г. из 8 объектов (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) на 3 объектах техническая готовность составила от 51 до 90%, полностью введены 2 объекта.

В счет годового лимита в январе-октябре т.г. профинансировано из федерального бюджета 1249,1 млн рублей (21,3%), из них на объекты сельского хозяйства, охоты и предоставления услуг в этих областях – 36,7 млн рублей (55,7%), объекты по операциям с недвижимым имуществом, аренде и предоставлению услуг – 3,7 млн рублей (0,1%), объекты государственного управления и обеспечения военной безопасности; социального страхования – 9,7 млн рублей (94,2%), объекты образования – 949,2 млн рублей (100%), на объекты по виду экономической деятельности предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг - 249,8 млн рублей (71,4%).

На 1 ноября т.г. полностью профинансировано 5 объектов.

Жилищное строительство. В октябре т.г. построено 1408 новых квартир, в январе-октябре т.г. - 7964 квартиры.

Динамика ввода в действие жилых домов
(в % к среднемесячному значению 2013г.)

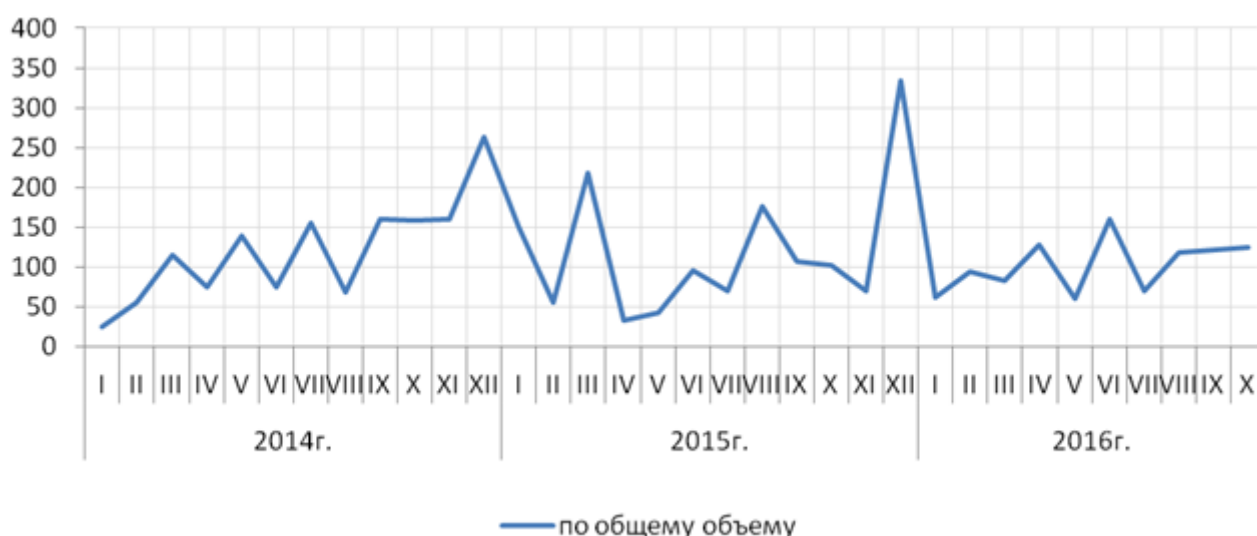


Рис. 10.3

Индивидуальными застройщиками построено 259,3 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составило 46,5% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре т.г.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в январе-октябре т.г. составил 147 млрд 197 млн рублей, что в товарной массе на 2,6% меньше, чем в январе-октябре 2015г.

Динамика оборота розничной торговли
(в % к соответствующему месяцу прошлого года)

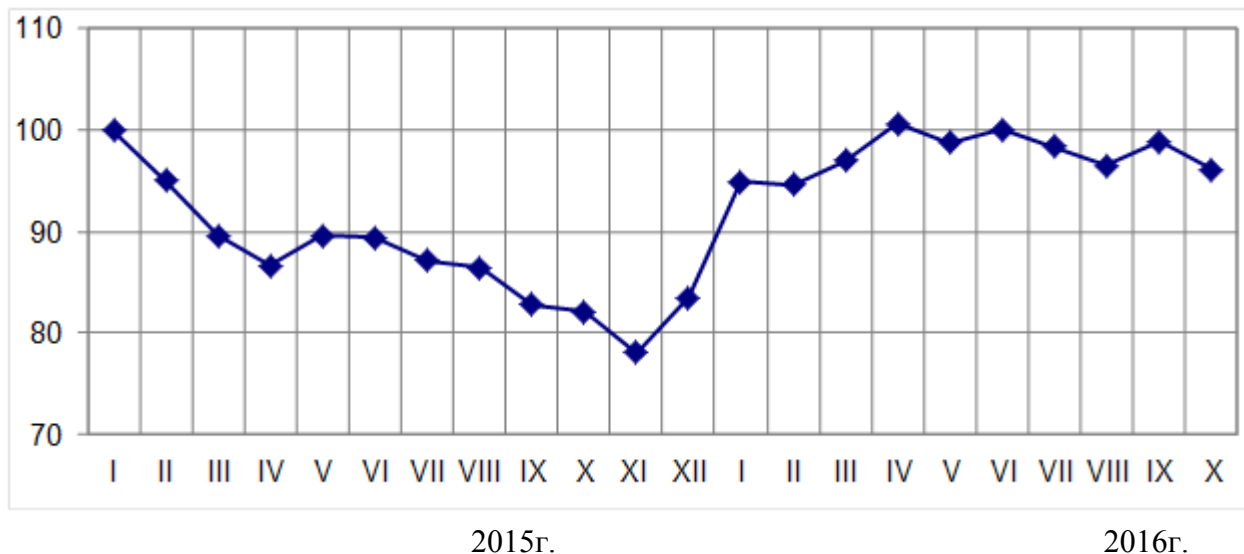


Рис.10.4

В январе-октябре т.г. оборот розничной торговли на 95% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков составила 5%.

Структура оборота розничной торговли по хозяйствующим субъектам в январе-октябре 2016г.

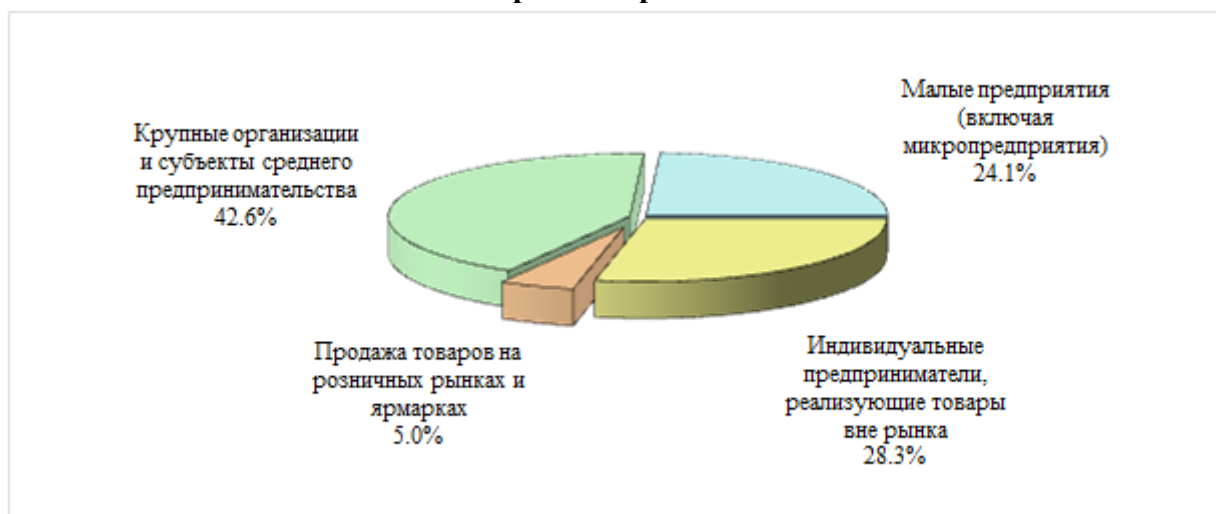


Рис. 10.5

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-октябре т.г. составил 49,9%, непродовольственных товаров – 50,1% (в январе-октябре 2015г. 51,4% и 48,6% соответственно).

Пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-октябре т.г. населению продано на 73 млрд 378 млн рублей, что в товарной массе на 4,3% меньше, чем в январе-октябре 2015г., **непродовольственных товаров** реализовано на 73 млрд 819 млн рублей (на 1,2% меньше).

Динамика оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями и непродовольственными товарами
(в % к соответствующему месяцу прошлого года)

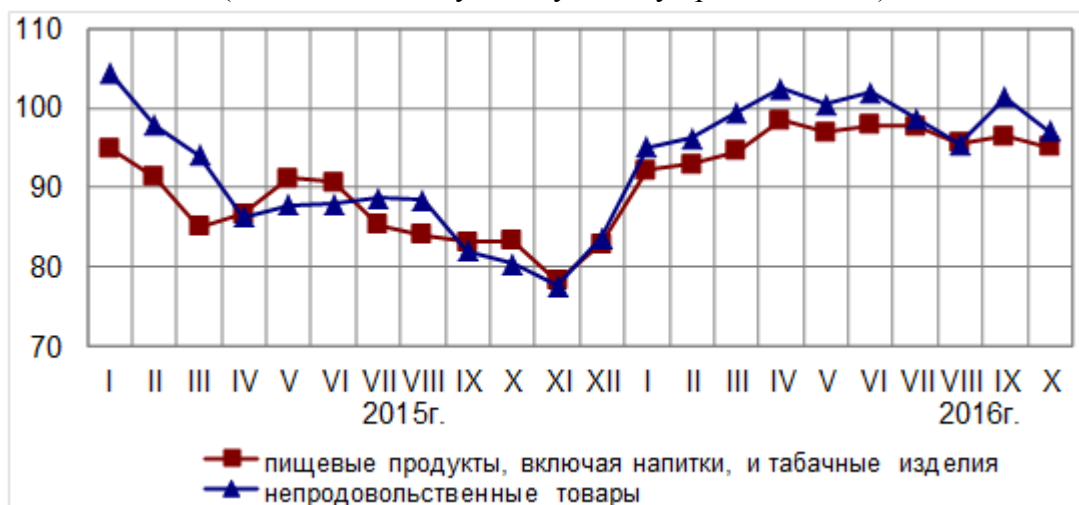


Рис.10.6.

На 1 ноября 2016г. организации розничной торговли имели товарных запасов на 6 млрд 883 млн рублей. Объем товарных запасов обеспечит 37 дней товарооборота.

Общественное питание

В январе-октябре т.г. реализовано продукции общественного питания на сумму 4 млрд 479 млн рублей, что в сопоставимых ценах на 3,7% больше, чем в январе-октябре 2015г.

Динамика оборота общественного питания

(в % к соответствующему месяцу прошлого года)

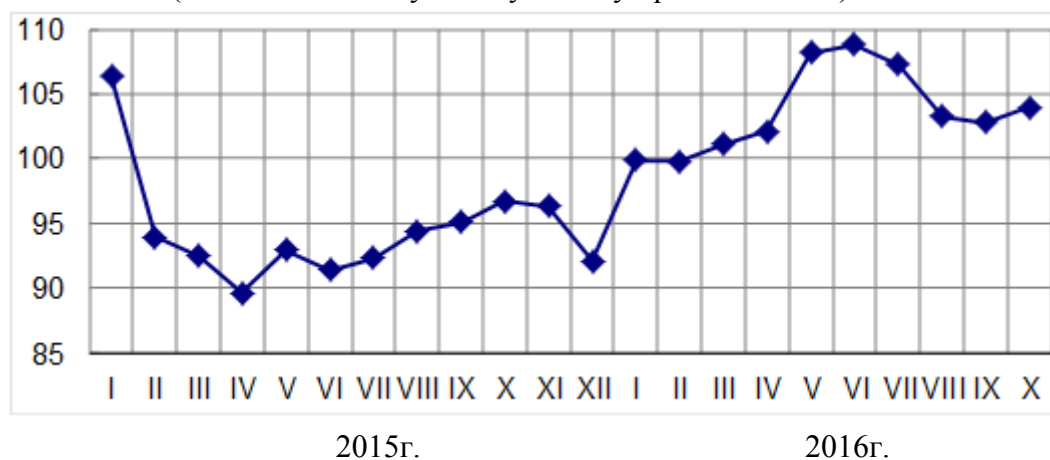


Рис. 10.7

Платные услуги населению

В январе-октябре т.г. населению оказано платных услуг через все каналы реализации на 37 млрд 682 млн рублей, что в сопоставимых ценах на 0,1% больше, чем в январе-октябре 2015г.

Динамика объема платных услуг населению
(в % к соответствующему месяцу прошлого года)

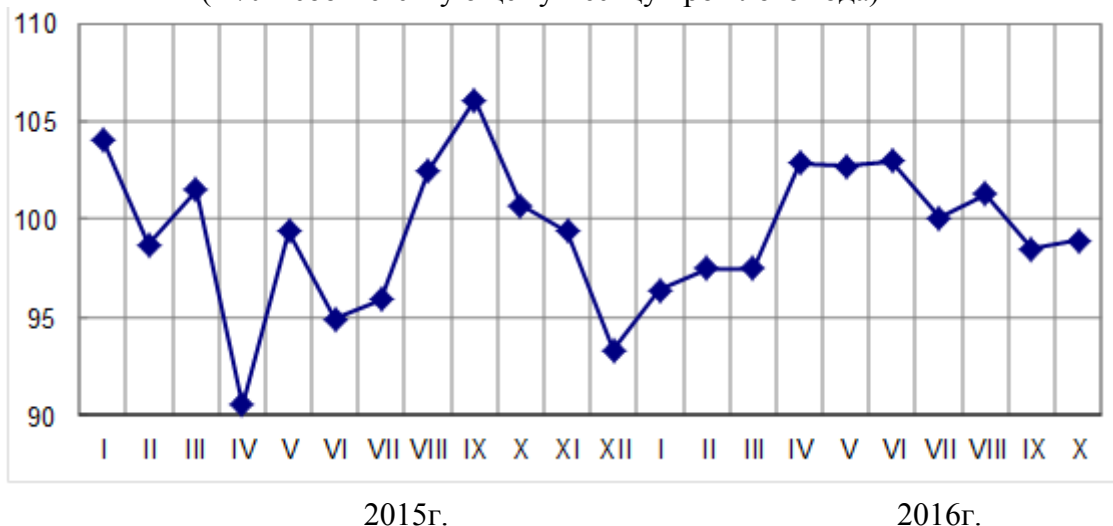


Рис.10.8

В структуре платных услуг преобладали услуги жилищно-коммунального хозяйства (36,2% от общего объема), связи (19,4%), бытовые (11,1%), транспортные (9,3%), медицинские (6,5%) и системы образования (6,4%).

В январе-октябре т.г. населению оказано **услуг бытового характера** на 4 млрд 179 млн рублей. В сопоставимых ценах объем бытовых услуг уменьшился по сравнению с январем-октябрем 2015г. на 5,2%.

В общем объеме бытовых услуг 26,4% составили услуги по техническому обслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования, 18,7% - услуги по ремонту и строительству жилья и других построек, 16,9% - парикмахерские и косметические услуги, 7% - ритуальные услуги, 6,4% - прочие виды бытовых услуг.

Оптовая торговля

В январе-октябре т.г. организациями всех видов деятельности на оптовом рынке области было продано продукции (товаров) на 159 млрд 51 млн рублей (в сопоставимых ценах на 13,1% больше, чем в январе-октябре 2015г.).

Динамика оборота оптовой торговли
(в % к соответствующему месяцу прошлого года)

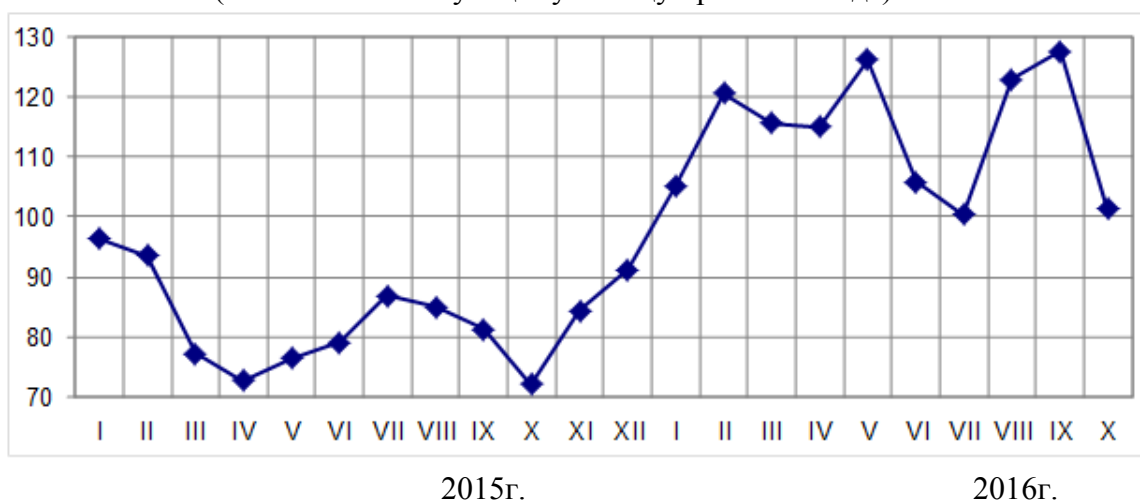


Рис. 10.9

Организациями оптовой торговли в январе-октябре т.г. реализовано продукции и товаров на 123 млрд 412 млн рублей. Оборот оптовой торговли организаций других видов экономической деятельности составил 35 млрд 639 млн рублей.

Субъектами малого предпринимательства в январе-октябре т.г. продано товаров на 59 млрд 992 млн рублей или 37,7% общего оборота оптовой торговли.

Вывод: по итогам январь-октябрь 2016 года наблюдаются как положительные так и отрицательные тенденции. В целом данные факторы позволяют говорить о стабильной ситуации на рынке недвижимости в Калужской области в целом и в городе Малоярославец в частности на дату оценки.

Прочие факторы

Политические факторы

Политическая ситуация – стабильная.

Информация об экологических факторах

Экологическая ситуация в районе – стабильная.

Выводы к разделу 10.1:

Проведенный анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость позволяет судить об инвестиционной привлекательности региона и деловой активности, в котором функционирует Объект оценки.

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно ГК РФ все имущество по виду материальной формы представлено следующими двумя видами:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей.

По данному признаку классификации Объект оценки относится к недвижимому имуществу, так как представляет собой нежилые строения и земельный участок.

Вид права:

- собственность;
- аренда;
- постоянное бессрочное пользование;
- владение.

Право собственности на нежилые здания и сооружения.

Право аренды на один из четырех земельных участков.

Вывод: Оцениваемый объект относится к следующему сегменту рынка: рынок коммерческой недвижимости торгово-складского назначения, вид права – собственность на здания и сооружения и на земельный участок.

10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Рынок коммерческой недвижимости г. Малоярославец развит слабо. В основном рынок представлен объектами, расположенными в крупных городах Калужской области. Оценщиком был проведен анализ коммерческой недвижимости г. Малоярославец.

Таблица 10.3. Рынок коммерческой недвижимости г. Малоярославец

Адрес, местонахождение	Тип недвижимости	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации, контактные данные	
ул. Кирова, 30	Имущественный комплекс	50 000 000	20 000	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-maloyaroslavets-174902429	тел.: 8-910-864-80-05
ул. Подольских Курсантов, 24	Имущественный комплекс	12 000 000	31 579	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-maloyaroslavets-174277505	тел.: 8-902-931-39-64
ул.Московская, 87а	Имущественный комплекс	15 000 000	33 333	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-maloyaroslavets-168708064	тел.:8-910-517-22-22
ул. Гагарина,37	Имущественный комплекс	18 000 000	29 747	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-maloyaroslavets-175071164	тел.:8-902-930-96-05
ул. Аузина	Имущественный комплекс	18 500 000	37 000	http://kaluga.cian.ru/sale/commercial/8991838/	тел.: +7 910 914-01-23
ул. Заводская	Имущественный комплекс	70 000 000	35 000	http://kaluga.cian.ru/sale/commercial/7621342/	тел.: +7 953 330-07-07
	Имущественный комплекс	150 000 000	21 429	http://fkn-kaluga.ru/b-0357/	7 (4842) 926576, +7 (4842) 926577 (тел/факс), 8-910-705-56-56
ул. Центральная	база промышленного назначения под производство	25 950 000	19 011	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-maloyaroslavets-centralnaya-ulica-46090358/	7 (953) 324-66-00, +7 (953) 325-44-66

Адрес, местонахождение	Тип недвижимости	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации, контактные данные	
ул. Калужская	производственно-складской комплекс	27 000 000	5 625	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-maloyaroslavce-kaluzhskaya-ulica-114468951/	7 (953) 325-38-88 +7 (953) 327-80-00
Российских Газовиков, 5	Производственно-складской комплекс	63 000 000	9 000	http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeshchenie-maloyaroslavce-ulica-rossiyskih-gazovikov-107739965/	7 (953) 333-38-10 +7 (953) 327-80-00
ул. Радищева	магазин	11 000 000	50 926	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-maloyaroslavce-ulica-radishceva-129660727/	7 (903) 812-81-20 +7 (920) 896-95-88
ул. Чуриковская	часть производственного здания	13 000 000	61 321	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-maloyaroslavce-churikovskaya-ulica-149634540/	7 (910) 860-65-35 +7 (920) 094-41-10
ул. Кирова	Свободного назначения	18 000 000	36 364	http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeshchenie-maloyaroslavce-ulica-kirova-150583299/	7 (920) 610-33-35 +7 (902) 932-59-59
ул. Кирова	Производственно-складской комплекс	27 000 000	5 400	http://realty.dmir.ru/sale/gotovyy-biznes-maloyaroslavce-ulica-kirova-114464060/	7 (903) 816-04-07 +7 (953) 324-66-00
ул. Ленина	Производственный комплекс	280 000 000	18 919	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-maloyaroslavce-ulica-lenina-147693185/	7 (930) 173-00-73 +7 (495) 109-05-55

Максимальное значение в сегменте коммерческой недвижимости – 61 321 руб. за 1 кв.м. Самое низкое значение цены предложения – 5 400 руб. за 1 кв.м.

Объектом оценки является имущественный комплекс в составе которого имеются складские помещения, торговые и помещения общественного питания. Необходимо отметить что подобных объектов в г Малоярославец выявлено не было. В основном рынок ком недвижимости состоит из производственных комплексов которые предназначены для тяжелого производства или же это единичные торговые площади.

10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Изменение стоимости недвижимости зависит от ряда факторов, которые можно, разделить на объективные и субъективные. Объективные факторы характеризуют типичные для рынка ситуации и мотивы поведения участников сделки. Под их воздействием формируется средний

уровень цен сделок. Субъективные факторы связаны с поведением конкурентного продавца, покупателя или посредника на стадии заключения сделки.

Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются:

- тип (назначение объекта);
- состав передаваемых прав;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи (дата предложения);
- местоположение и окружение объекта;
- конструктивные особенности и тип здания (класс капитальности);
- техническое состояние конструктивных элементов;
- наличие систем инженерного обеспечения;
- площадные характеристики;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью (наличие встроенного движимого имущества, наличие железнодорожного тупика, холодильного оборудования и пр.).

Оценщики из различных регионов учувствовали в проведении исследования рынка недвижимости. Согласно данному исследованию представлены значения диапазонов некоторых ценообразующих факторов.

Таблица 10.4. Скидка на торг, %*

Цены	Активный рынок					не активный рынок				
	среднее	доверительный интервал		расширенный интервал		среднее	доверительный интервал		расширенный интервал	
Скидка на торг										
Высококласные производственно-складские объекты	9%	8%	9%	5%	13%	15%	14%	16%	8%	23%
Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%	6%	17%	18%	17%	19%	8%	30%
Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%	4%	13%	13%	13%	14%	8%	18%
Арендные ставки	Активный рынок					не активный рынок				
Скидка на торг	среднее	доверительный интервал		расширенный интервал		среднее	доверительный интервал		расширенный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	7%	7%	8%	3%	13%	14%	13%	15%	5%	20%
Низкокласные производственно-складские объекты	8%	8%	9%	3%	13%	15%	14%	17%	6%	27%
Низкокласные офисно-торговые объекты	7%	6%	7%	3%	10%	12%	11%	12%	6%	18%

*«Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г.).

Таблица 10.5. Корректировка на материал стен

Цены				
Наименование коэффициента	среднее	доверительный интервал		расширенный интервал
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,85	0,65, 0,95
Отношение удельной цены объекта деревянного объекта	0,71	0,69	0,73	0,60, 0,85

к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта					
Арендные ставки					
Наименование коэффициента	среднее	доверительный интервал		расширенный интервал	
Отношение удельной ставки аренды объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,89	0,87	0,90	0,73	1,00
Отношение удельной ставки аренды объекта деревянного объекта к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,74	0,78	0,60	0,90

*«Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г.).

Таблица 10.6. Корректировка на наличие отопления

Цены					
Наименование коэффициента	среднее	доверительный интервал		расширенный интервал	
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта, к удельной цене такого же объекта, имеющего отопление	0,74	0,73	0,75	0,60	0,85
Арендные ставки					
Наименование коэффициента	среднее	доверительный интервал		расширенный интервал	
Отношение арендной ставки неотапливаемого объекта, к арендной ставке такого же объекта, имеющего отопление	0,73	0,72	0,75	0,60	0,85

*«Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г.).

Таблица 10.7. Корректировка на наличие ж/д ветки

Цены					
Наименование коэффициента	среднее	доверительный интервал		расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, оборудованного ж/д веткой к цене такого же объекта без ж/д ветки	1,14	1,13	1,16	1,02	1,25
Арендные ставки					
Наименование коэффициента	среднее	доверительный интервал		расширенный интервал	
Отношение арендной ставки объекта, оборудованного ж/д веткой к арендной ставке такого же объекта без ж/д ветки	1,14	1,12	1,16	1,02	1,25

*«Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г.).

Таблица 10.8. Корректировка на физическое состояние здания

Цены					
Наименование коэффициента	среднее	доверительный интервал		расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,79	0,81	0,65	0,93
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76	0,55	0,89
Арендные ставки					

Наименование коэффициента	среднее	доверительный интервал		расширенный интервал	
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,82	0,65	0,93
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76	0,60	0,88

*«Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г.).

Таблица 10.9. Соотношение цен и ставок объектов различного назначения

Цены					
Наименование коэффициента	среднее	доверительный интервал		расширенный интервал	
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,57	1,75	1,25	2,25
Арендные ставки					
Наименование коэффициента	среднее	доверительный интервал		расширенный интервал	
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса	1,69	1,58	1,80	1,25	2,50

*«Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г.).

Таблица 10.10. Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)

Цены					
Наименование коэффициента	среднее	доверительный интервал		расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,77	0,80	0,65	0,90
Арендные ставки					
Наименование коэффициента	среднее	доверительный интервал		расширенный интервал	
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной ставке аренды такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,78	0,80	0,65	0,90

*«Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г.).

Таблица 10.11. Корректировки на площадь помещения*

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г.).

Таблица 10.12. Скидка на торг для земельных участков, %*

Показатель	Доверительный интервал			Расширенный интервал		
	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
Активный рынок						
Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%	11,6%	7,5%	15,6%
Неактивный рынок						
Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%	18,6%	12,2%	25,1%

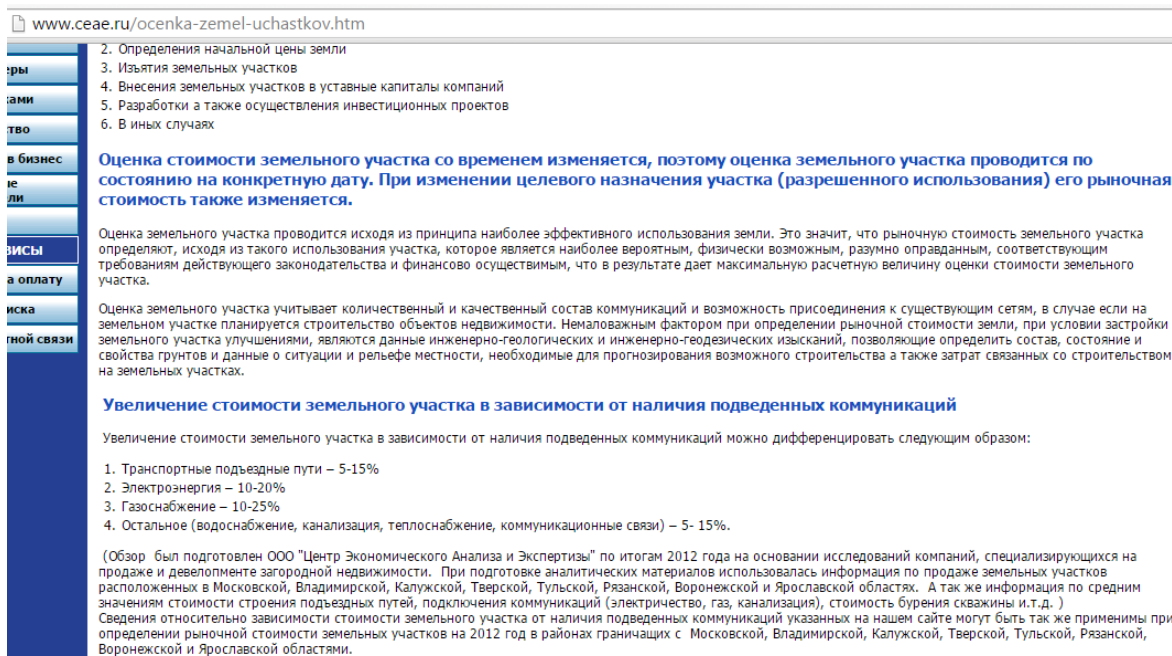
* «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г.Нижний Новгород, 2016г.).

Диапазон значений корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков

Оценка земельного участка учитывает количественный и качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям, в случае если на земельном участке планируется строительство объектов недвижимости.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости **от наличия подведенных коммуникаций** можно дифференцировать следующим образом¹⁰:

1. транспортные подъездные пути – 5-15%
2. электроэнергия – 10-20%
3. газоснабжение – 10-25%
4. остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.



www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm

2. Определения начальной цены земли
3. Изъятия земельных участков
4. Внесения земельных участков в уставные капиталы компаний
5. Разработки а также осуществления инвестиционных проектов
6. В иных случаях

Оценка стоимости земельного участка со временем изменяется, поэтому оценка земельного участка проводится по состоянию на конкретную дату. При изменении целевого назначения участка (разрешенного использования) его рыночная стоимость также изменяется.

Оценка земельного участка проводится исходя из принципа наиболее эффективного использования земли. Это значит, что рыночную стоимость земельного участка определяют, исходя из такого использования участка, которое является наиболее вероятным, физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям действующего законодательства и финансово осуществимым, что в результате дает максимальную расчетную величину оценки стоимости земельного участка.

Оценка земельного участка учитывает количественный и качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям, в случае если на земельном участке планируется строительство объектов недвижимости. Немаловажным фактором при определении рыночной стоимости земли, при условии застройки земельного участка улучшениями, являются данные инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий, позволяющие определить состав, состояние и свойства грунтов и данные о ситуации и рельефе местности, необходимые для прогнозирования возможного строительства а также затрат связанных со строительством на земельных участках.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

1. Транспортные подъездные пути – 5-15%
2. Электроэнергия – 10-20%
3. Газоснабжение – 10-25%
4. Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

(Обзор был подготовлен ООО "Центр Экономического Анализа и Экспертизы" по итогам 2012 года на основании исследований компаний, специализирующихся на продаже и девелопменте загородной недвижимости. При подготовке аналитических материалов использовалась информация по продаже земельных участков расположенных в Московской, Владимирской, Калужской, Тверской, Тульской, Рязанской, Воронежской и Ярославской областях. А так же информация по средним значениям стоимости строения подъездных путей, подключения коммуникаций (электричество, газ, канализация), стоимость бурения скважины и т.д.)
Сведения относительно зависимости стоимости земельного участка от наличия подведенных коммуникаций указанных на нашем сайте могут быть так же применимы при определении рыночной стоимости земельных участков на 2012 год в районах граничащих с Московской, Владимирской, Калужской, Тверской, Тульской, Рязанской, Воронежской и Ярославской областями.

Рис. 10.26

¹⁰ <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

Таблица 10.13. Корректировки на расположение относительно автомагистралей*

Расположение относительно автомагистралей	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,27	1,25	1,29

* «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г.Нижний Новгород, 2016г.).

Таблица 10.14. Корректировки на состав передаваемых прав для земельных участков*

Расположение относительно автомагистралей	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86

* «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г.Нижний Новгород, 2016г.).

Корректировка на площадь

При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на масштаб объекта. Величина данной поправки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших площадей по аналогичным объектам.

Расчет величины корректировки произведен по формуле:

$$P_m = (S_o / S_a)^K, \quad (1)$$

где:

P_m – поправка на масштаб;

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв. м;

S_a – площадь объекта-аналога, кв.м;

K – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения). Значение коэффициента торможения принято на основании исследования ООО «ФБК»¹¹ и составляет -0,149 для объектов производственно-складского назначения¹².

¹¹ <http://www.fbk.ru/company/>

¹² Источник информации: «Инструкция № 1-03 аудиторской компании ФБК по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельного участка»

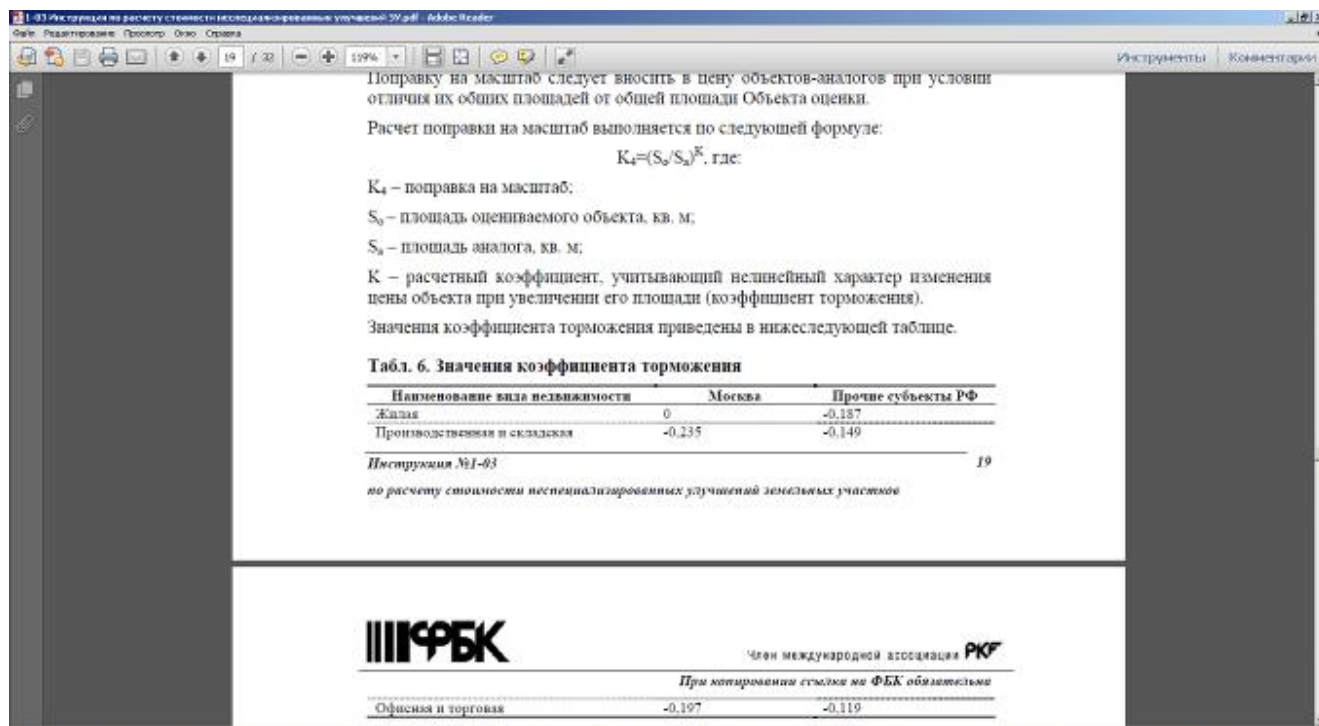


Рис. 10.10. Значение коэффициента K

10.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Объектом оценки является имущественный комплекс в составе которого имеются складские, торговые, помещения общественного питания.

Анализ рынка производственно-складской недвижимости в г. Малоярославск показал, что на момент оценки диапазон цен при продаже недвижимости коммерческого назначения за кв.м составляет 5 400 – 61 321 руб./кв.м., Данный разброс цен можно обосновать тем, что на стоимость объектов влияют такие факторы, как капитальность строений, наличие коммуникаций, техническое состояние объектов, их площадь, местоположение объекта и пр.

10.6. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Помимо представленных в разделах

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, не выявлено прочих (других) факторов, не относящихся к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

10.7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО № 1 при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет

наибольшей. В соответствии с определением понятия «наиболее эффективное использование» каждое потенциально возможное использование оцениваемого имущества рассматривается с точки зрения следующих критериев:

- юридическая (законодательная) разрешенность, под которой понимается соответствие варианта использования имущества действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя общие законодательные нормы, а также частные правовые ограничения, связанные с особенностями конкретного имущества;
- физическая возможность, или соответствие физических свойств оцениваемого имущества (размера, формы и т.д.) предполагаемому использованию;
- экономическая целесообразность, то есть степень адекватности того или иного варианта использования сложившейся рыночной среде;
- максимальная доходность, учитывающая количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемых от различных потенциальных вариантов использования имущества.

В соответствии с учебным пособием Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова «Экономические основы оценки недвижимости» под редакцией А. Галушка, С. Коплус: «Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимого имущества приводит:

- к наивысшей стоимости земли, как свободной;
- или к наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного».

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки состоит из анализа двух типов НЭИ при общем соответствии четырем критериям анализа НЭИ:

- НЭИ участка земли, как свободного;
- НЭИ недвижимого имущества как улучшенного.

10.7.1. Анализ НЭИ участка земли как свободного

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования предусматривает сопоставление альтернативных вариантов освоения рассматриваемого земельного участка. Для каждого варианта застройки рассчитывается стоимость земли. Самая высокая стоимость земли соответствует варианту ее наилучшего и наиболее эффективного использования.

На первом этапе отбираются варианты использования, соответствующие такому критерию НЭИ, как юридическая (законодательная) разрешенность.

В соответствии с вышеописанным алгоритмом анализа НЭИ, сделаны следующие выводы:

1. По сложившейся практике в документах на земельные участки, занимаемые оцениваемыми строениями, определено целевое назначение. В нашем случае – для существующей базы управления производственно – технологической комплектации; под нежилые строения (гаражи, цех); под нежилое строение; для организации парковочных мест автотранспорта (без права капитального строительства).

2. Ввиду того, что изменение целевого назначения земельного участка без согласия государственных (муниципальных) органов не допускается, и, учитывая целевое использование земельного участка, в качестве варианта застройки можно рассматривать только аналогичные объекты.

Кроме того, текущее использование является физически осуществимым и экономически целесообразным вариантом использования участка. Исходя из этого, наиболее вероятным и наиболее эффективным использованием земельного участка будет его текущее использование.

10.7.2. Анализ НЭИ участка земли как улучшенного (застроенного)

1. Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами ССО РОО 2010

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы (ССО РОО 2-05-2010. Оценка стоимости недвижимого имущества):

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Таблица 10.15. Тестирование на НЭИ

Варианты ННЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Жилые здания и помещения	-	-	-	+
Коммерческое назначение	+	+	-	+
Промышленное назначение	+	+	+	+
Социально-культурное назначение	-	-	-	+

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является его использование по функциональному назначению (в качестве недвижимости промышленно-складского назначения).

2. Расчетные методы анализа НЭИ

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования, при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят (Источник информации: Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н.):

1 метод: рассматривает земельный участок как застроенный, строения которого требуют некоторых улучшений;

2 метод: определяет земельный участок как застроенный, не требующий перестройки.

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

3 метод: Метод качественного анализа.

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

- анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

При присвоении баллов оценщик исходил из следующих принципов:

1. Для объектов коммерческого назначения наиболее целесообразным является размещение объектов в центре города, в районах коммерческой застройки. Существенными показателями являются удаленность от центра города, небольшая площадь объектов (преимущественно для офисных помещений), расположение на первых этажах зданий, наличие отдельного входа, класс и уровень отделки помещений, наличие парковки.

2. Для объектов промышленного назначения наиболее целесообразным является размещение объектов в промышленной зоне города, близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям. Конструктивными особенностями является большая площадь здания, наличие погрузочных эскад, рампов доков, грузового лифта, наличие функционирующей системы спринклерного пожаротушения. Существенным преимуществом являются наличие на территории железнодорожных путей, погрузо-разгрузочных механизмов (кранов), наличие отопления в складских зданиях.

3. Жилые объекты рекомендуется располагать в спальных районах города, в отдалении от магистральных дорог и районов промышленной застройки. Площадь объектов преимущественно не большая, требуется наличие комплекса инженерных систем (отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроосвещение, канализация, слаботочные системы – телефон, интернет, телевидение).

4. Социально-культурная недвижимость располагается как в коммерческой, так и в жилой застройке на 1 этажах зданий, либо как отдельно стоящее здание. Требуется наличие парковки.

По каждому рассмотренному варианту использования с учетом местоположения недвижимости, составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарно набранный балл.

Таблица расчета наиболее эффективного варианта использования объекта оценки представлена в таблице 10.16.

Таблица 10.16. Расчет наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетвори- тельно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Жилые здания и помещения				
Общая площадь	1			
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность			3	
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние	1			
Местоположение				4
Суммарный балл	3	0	3	8
Итого	14			

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетвори- тельно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Коммерческое назначение				
Общая площадь				4
Объемно-планировочные решения				4
Транспортная доступность				4
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние				4
Местоположение				4
Суммарный балл	0	0	0	24
Итого	24			
Промышленное назначения				
Общая площадь				4
Объемно-планировочные решения				4
Транспортная доступность				4
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние			3	
Местоположение				4
Суммарный балл	0	0	6	16
Итого	23			
Социально-культурного назначения				
Общая площадь			3	
Объемно-планировочные решения			3	
Транспортная доступность				4
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние			3	
Местоположение			3	
Суммарный балл	0	0	12	8
Итого	20			

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования объекта оценки по данным таблицы 10.16. является текущее использование в качестве имущественного комплекса в составе которого торговые, складские, общественного питания, **суммарные баллы которого составляет – 24.**

Район местоположения объекта оценки характеризуется наличием недвижимости преимущественно коммерческого назначения в связи с чем, расположение имущественного комплекса имеет выгодное местоположение. Износ объекта оценки не предполагает его сноса.

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, техническое состояние, объемно-планировочные решения, оценщик пришел к выводу, что перепрофилирование рассматриваемого объекта под объекты жилого и социально-культурного назначения экономически не целесообразно и не эффективно.

Заключение:

Опираясь на результаты анализа использования подобных объектов, складывающейся в районе местоположения Объектов оценки, может быть сделан вывод, что в существующих условиях наиболее эффективным использованием Объектов оценки является использование в качестве коммерческой недвижимости – имущественного комплекса.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно ФСО № 1 Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

1. Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

2. Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

3. Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Далее приведен расчет стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

11.1.1. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объектом оценки являются:

6. Ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 440,5 кв.м. инв.№5629, лит. Стр. 2а, стр. 2б, стр. 2в, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3015;

7. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 838,5 кв.м, инв.№5629, лит, стр.1, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3069;

8. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 1-этажный, общая площадь 318,1 кв.м, инв.№5629, лит, стр.6, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3071;

9. Холодный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 405 кв.м, инв.№ 5629, лит. стр 4, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3068;

10. Автосервис, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 366,7 кв.м., инв.№5629, лит. стр.5, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3067;

11. Склад с холодильной камерой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 5629, лит. стр.3, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3070;

12. Часть кирпичного гаража, назначение: нежилое, общая площадь 34,1 кв.м., инв.№ 4519, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3221;

13. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объектами торговли, бытового обслуживания, автосервиса, общая площадь 6 998 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:4.

На этапе анализа рынка объекта оценки Оценщику не удалось выявить документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже земельных участков.

При выборе объектов-аналогов Оценщик использовал данные рынка по ценам предложений (публичных оферт), взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения на рынке. Это дает основание полагать, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Источниками получения информации об объектах-аналогах являются данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих агентств недвижимости.

Пользователь отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией - все объявления распечатаны и приложены к Отчету в Приложении №2.

Стоимость аналогов на дату оценки установлена путем обзора цен предложения аналогичных предложений в сети Internet и средствах массовой информации. При этом Оценщик использует принцип замещения, который заключается в том, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности.

Стоимость аналогов определялась как рыночная цена предложения на открытом рынке точной копии или максимально близкого аналога в сопоставимый с датой оценки момент времени. Подбор объектов-аналогов приведен в Таблице 11.1. Отчета.

Правила отбора объектов-аналогов

При проведении оценки оценщиком был использован достаточный объем доступных данных об объектах-аналогах, а именно были использованы сведения периодических изданий и интернет. При отборе аналогов оценщик руководствовался ценообразующими факторами и характеристиками, а именно в качестве аналогов рассматривал объекты одного назначения, схожие с объектом оценки по капитальности (материалу изготовления), площади, наличию коммуникаций и другим характеристикам.

Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов - аналогов

Оценщик использовал только те объекты – аналоги, по которым информация по качественным и количественным характеристикам представлена в более полном объеме и наиболее схожа с Объектом оценки.

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

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные ценообразующие факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на

рыночную стоимость Объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость Объекта оценки, перечислить невозможно. Поэтому в рамках данного отчета Оценщик руководствовался принципом достаточности.

На основе анализа рынка Объекта оценки Оценщик определил основные элементы сравнения объектов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение и окружение объекта;
- вид использования;
- конструктивные особенности и тип здания (класс капитальности);
- техническое состояние конструктивных элементов;
- наличие систем инженерного обеспечения;
- наличие административно-офисных площадей;
- площадные характеристики;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью (наличие подъездных путей, окружающая застройка и т.д. и т.п).

В таблице 11.1. приведен сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Таблица 11.1. Сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Вывод о необходимости корректировки
Состав передаваемых прав	Право собственности на нежилые здания, и земельный участок	Право собственности на нежилые здания и земельный участок	Право собственности на нежилые здания и земельный участок	Право собственности на нежилое здание и земельный участок	Право собственности на нежилое здание и земельный участок	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.
Условия финансирования сделки	-	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.
Условия продажи	-	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.
Период продажи	05.12.2016 г. (дата оценки)	декабрь 2015г.	декабрь 2015г.	декабрь 2015г.	декабрь 2015г.	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.
Местоположение и окружение:						
область	Калужская область	Калужская область	Калужская область	Калужская область	Калужская область	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.
населенный пункт	г. Малоярославец	г. Малоярославец	г. Малоярославец	г. Малоярославец	г. Малоярославец	
улица, дом	ул. Радищева, д.8	ул. Кирова, 30	ул. Подольских Курсантов, 24	ул. Московская, 87а	ул. Гагарина, 37	
престижность района	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	
транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	
Тип недвижимости	Нежилые здания (производственная база)	Нежилые здания (производственная база)	Нежилые здания (производственно-торговый комплекс)	Нежилые здания (торговый комплекс)	Нежилые здания (торговый комплекс с производственными помещениями - гаражами (6 ед))	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.
Назначение объекта	Имущественный	Имущественный	Имущественный	Помещения	Имущественный	Объект оценки и объекты-аналоги

Отчет об оценке Объекта оценки № 79-16-0

Объект оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Калужская область, г. Малоярославец, ул. Радищева, д. 8, с учетом прав на земельный участок (к/н 40:13:030708:4).

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Вывод о необходимости корректировки
	комплекс с торговыми и складскими помещениями и рестораном	комплекс с производственно-складскими и административными помещениями	комплекс с производственным и помещениями и свободного назначения	торгово-офисного назначения	комплекс с производственно-складскими с помещениями торгового назначения	сопоставимы по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.
Материал стен	Капитальные - 100%	Капитальные - 100%	Капитальные - 100%	Капитальные - 100%	Капитальные - 100%	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.
Техническое состояние конструктивных элементов	Хорошее, не требует ремонта	Удовлетворительное	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта	Объект оценки и объекты аналоги различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки.
Наличие систем инженерного обеспечения	Отапливаемые - 84%, неотапливаемые - 16%	Отапливаемые - 100%	Отапливаемые - 100%	Отапливаемые - 100%	Отапливаемые - 80%, неотапливаемые - 20%	Объект оценки и объекты аналоги различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки.
Площадь помещений свободного назначения, кв.м.	1 597,10	530,00	100,00	450,00	481,50	Объект оценки и объекты аналоги различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки.
Доля помещений свободного назначения, %	62%	21%	26%	100%	80%	Объект оценки и объекты аналоги различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки.
Общая площадь зданий, кв.м.	2 583,00	2 500,00	380,00	450,00	605,10	
Площадь земельного участка, кв.м.	6 998,00	8 753,00	1 500,00	400,00	754,00	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.
Плотность застройки земельного участка, доля ²	0,37	0,29	0,25	1,13	0,80	
Цена предложения, руб.	-	50 000 000	12 000 000	15 000 000	18 000 000	-
Цена предложения, руб./кв.м. общей площади строений	-	20 000	31 579	33 333	29 747	-
Источник информации,	-	http://www.domofon.ru	http://www.domofon.ru	http://www.domofon.ru	http://www.domofon.ru	-

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Вывод о необходимости корректировки
контактные данные		nd.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-maloyaroslavets-174902429	nd.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-maloyaroslavets-174277505	nd.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-maloyaroslavets-168708064	d.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-maloyaroslavets-175071164	
		тел.: 8-910-864-80-05	тел.: 8-902-931-39-64	тел.: 8-910-517-22-22	тел.: 8-902-930-96-05	-
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.

¹Техническое состояние объекта оценки и объектов – аналогов определено экспертным методом с использованием Шкалы оценки технического состояния недвижимости из Методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 г. № 404 – см. Табл. 9.9. Отчета.

11.1.3. ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. При определении стоимости **коммерческой** недвижимости в качестве единицы сравнения, как правило, принимают 1 кв.м общей площади помещений/строений.

Учитывая вышеизложенное, в качестве единицы сравнения объектов-аналогов Оценщик принял 1 кв.м. общей площади помещений.

11.1.4. КОРРЕКТИРОВКА ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПО КАЖДОМУ ЭЛЕМЕНТУ СРАВНЕНИЯ. ВВЕДЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ ШКАЛЫ КОРРЕКТИРОВОК.

После сравнительного анализа Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения к ценам объектов-аналогов необходимо внести корректировки на различия, существующие между объектами-аналогами и Объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю объект-аналог ему уступает.

Корректировки значений единиц сравнения для объектов-аналогов производятся в следующем порядке:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Для определения величин корректировок в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации применяются количественные и качественные методики.

Анализируя отобранные объекты-аналоги, Оценщик пришел к выводу, что все объекты-аналоги передаются на правах собственности на улучшения и на земельный участок, идентичны по назначению, типу; они предлагаются к продаже на типичных для рынка условиях; объекты реализуются в одно и тоже время (декабрь 2016 г.); сопоставимы по местоположению и классу капитальности.

Опираясь на вышеизложенное, Оценщик полагает, что по следующим элементам сравнения проводить корректировки значений единиц сравнения не нужно:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- вид использования;
- класс капитальности;
- местоположение;
- на наличие компонентов стоимости, не связанные с недвижимостью.

Для сопоставления были выбраны следующие элементы сравнения: условия рынка (торг), наличие систем инженерного обеспечения, наличие административно-офисных площадей, общая площадь всех строений, техническое состояние конструктивных элементов. По остальным элементам сравнения, указанным выше, объект оценки и объекты – аналоги сопоставимы.

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на условия продажи

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в

соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, используется понижающая процентная поправка.

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Следует также учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и, других факторов.

Объекты-аналоги выставлены на продажу по цене предложения. Фактическая цена сделки может быть скорректирована в ходе предварительных переговоров между покупателем и продавцом.

Скидка на уторгование на цены принята на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г., стр. 62), расширенный интервал значения скидки для высококлассных производственно-складских объектов составляет от 5% до 13%.

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, его технические характеристики, общую коммерческую привлекательность, а так же текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости и экономики в целом, Оценщик считает целесообразным принять размер корректировки равный верхнему значению интервала, в размере **13%**.

Таблица 11.2. Шкала корректировки на уторгование

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Условия продажи (характер цены)	Продажа	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
Корректировка на уторгование, %	-	-13%	-13%	-13%	-13%

Корректировка значений единиц сравнения на физическое состояние здания

Объект оценки это новые здания в хорошем физическом состоянии. Объекты аналоги №№2,3,4, сопоставимы с объектом оценки, это новые объекты в хорошем состоянии. Объект аналог №1 это – имущественный комплекс хлебокомбината 80-х годов постройки, который включает в себя действующий продуктовый магазин, КПП с автоматическими воротами, отапливаемые гаражи, складские помещения, 3-этажное административное здание. Часть производственных помещений отремонтировано (доля не значительна), остальные требуют проведения ремонта. Таким образом для Объекта аналога № 1, требуется введение повышающей корректировки на физическое состояние конструктивных элементов, которая составит $1,25=1/0,8$.

Корректировка на физическое состояние вводилась в соответствии с табл. 10.8 Отчета. Согласно данной таблице, отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании) составляет расширенный интервал 0,65 – 0,93. В рамках настоящего отчета оценщик принимает, среднее значение интервала, которое составляет 0,80.

Таким образом, корректировка на физическое состояние для аналога №1 будет повышающая, и составит $1,25=1/0,8$.

Таблица 11.3. Шкала корректировки на физическое состояние здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Физическое состояние здания	Хорошее, не требует ремонта	Удовлетворительное	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта
Корректировка на физическое состояние, доля	-	1,25	1	1	1

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на наличие коммуникаций

Объект оценки представляет собой 7 нежилых зданий с земельным участком. 84% помещений отапливаются и 16% не отапливаются. Объект – аналог №4 так же имеет в своем составе отапливаемые и неотапливаемые площади: 20% -холодные; 80% - теплые.

Объекты аналоги №№1,2,3 отапливаются 100%, поэтому все Объекты аналоги требуют проведение корректировки на наличие отопления.

Анализ рынка свидетельствует о том, что цены на производственно-складские объекты, имеющие отопление - дороже, чем аналогичные объекты, не имеющие отопления.

Корректировка на наличие отопления принята на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г., стр.149): отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта составляет расширенный интервал 0,60 – 0,85. В расчетах Оценщик применяет среднее значение интервала, которое составляет 0,74.

Таблица 11.4. Шкала корректировки на наличие отопления

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Наличие систем инженерного обеспечения	Отапливаемые - 84%, неотапливаемые - 16%	Отапливаемые - 100%	Отапливаемые - 100%	Отапливаемые - 100%	Отапливаемые - 80%, неотапливаемые - 20%
Корректировка на наличие отопления, доля		$0,96 = 0,84 \times 1 + 0,16 \times 0,74$	$0,96 = 0,84 \times 1 + 0,16 \times 0,74$	$0,96 = 0,84 \times 1 + 0,16 \times 0,74$	$1,01 = 0,8 \times 1 + 0,04 \times (1 \div 0,74) + 0,16 \times 1$

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на наличие офисных помещений

Объект оцени представляет собой 7 нежилых зданий с земельным участком предназначенными для их использования: среди строений имеются: ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 440,5 кв.м., магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 838,5 кв.м., магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 1-этажный, общая площадь 318,1 кв.м. Таким образом, из общей площади в 2 583,0 кв.м. помещения предназначенные под торговлю и общественное питание составляют в совокупности 1 597,1 кв.м. или 62% общей площади помещений.

Объекты – аналоги имеют разные доли торгово-административных и производственно-складских помещений, поэтому требуют проведения корректировки.

Корректировка на наличие административно-офисных помещений принята на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г., стр.149): отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса составляет доверительный интервал 1,57 – 1,75, среднее значение – 1,66.

Таблица 11.5. Шкала корректировки на наличие офисных помещений

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь строений, кв.м	2 583,00	2 500,00	380,00	450,00	605,10
Площадь	1 597,10	530,00	100,00	450,00	481,50

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
административно-офисных помещений, кв.м.					
Доля административно-офисных помещений, %	62%	21%	26%	100%	80%
Корректировка на наличие отопления, доля	-	$1,27 = 0,21 \times 1 + 0,41 \times 1,66 + 0,38 \times 1$	$1,24 = 0,26 \times 1 + 0,36 \times 1,66 + 0,38 \times 1$	$0,85 = 0,62 \times 1 + 0,38 \times (1/1,66)$	$0,93 = 0,62 \times 1 + 0,18 \times (1/1,66) + 0,2 \times 1$

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на площадь

Общая площадь строений вошедших в состав Объекта оценки составляет 2 583 кв.м, площадь подобранных аналогов, соответственно: 2 500,0; 380,0; 450,0; 605,0 кв.м.

При прочих равных условиях, меньшие по площади нежилые помещения имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на масштаб объекта. Величина данной поправки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших площадей по аналогичным объектам. Расчет величины корректировки произведен по формуле:

$$P_m = (S_o / S_a)^K,$$

где:

P_m – поправка на масштаб;

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв. м;

S_a – площадь объекта-аналога, кв.м;

K – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения). Значение коэффициента торможения для г. Малоярославец принято на основании исследования ООО «ФБК»¹³ и составляет -0,149 для объектов производственно-складского назначения¹⁴.

¹³ <http://www.fbk.ru/company/>

¹⁴ Источник информации: «Инструкция № 1-03 аудиторской компании ФБК по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельного участка»

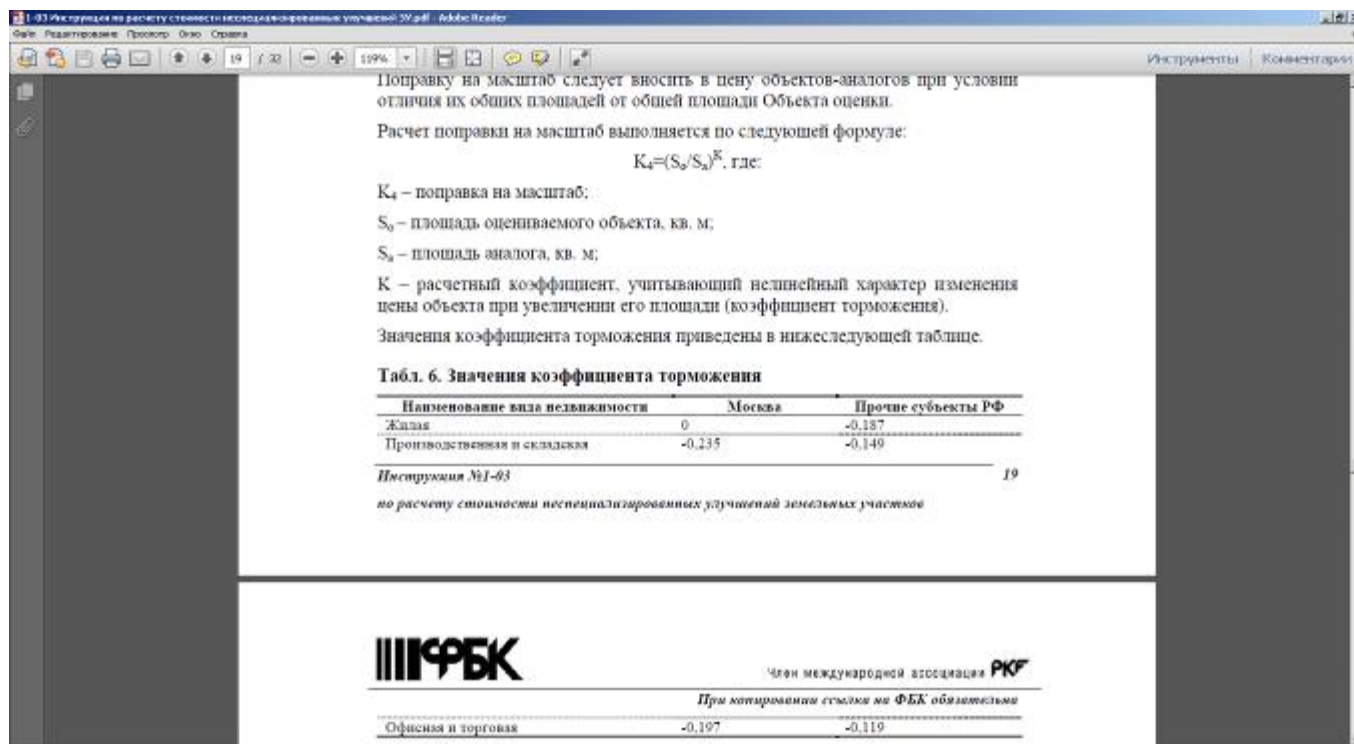


Рис. 11.1. Значение коэффициента К

Таблица 11.6. Шкала корректировки на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь строений, кв.м	2 583,00	2 500,00	380,00	450,00	605,10
Корректировка на площадь, %	-	-0,49%	-24,84%	-22,92%	-19,45%
Корректировка на площадь, руб.	-	-130	-8 124	-5 424	-4 728

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на наличие компонентов стоимости, не связанные с недвижимостью

В составе Объект оценки имеется - склад с холодильной камерой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 5629, лит. стр.3, к/н: 40:13:030708:3070. Данный объект представляет собой отапливаемое помещение в котором расположены холодильные камеры, которые не являются неотделимой частью помещения и рассматриваются как оборудование. Таким образом, объект оценки не имеет дополнительных улучшений, так же как Объекты аналоги №№1,2,3,4 поэтому не требуют введения корректировки.

11.1.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОЛУЧЕННЫХ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Для согласования результатов полученных скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам Оценщик использовал метод валовой коррекции.

В рамках данного метода вес каждого объекта-аналога определяется на основе величины совокупной корректировки, внесенной в цену данного объекта - аналога в процессе применения метода прямого сравнения продаж.

Далее представлена таблица корректировок значений единиц сравнения объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Показатели скорректированных цен округлены до рубля, показатели, выраженные в процентах, округлены до 2-х знаков.

Таблица 11.7. Корректировки значений единиц сравнения объектов-аналогов по каждому элементу сравнения и согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения объекта-аналога	руб.	50 000 000	12 000 000	15 000 000	18 000 000
Цена предложения объекта-аналога	руб./кв.м	20 000	31 579	33 333	29 747
Корректировка на состав передаваемых прав	доля	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состав передаваемых прав	руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения объекта-аналога	руб./кв.м	20 000	31 579	33 333	29 747
Корректировка на условия финансирования сделки купли-продажи	%	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения объекта-аналога	руб./кв.м	20 000	31 579	33 333	29 747
Корректировка на условия продажи (поправка на торг)	%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Корректировка на условия продажи (поправка на торг)	руб./кв.м	-2 600	-4 105	-4 333	-3 867
Скорректированная цена предложения объекта-аналога	руб./кв.м	17 400	27 474	29 000	25 880
Корректировка на время продажи (дата предложения)	%	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения объекта-аналога	руб./кв.м	17 400	27 474	29 000	25 880
Корректировка на местоположение и окружение объекта	доля	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение и окружение объекта	руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения объекта-аналога	руб./кв.м	17 400	27 474	29 000	25 880
Корректировка на конструктивные особенности и тип здания (класс капитальности)	доля	1	1	1	1
Скорректированная цена предложения объекта-аналога	руб./кв.м	17 400	27 474	29 000	25 880
Корректировка на физическое состояние здания	доля	1,25	1	1	1
Корректировка на физическое состояние здания	руб./кв.м	4 350	0	0	0
Скорректированная цена предложения объекта-аналога	руб./кв.м	21 750	27 474	29 000	25 880
Корректировка на наличие отопления	доля	0,96	0,96	0,96	1,01
Корректировка на наличие отопления	руб./кв.м	-870	0,96	0,96	259
Скорректированная цена предложения объекта-аналога	руб./кв.м	20 880	26 375	27 840	26 139
Корректировка на наличие офисных помещений	доля	1,27	1,24	0,85	0,93
Корректировка на наличие офисных помещений	руб./кв.м	5 638	6 330	-4 176	-1 830
Скорректированная цена предложения объекта-аналога	руб./кв.м	26 518	32 705	23 664	24 309
Корректировка на площадь	%	-0,49%	-24,84%	-22,92%	-19,45%
Корректировка на площадь	руб./кв.м	-130	-8 124	-5 424	-4 728
Скорректированная цена предложения объекта-аналога	руб./кв.м	26 388	24 581	18 240	19 581
Корректировка на наличие дополнительных улучшений	доля	1	1	1	1
Скорректированная цена предложения объекта-аналога	руб./кв.м	26 388	24 581	18 240	19 581
Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам					
Среднеарифметическое значение скорректированной цены предложения	руб./кв. м	22 198			
Дисперсия	-	15 249 747			
Среднее квадратическое отклонение	-	3 905			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	%	18,00%			

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена предложения объекта-аналога	руб./кв.м	26 388	24 581	18 240	19 581
Валовая коррекция	руб./кв.м	13 458	13 379	10 640	8 144
Валовая коррекция к цене предложения	%	67,29	42,37	31,92	27,38
Вес объекта-аналога в определении стоимости Объекта оценки	доля	13,98	22,20	29,47	34,35
Согласованный результат корректировок значений единиц сравнения по выбранным объектам аналогам	руб./кв.м	21 247			
Стоимость Объекта оценки, полученная сравнительным подходом	руб.	54 881 001			

¹В рамках сравнительного подхода Оценщик провел анализ достаточности после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб.; P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.; n - количество элементов выборки; P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

В данном случае коэффициент вариации составил 18%, следовательно, выборку можно считать достаточной.

Данная информация является достаточной.

Введение прочих корректировок не требуется.

В результате проведенных расчетов, стоимость Объекта оценки, полученная сравнительным подходом на дату оценки, составляет 54 881 001 руб.

11.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО № 1 доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

1) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

2) исследовать способность Объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

3) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

4) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику дисконтирования и частный случай дисконтирования, называемый в оценочной литературе методом капитализации. Далее по тексту отчета при упоминании метода дисконтирования в его частной форме с периодом прогнозирования равным одному году и стабильными потоками доходов до и после периода прогнозирования, этот метод будет именоваться методом капитализации в соответствии с принятой в оценочной деятельности практикой.

Техника дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости объекта, приносящего доход. Метод капитализации (как частный случай дисконтирования) наиболее приемлем к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов. Метод дисконтирования (в общем случае) более приемлем к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Поскольку объекты недвижимости находятся в хорошем техническом состоянии и не требуют проведения ремонтных работ, а потенциальный доход, приносимый данными площадями, предсказуем и стабилен, то Оценщик принял решение о проведении расчетов стоимости данных нежилых строений доходным подходом с применением метода капитализации (как частного случая дисконтирования).

11.2.1. УСТАНОВЛЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

Поскольку для дальнейших расчетов нами был выбран метод капитализации, а значит, предполагается, что потоки доходов и расходов от эксплуатации Объектов будут стабильны или будут возрастать устойчивыми, умеренными темпами, то в качестве периода прогнозирования нами принят один год.

11.2.2. ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДОВ В ТЕЧЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ, ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДОВ В ПЕРИОД ПОСЛЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

Характеристики Объектов (в частности, хорошее техническое состояние), состояние и тенденции развития рынка недвижимости позволяют сделать вывод, что Объект оценки может приносить стабильный доход в течение периода прогнозирования. Также Оценщик полагает,

что Объект оценки будет приносить стабильный поток доходов в период после периода прогнозирования.

Для расчета величины доходов в течение периода прогнозирования Оценщиком были проанализированы доходы и расходы, связанные с Объектом оценки.

При расчете величины арендных ставок были приняты данные рынка аренды недвижимости города Малоярославец. В качестве объектов-аналогов рассматривались предложения помещений сопоставимых с Объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам.

Наиболее вероятные ставки арендной платы, применимые к оцениваемым помещениям и сооружениям, отражены в следующей таблице:

Таблица 11.8. Расчет наиболее вероятной ставки арендной платы для производственно-складских помещений

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 3
Тип недвижимости	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Состав передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Время предложения	05.12.2015 г.	декабрь 2015 г.	декабрь 2015 г.	декабрь 2015 г.
Условия сдачи в аренду	-	Коммунальные расходы (переменные) оплачивает арендатор сверх ставки аренды	Коммунальные расходы (переменные) оплачивает арендатор сверх ставки аренды	Коммунальные расходы (переменные) оплачивает арендатор сверх ставки аренды
Местоположение				
область	Калужская область	Калужская область	Калужская область	Калужская область
населенный пункт	г. Малоярославец	г. Малоярославец	г. Малоярославец	г. Малоярославец
улица, окружение	ул. Радищева, д.8	Соколова ул, 68	Нет данных	Нет данных
Назначение	Производственно-складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения
Площадь, кв.м		250,0	1 000,0	212,0
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие систем инженерного обеспечения	Электроосвещение, отопление	Электроосвещение, отопление	Электроосвещение, отопление	Электроосвещение, отопление
Материал стен	Капитальное	Капитальное	Металлические	Капитальное
Доступ к объекту	На территории производственной базы	На территории производственной базы	На территории производственной базы	На территории производственной базы
Источник информации	-	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-maloyaroslavets-144429911	https://kupislona.ru/posts/sdaetsya-skladskoi-kompleks-21746	http://www.unibo.ru/m4564569/sdaetsyachastj-proizvodstvennogo-zdaniya-212-kv-muchastok-8-sotok-g-maloyaroslavec.htm
Контактный телефон	-	тел.: 8-910-860-33-15	тел.:8-900-576-16-16, Дмитрий	тел.: 8 910 860 65 35 8 920 094 41 10, Владислав Петрович - ООО РеалЗем
Расчет для капитальных отапливаемых помещений				
Ставка аренды, руб./кв.м/мес.	-	250	250	200
Корректировка на условия продажи (торг),	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 3
%				
Корректировка на условия продажи (торг), руб./кв.м.	-	-18	-18	-14
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./мес.	-	232	232	186
Корректировка на материал стен, доля	-	1,00	1,12	1,00
Корректировка на материал стен, руб./кв.м.	-	0	28	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./мес.	-	232	260	186
Корректировка на физическое состояние здания, доля	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на физическое состояние здания, руб./кв.м.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./мес.	-	232	260	186
Корректировка на наличие отопления, доля	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие отопления, руб./кв.м.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./мес.	-	232	260	186
Корректировка на местоположение, доля	-	1	1	1
Корректировка на местоположение, руб./кв.м.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./мес.	-	232	260	186
Валовая коррекция, руб./кв.м.	-	18	46	14
Валовая коррекция к цене предложения, %	-	7,20	18,40	7,00
Вес объекта-аналога в определении арендной ставки, %	-	41,32	16,17	42,51
Согласованный результат корректировок значений единиц сравнения по выбранным объектам аналогам		217		
Проверка по значению коэффициента вариации				
среднее значение по выборке	226			
дисперсия	1 396			
среднее квадратическое отклонение по выборке	37			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	16%			
Расчет для капитальных неотапливаемых помещений				

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 3
Ставка аренды, руб./кв.м/мес.	-	150	250	200
Корректировка на условия продажи (торг), %	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Корректировка на условия продажи (торг), руб./кв.м.	-	-11	-18	-14
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./мес.	-	139	232	186
Корректировка на материал стен, доля	-	1,00	1,12	1,00
Корректировка на материал стен, руб./кв.м.	-	0	28	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./мес.	-	139	260	186
Корректировка на физическое состояние здания, доля	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на физическое состояние здания, руб./кв.м.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./мес.	-	139	260	186
Корректировка на наличие отопления, доля	-	1	0,73	0,73
Корректировка на наличие отопления, руб./кв.м.	-	0	-70	-50
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./мес.	-	139	190	136
Корректировка на местоположение, доля	-	1	1	1
Корректировка на местоположение, руб./кв.м.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./мес.	-	139	190	136
Валовая коррекция, руб./кв.м.	-	11	116	64
Валовая коррекция к цене предложения, %	-	7,33	46,40	32,00
Вес объекта-аналога в определении арендной ставки, %	-	72,10	11,39	16,52
Согласованный результат корректировок значений единиц сравнения по выбранным объектам аналогам		144		
Проверка по значению коэффициента вариации				
среднее значение по выборке	155			
дисперсия	921			
среднее квадратическое отклонение по выборке	30			

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 3
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	19%			

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.; P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.; n - количество элементов выборки; P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

В данном случае коэффициент вариации составил 16% и 19%, следовательно, выборку можно считать достаточной.

Описание внесенных корректировок

Анализируя отобранные объекты-аналоги, Оценщик пришел к выводу, что все объекты-аналоги имеют сопоставимый состав передаваемых прав (аренда); все аналоги предлагаются к аренде на типичных для рынка условиях; все объекты-аналоги предложены в одно время (декабрь 2016 г.) и сопоставимы по физическому состоянию.

Таким образом, оценщик полагает, что по следующим элементам сравнения проводить корректировки значений единиц сравнения не нужно:

- состав передаваемых прав,
- условия финансирования сделки,
- время предложения,
- назначение,
- местоположение,
- физическое состояние,
- площадь.

Для сопоставления были выбраны следующие элементы сравнения: условия продажи, материал стен и наличие отопления.

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на условия продажи

Как правило, цена сделки отличается от цены предложения на процент уторгования. Скидка на уторгование на арендные ставки объектов коммерческой недвижимости принята на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г., стр.72), которая составляет доверительный интервал 7%-8% для высококласных производственно-складских объектов.

В данном случае, Оценщик принимает среднее значение корректировки равной **7,0%** для всех аналогов в сторону уменьшения.

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на группу капитальности (материал стен)

Объект оценки представлен на 100% состоит из капитальных строений (блоки, кирпич). Объекты – аналоги №№1,2,4, также представлены в капитальном исполнении. Объект аналог №3 выполнен из металлоконструкций.

Анализ рынка свидетельствует о том, что арендные ставки на производственно-складские объекты, выполненные из кирпича, ж/б панелей выше, чем на аналогичные объекты, выполненные из сэндвич-панелей.

Корректировка на группу капитальности определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г., стр.165): среднее отношение удельной ставки аренды объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта составляет **0,89**.

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на наличие отопления

Анализ рынка свидетельствует о том, что цены на производственно-складские объекты, имеющие отопление - дороже, чем аналогичные объекты, не имеющие отопления.

Объект оценки представляет собой 84% строений с отоплением и 16% без отопления. Так как все объекты-аналоги являются отапливаемыми строениями, требуется введение корректировки.

Корректировка на наличие отопления принята на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г., стр.149), в соответствии с которым, отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта составляет расширенный интервал 0,60 – 0,85. В расчетах Оценщик применяет среднее значение интервала, которое составляет 0,73.

Таблица 11.9 Расчет наиболее вероятной ставки арендной платы для торгово-офисных помещений

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип недвижимости	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Состав передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Время предложения	22.12.2015 г.	декабрь 2015 г.	декабрь 2015 г.	декабрь 2015 г.
Условия сдачи в аренду	-	Коммунальные расходы (переменные) оплачивает арендатор сверх ставки аренды	Коммунальные расходы (переменные) оплачивает арендатор сверх ставки аренды	Коммунальные расходы (переменные) оплачивает арендатор сверх ставки аренды
Местоположение				
область	Калужская область	Калужская область	Калужская область	Калужская область
населенный пункт	г. Малоярославец	г. Малоярославец	г. Малоярославец	г. Малоярославец
улица, окружение	ул. Радищева, д.8	Соколова ул, 68	ул.Московская, 87а	ул. Кирова 1
линия	Вход в здание	Вход в здание	Вход в здание	Вход в здание

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
расположения	свободный	свободный	свободный	свободный
Назначение	Торговые помещения	Торгово-офисные помещения	Помещение свободного назначения	Административно-офисные помещения
Площадь, кв.м		180,0	60,0	150,0
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Standard, не требует ремонта	Standard, не требует ремонта	Standard, не требует ремонта	Економ, не требует ремонта
Наличие систем инженерного обеспечения	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-maloyaroslavets-144429911	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-maloyaroslavets-175153967	https://kupilona.ru/posts/sdaetsya-kommercheskaya-nedvizhimost-ot-20-kv.m-do-150-kv.m-41149
Контактный телефон	-	тел.: 8-910-860-33-15	тел.: 8-909-250-48-44	тел.:8-930-750-07-48
Расчет для отапливаемых помещений				
Ставка аренды, руб./кв.м/мес.	-	450	500	500
Корректировка на условия продажи (торг), %	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Корректировка на условия продажи (торг), руб./кв.м.	-	-32	-35	-35
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./мес.	-	418	465	465
Корректировка на физическое состояние здания, доля	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на физическое состояние здания, руб./кв.м.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./мес.	-	418	465	465
Корректировка на состояние отделки, доля	-	1	1	1
Корректировка на состояние отделки, руб./кв.м.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./мес.	-	418	465	465
Корректировка на метоположение, доля	-	1	1	1
Корректировка на метоположение, руб./кв.м.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость,	-	418	465	465

Отчет об оценке Объекта оценки № 79-16-0

Объект оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Калужская область, г. Малоярославец, ул. Радищева, д. 8, с учетом прав на земельный участок (к/н 40:13:030708:4).

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
руб./кв.м./мес.				
Корректировка на ограниченность доступа/выход на красную линию, доля	-	1	1	1
Корректировка на ограниченность доступа/выход на красную линию, руб./кв.м.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./мес.	-	418	465	465
Корректировка на площадь, доля	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь, руб./кв.м.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./мес.	-	418	465	465
Валовая коррекция, руб./кв.м.	-	32	35	35
Валовая коррекция к цене предложения, %	-	7,11	7,00	7,00
Вес объекта-аналога в определении арендной ставки, %	-	32,99	33,51	33,51
Согласованный результат корректировок значений единиц сравнения по выбранным объектам аналогам		449		
Проверка по значению коэффициента вариации				
среднее значение по выборке	449			
дисперсия	736			
среднее квадратическое отклонение по выборке	27			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	6%			

¹⁾Уровень (класс) отделки помещения и ее техническое состояние являются ценообразующим фактором, влияющим на стоимость Объекта оценки (см. п. 10.4). На рынке недвижимости выделяют:

- помещения, имеющие высококачественный ремонт с применением дорогостоящих импортных материалов и/или использованием услуг дизайнера (класс отделки Premium);
- помещения, имеющий современный ремонт/евроремонт (водоэмульсионная окраска, подвесной потолок, ламинат - класс отделки Standard);
- помещения, имеющий «обычный» ремонт (водоэмульсионная и масляная окраски, линолеум - класс отделки Econom);
- помещения с черновой отделкой.

Класс качества внутренней отделки определен Оценщиком на основании таблицы 2.2. «Описание применимых в здании материалов» справочника оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2011 г.», стр. 27. Выбор данной классификации обоснован данными рынка недвижимости.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.; P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.; n - количество элементов выборки; P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

В данном случае коэффициент вариации составил 6%, следовательно, выборку можно считать достаточной.

Описание внесенных корректировок

Анализируя отобранные объекты-аналоги, Оценщик пришел к выводу, что все объекты-аналоги имеют сопоставимый состав передаваемых прав (аренда); все аналоги предлагаются к аренде на типичных для рынка условиях; все объекты-аналоги предложены в одно время (декабрь 2016 г.); представляют собой капитальные здания и сопоставимы по местоположению, физическому состоянию зданий и площади (так как сдача может осуществляться отдельными объектами – кабинетами).

Таким образом, оценщик полагает, что по следующим элементам сравнения проводить корректировки значений единиц сравнения не нужно:

- состав передаваемых прав,
- условия финансирования сделки,
- время предложения,
- материал стен,
- местоположение,
- физическое состояние,
- состояние отделки,
- площадь,
- назначение.

Для сопоставления были выбраны следующие элементы сравнения: условия продажи.

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на условия продажи

Как правило, цена сделки отличается от цены предложения на процент уторгования. Скидка на уторгование на арендные ставки объектов коммерческой недвижимости принята на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г., стр.72), которая составляет доверительный интервал 6%-7% для низкокласных офисно-торговых объектов.

В данном случае, Оценщик принимает среднее значение корректировки равной **7,0%** для

всех аналогов в сторону уменьшения.

Таким образом, наиболее вероятная ставка арендной платы для капитальных неотапливаемых производственно-складских помещений – 144 руб./кв.м. в месяц, для капитальных отапливаемых производственно-складских помещений – 217 руб./кв.м. в месяц, для административно-офисных помещений – 449 руб./кв.м. в месяц.

Ниже представлена «разбивка» площадей и их характеристика по пригодности сдачи в аренду объектов:

Таблица 11.10. Характеристика оцениваемых объектов

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Площадь, подлежащая сдаче в аренду, кв.м.	Назначение помещений	Наличие коммуникаций	Материал стен	Метод расчета в рамках доходного подхода
1. Ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 440,5 кв.м. инв.№5629, лит. Стр. 2а, стр. 2б, стр. 2в, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3015;	440,5	440,5	магазин-ресторан	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Капитальное (железобетонные панели оштукатурены, окрашены/пеноблоки облицованы кирпичом/керамзитобетонные блоки оштукатурены)	МК
2. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 838,5 кв.м, инв.№5629, лит, стр.1, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3069;	838,5	838,5	торговое	Электроснабжение, отопление	Капитальное (азбестобетонные листы, керамзитобетонные блоки облицованы кирпичом)	МК
3. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 1-этажный, общая площадь 318,1 кв.м, инв.№5629, лит, стр.6, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3071;	318,1	318,1	торговое	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Капитальное (пеноблоки оштукатурены; 2 стены облицованы кирпичом)	МК
4. Холодный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 405 кв.м, инв.№ 5629, лит. стр 4, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3068;	405,0	405,0	Склад	Электроснабжение	Капитальное (железобетонные блоки; керамзитобетонные блоки; 1 стена облицована кирпичом)	МК
5. Автосервис, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 366,7 кв.м., инв.№5629, лит. стр.5, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3067;	366,7	366,7	Производственное (автосервис)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение	Капитальное (пеноблоки оштукатурены, 2 стены облицованы кирпичом)	МК
6. Склад с холодильной камерой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 5629, лит. стр.3, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3070;	180,1	180,1	Склад	Электроснабжение, отопление	Капитальное (азбестобетонные панели; кирпичные)	МК

7. Часть кирпичного гаража, назначение: нежилое, общая площадь 34,1 кв.м., инв.№ 4519, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3221;	34,1	34,1	Производственное (гараж)	Электроснабжение, отопление	Капитальное (кирпич)	МК
ИТОГО ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЙ И СТРОЕНИЙ БЕЗ ЗЕМЛИ	2 583,0	2 583,0	Распределение площадей для ДП			
			Помещения свободного назначения			1 597,1
			Производственно-складские помещения:			
			Капитальные помещения отапливаемые			580,9
			Капитальные помещения неотапливаемые			405,0

Далее осуществлен расчет годового потенциального и действительного валового дохода.

Потенциальный валовой доход – это доход, приносимый недвижимостью при полной загрузке площадей, предназначенных для сдачи в аренду, до вычета эксплуатационных затрат. Обычно потенциальный доход от использования недвижимости определяется как годовой стабильный доход от целиком сдаваемого в аренду объекта в обычных рыночных условиях.

Для расчета действительного валового дохода необходимо учесть потери от недоиспользования и неполучения платежей (% от потенциального валового дохода) из-за возможной неплатежеспособности или смене арендаторов.

Процент недозагрузки принят на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г., стр. 19) и составляет расширенный интервал 5% - 15% для высококлассных производственно-складских объектов при активном рынке и 5% - 15% для универсальных низкокласных офисно-торговых объектов. Учитывая местоположение Объектов оценки а так же общий спад на рынке аренды, Оценщик считает целесообразным принять коэффициент недозагрузки равный среднему значению, для высококлассных производственно-складских объектов при активном рынке этот показатель равен 11%, а для универсальных низкокласных офисно-торговых объектов – 10%.

Далее в таблице представлен расчёт действительного валового дохода.

Таблица 11.11. Расчет действительного валового дохода

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Административн о-бытовые помещения	Капитальные отапливаемые производственно- складские помещения	Капитальные не отапливаемые производственно- складские помещения
1	Ставка арендной платы, руб./кв.м.	руб./кв.м./ мес.	449	217	144
2	Кол-во единиц общей площади, сдаваемых в аренду	кв. м	1 597,1	580,9	405,0
3	Потенциальный валовой доход	руб./год	8 605 175	1 512 664	699 840
4	Потери от недоиспользования и недополучения платежей (% от потенциального валового дохода)	%	10%	11%	11%
5	Действительный валовой доход	руб./год	7 744 658	1 346 271	622 858

Для расчета чистого операционного дохода необходимо учесть затраты собственника объекта недвижимости. Эксплуатационные (операционные) расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные, величина которых не зависит от степени загруженности здания, помещения пользователем (налог на имущество, земельные платежи, страховые взносы и др.), и переменные – зависящие от степени загрузки помещения (оплата электроэнергии, водоснабжения, теплоснабжения и другие).

Чистый операционный доход рассчитывался как разница между действительным валовым доходом и суммой операционных расходов.

Поскольку Оценщику не предоставлена информация, позволяющая произвести расчет фактически понесенных условно-постоянных расходов от эксплуатации Объектов оценки, для определения величины условно-постоянных расходов были использованы данные «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г., стр. 37). Согласно данным этого справочника для высококлассных производственно-складских объектов процент операционных расходов составляет

расширенный интервал в размере от 8% до 29% от потенциального валового дохода; для универсальных низкокласных офисно-торговых объектов – от 11% до 28%. Оценщик считает целесообразным принять процент операционных расходов равный среднему значению, для высококласных производственно-складских объектов при активном рынке этот показатель равен 17%, а для универсальных низкокласных офисно-торговых объектов – 18%.

Далее в таблице. представлен расчет чистого операционного дохода.

Таблица 11.12. Расчет чистого операционного дохода

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Административно-бытовые помещения	Капитальные отапливаемые производственно-складские помещения	Капитальные не отапливаемые производственно-складские помещения
1	Потенциальный валовой доход	руб./год	8 605 175	1 512 664	699 840
2	Действительный валовой доход	руб./год	7 744 658	1 346 271	622 858
3	Величина операционных расходов (% от потенциального валового дохода)	%	18%	17%	17%
4	Величина операционных расходов	руб./год	1 548 932	257 153	118 973
5	Чистый операционный доход	руб./год	6 195 726	1 089 118	503 885

11.2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации может быть определена методом экстракции (рыночной выжимки), а также методом кумулятивного построения.

В рамках данного расчета ставка капитализации была определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Гришина М.А., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014 г., стр.96): был использован показатель текущей доходности (текущей отдачи), который представляет собой отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости.

Текущая доходность универсальных высококласных производственно-складских объектов составляет расширенный интервал от 7,0% до 14,0%.

Текущая доходность универсальных низкокласных офисно - торговых объектов составляет расширенный интервал от 8,0% до 15,0%.

Учитывая текущее состояние экономики в целом, рынка недвижимости, общий спад на рынке аренды/продажи коммерческой недвижимости, индивидуальные характеристики оцениваемых объектов, Оценщик считает наиболее целесообразным применить верхнее значение расширенного интервала.

11.2.4. ПРИВЕДЕНИЕ ПОТОКА ОЖИДАЕМЫХ ДОХОДОВ В ПЕРИОД ПРОГНОЗИРОВАНИЯ В СТОИМОСТЬ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

В соответствии с методом капитализации, приведение потока ожидаемых доходов в стоимость должно быть осуществлено путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Таблица 11.13. Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Административно-бытовые помещения	Капитальные отапливаемые производственно-складские помещения	Капитальные не отапливаемые производственно-складские помещения
1	Чистый операционный доход	руб./год	6 195 726	1 089 118	503 885
2	Ставка капитализации, %	%	15,0%	14,0%	14,0%
3	Итого, стоимость в рамках доходного подхода, руб.	руб.	41 304 840	7 779 414	3 599 179
4	Итого, стоимость в рамках доходного подхода, руб.	руб.	52 683 433		

В результате проведенных расчетов, стоимость Объекта оценки, полученная доходным подходом на дату оценки, составляет 52 683 433 рублей.

11.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО № 1 затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

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

Применяя затратный подход к оценке, оценщик должен:

1. Определить рыночную стоимость прав на земельный участок, необходимый для использования Объекта оценки.
2. Рассчитать стоимости замещения Объекта оценки без учета износа.
3. Определить обесценение объекта в результате износа:
 - а) физического, являющегося следствием возраста объекта, природно-климатических факторов, характера эксплуатации объекта;
 - б) функционального, являющегося следствием несоответствия объемно-планировочного, конструктивного, дизайнерского решения современным стандартам;
 - в) экономического (внешнего), являющегося следствием негативного влияния внешней среды (окружения) объекта.
4. Рассчитать стоимость замещения Объекта оценки путем вычитания из стоимости затрат на его замещение без учета износа всех видов износа.
5. Определить стоимость объекта недвижимости как общей стоимости прав на земельный участок и строение.

Обоснование отказа от применения затратного подхода

В рамках данного расчета затратный подход не применялся, так как для части объектов отсутствуют данные об объемных характеристиках (строительный объем здания), также отсутствует возможность корректной оценки физического износа, а так же функционального и внешнего устаревания, отсутствует рыночная информация о величине прибыли предпринимателя.

Учитывая вышеизложенное, затратный подход не будет использован для оценки Объектов оценки в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ФСО №1.

11.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемые строения расположены на земельном участке общей площадью 6 998 кв.м. (см. гл. 9 Отчета).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета

стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод остатка

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

При использовании метода остатка рассчитывается доход от эксплуатации улучшений, которые можно расположить на земельном участке с соблюдением принципа наилучшего и наиболее эффективного использования, вычисляется доля чистого дохода, относящаяся к земельному участку, которая затем переводится в его стоимость методом капитализации.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагаемого использования, по сути, дублирует метод остатка. Однако, в отличие от метода остатка, метод предполагаемого использования учитывает временную структуру денежных потоков, поэтому его применение более целесообразно для земельных участков, требующих больших и длительных инвестиций.

Таблица 11.14. Методы, используемые при оценке земельных участков, и причины, затрудняющие их применение

№ п/п	Наименование метода	Описание	Основные затруднения в практике использования
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Определение стоимости: определяется путем корректировки стоимости аналогичных объектов.	Поиск аналогов для земельных участков расположенных в районах где рынок отсутствует/ограничен. Внесение корректировок.
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных земельных участков. Определение стоимости: находятся путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений.	Определение прибыли инвестора, внешнего, физического и функционального износа
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных земельных участков. Определение стоимости: находятся путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.	Определение доли ЗУ в общей стоимости комплексного объекта недвижимости
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Определение стоимости: расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.	Расчет земельной ренты и коэффициента капитализации
5	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Определение стоимости: расчет производится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (определенной с учетом операционного дохода и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.	Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, стоимости воспроизводства или замещения (определение прибыли инвестора, внешнего, физического и функционального износа)
6	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Определение стоимости: расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.	Многовариантность метода

Обоснование отказа от применения подходов к оценке

Учитывая цели и задачи настоящей оценки, характеристики Объекта оценки, а также опираясь на принятые в отчете допущения и ограничения, Оценщик пришел к следующим выводам:

1. Из методов, основанных на сравнительном подходе (метод выделения, метод распределения, метод сравнения продаж) может быть применим метод распределения, по следующим причинам:

- Согласно пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод распределения** применяется для оценки застроенных земельных

участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Оценщик в рамках данного отчета считает возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка, в связи с тем, что в распоряжении Оценщика имеется аналитика и сведения о доле приходящейся на земельный участок в стоимости единого объекта недвижимости.

- Согласно пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод сравнения продаж** применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета не применялся.

- Согласно пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. N 568-р **метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого

объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Оценщику не представляется возможным применить метод выделения для определения рыночной стоимости земельного участка.

Поэтому в рамках сравнительного подхода оценщиком использован метод распределения.

2. **Затратный подход** в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости Объекта оценки он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком использован не будет.

3. Из методов, основанных на **доходном подходе** (метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка), для оценки Объекта оценки, по мнению оценщика, ни один из методов не может быть применим.

- При проведении оценки рыночной стоимости методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6.03.2002 N 568-р. Согласно пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод предполагаемого использования** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий: определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования); определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок; расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также расходы, связанные с объектом оценки. В результате было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета ввиду его нецелесообразности.

- Согласно пункта 4 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод капитализации земельной ренты** применяется для оценки

застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

- Согласно пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений; расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Метод допускает также следующую последовательность действий: расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени; расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

Метод остатка в ходе проведения настоящей оценки не применялся.

Поэтому в рамках доходного подхода ни один из методов использован не будет.

Вывод: В рамках настоящей оценки рыночная стоимость объекта оценки определяется методом распределения в рамках сравнительного подхода.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ МЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ.

Величина рыночной стоимости права аренды земельных участков под существующие здания и сооружения определяется как наиболее вероятная доля стоимости права от стоимости

единого объекта оценки. В данном случае используется наиболее вероятная доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Для определения наиболее вероятной доли земельного участка в общей стоимости недвижимости использованы данные исследования, проведенного к.т.н. Яскевичем Е.Е. и опубликованного на сайте <http://срса.ru/Publications/004/> - «Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости».

Поскольку подобного исследования на территории г. Малоярославец не производилось, для определения доли решено руководствоваться результатами исследования столичного рынка. Данный шаг, является приемлемым, поскольку общая конъюнктура рынка недвижимости в городах, по крайней мере, в части относительных показателей, не может сильно отличаться.

Е.Е.Яскевичем приведены расчетные данные по определению удельной стоимости земельных участков для различных типов объектов недвижимости.

Таблица 11.15. Доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости *

Местоположение/ Тип недвижимости	Квартира, кирпич/ монолит	Квартира в панельном доме (П-44, ТБЗМ)	Торговые помещения	Офисные площади	Производственн ые площади
Центр	0,161	0,163	0,29	0,175	н/д
Населенный пункт	0,01	0,01	0,039	0,009	0,153
Пригород	0,003	0,004	0,092	0,005	0,078
Среднее значение	0,058	0,059	0,140	0,063	0,116

* <http://срса.ru/Publications/004/>

Учитывая конструктивные особенности объекта недвижимости, их местоположение и специфику наиболее вероятная доля стоимости права на земельный участок в общей стоимости объекта недвижимости определена на уровне значения для производственных площадей в населенном пункте в размере 0,153- 15,3%.

Таким образом, зная долю земельного участка в стоимости недвижимости, можно определить стоимость земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка = 53 900 000 руб. × 15,3% = 8 246 700 руб. или 1 178 руб./кв.м.

Таким образом, рыночная стоимость права собственности земельного участка к/н: 40:13:030708:4 площадью 6 998 кв.м., расположенного под нежилыми строениями на дату оценки, с учетом округления составляет **8 246 700 руб.**

Таким образом, проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объектами торговли, бытового обслуживания, автосервиса, общая площадь 6 998 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:4, на дату оценки с учетом допустимого округления, составляет **8 247 000 (Восемь миллионов двести сорок семь тысяч) рублей.**

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

12.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.

В настоящем отчете применены сравнительный и доходный подходы к оценке.

Сравнительный подход отражает соотношение спроса и предложения на рынке, в наибольшей степени отражает принцип замещения, который гласит, что типичный инвестор или покупатель не заплатит за имущество больше той суммы, которую ему придется заплатить за приобретение на рынке аналогичного имущества с такой же полезностью.

Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объектов недвижимости возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключается в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет. Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, особенно когда продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования.

Для целей настоящей оценки использовался один из способов согласования результатов – метод анализа иерархий. Метод анализа иерархий представляет собой способ согласования результатов, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1) верхний уровень – цель – итоговая оценка рыночной стоимости актива;

2) промежуточный уровень – критерии сравнения результатов, полученных методами сравнительного и затратного подходов. В настоящей схеме используются следующие критерии согласования:

а) возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;

б) тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится оценка;

в) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

г) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как месторасположение, размер, потенциальная доходность;

3) нижний уровень – альтернативы – результаты, полученные методами сравнительного, доходного и затратного подходов.

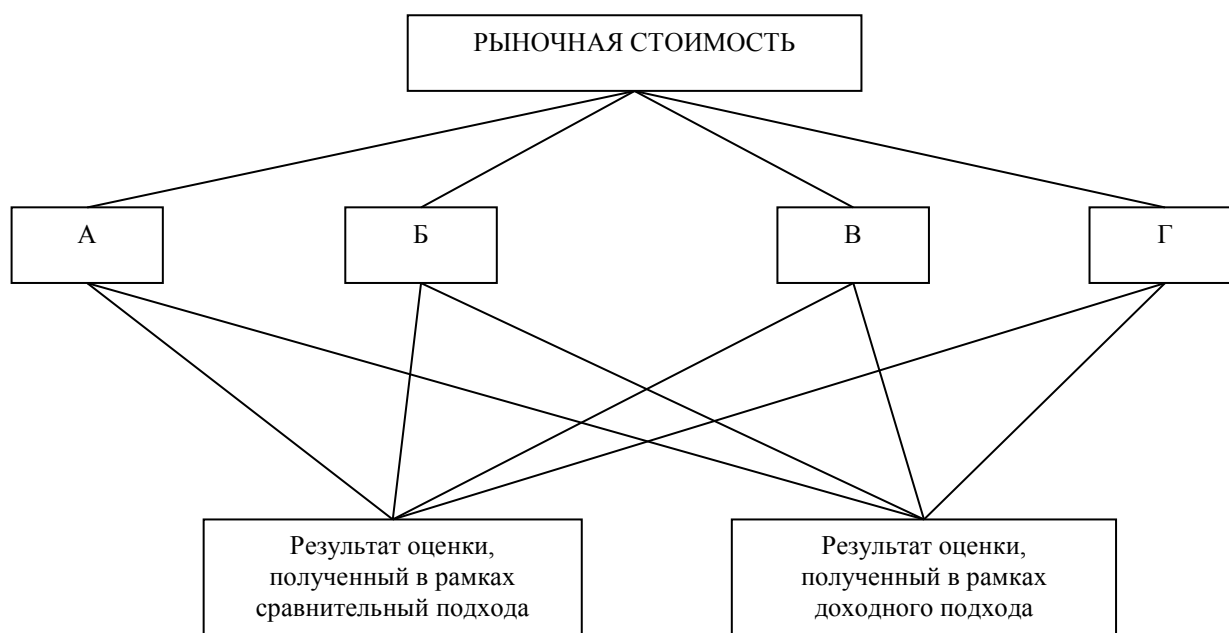


Рис. 12.1. Схема иерархии согласования результатов оценки

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях согласования, путем их парного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для парного сравнения используется следующая шкала

Таблица 12.1. Важность параметров оценки

Важность параметра оценки	1 – 9
Одинаковая важность	1
Умеренное преимущество	3
Существенное преимущество	5
Значительное преимущество	7
Сильное преимущество	9
2, 4, 6, 8 - промежуточные значения	

2. Для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W'_j = \left(a'_{ij} \right)_{i=1}^n)^{1/n}$$

где a'_{ij} - важность критерия (индекса).

3. Полученные веса нормируются. Полученные таким образом величины представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проведение описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким способом определяется значение весов каждой альтернативы.

5. Расчет рыночной стоимости актива, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

12.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ

Для согласования результатов оценок рыночной стоимости, полученных сравнительным, доходным и затратным подходами, строим матрицу сравнения и рассчитываем значения приоритетов критериев.

Таблица 12.2. Сравнительный анализ и результаты оценки критериев согласования

Критерий	А	Б	В	Г	Оценка критериев	Вес критериев
А	1,00	1,00	1,00	2,00	1,189	0,291
Б	1,00	1,00	0,50	2,00	1,000	0,245
В	1,00	2,00	1,00	1,00	1,189	0,291
Г	0,50	0,50	1,00	1,00	0,707	0,173
Сумма					4,085	1,000

Сравниваем результаты, полученные **сравнительным и доходным подходами**, по каждому критерию согласования:

Таблица 12.3. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца (А)

Подход	Доходный	Сравнительный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию А
Доходный	2,000	1,000	1,414	0,586
Сравнительный	1,000	1,000	1,000	0,414
Сумма			2,414	1,000

Таблица 12.4. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится оценка (Б)

Подход	Доходный	Сравнительный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию Б
Доходный	1,000	0,500	0,707	0,333
Сравнительный	2,000	1,000	1,414	0,667
Сумма			2,121	1,000

Таблица 12.5. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (В)

Подход	Доходный	Сравнительный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию В
Доходный	1,000	0,500	0,707	0,333
Сравнительный	2,000	1,000	1,414	0,667
Сумма			2,121	1,000

Таблица 12.6. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (Г)

Подход	Доходный	Сравнительный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию Г
Доходный	2,000	1,000	1,414	0,586
Сравнительный	1,000	1,000	1,000	0,414
Сумма			2,414	1,000

В заключении по данным Таблиц 12.2 – 12.6 рассчитывались итоговые весовые коэффициенты подходов оценки (Таблица 12.7) и были рассчитаны результаты согласования оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

Таблица 12.7. Весовые коэффициенты для согласования подходов оценки

Подходы к оценке	Весовые коэффициенты по критериям приоритетов				Итоговое значение весов для каждого
	А	Б	В	Г	
Критерии					
Веса критериев	0,291	0,245	0,291	0,173	

					подхода
Доходный подход	0,586	0,333	0,333	0,586	0,450
Сравнительный подход	0,414	0,667	0,667	0,414	0,550
Сумма					1,000

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки приведен в Таблице 12.8.

Таблица 12.8. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Подход к оценке	Стоимость, определенная в рамках подхода	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом корректировки по весовому коэффициенту
Доходный подход	52 683 433	0,450	23 707 545
Сравнительный подход	54 881 001	0,550	30 184 551
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом допустимого округления, руб.			53 900 000

В Таблице 12.9 представлена «разбивка» стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки.

Таблица 12.9 Рыночная стоимость Объектов оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб./кв.м., с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб./кв.м., без НДС	Примечание
1. Ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 440,5 кв.м. инв.№5629, лит. Стр. 2а, стр. 2б, стр. 2в, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3015;	9 879 000	22 400	8 372 000	19 000	Расчет стоимости был произведен исходя из доли стоимости площадей свободного назначения (торговые, офисные, общественное питание) по доходному подходу
2. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 838,5 кв.м, инв.№5629, лит, стр.1, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3069;	18 791 000	22 400	15 924 600	19 000	Расчет стоимости был произведен исходя из доли стоимости площадей свободного назначения (торговые, офисные, общественное питание) по доходному подходу
3. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 1-этажный, общая площадь 318,1 кв.м, инв.№5629, лит, стр.6, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3071;	7 123 000	22 400	6 036 400	19 000	Расчет стоимости был произведен исходя из доли стоимости площадей свободного назначения (торговые, офисные, общественное питание) по доходному подходу
4. Холодный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 405 кв.м, инв.№ 5629, лит. стр 4, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3068;	3 104 000	7 700	2 630 500	6 500	Расчет стоимости был произведен исходя из доли стоимости производственно-складских площадей по доходному подходу
5. Автосервис, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 366,7 кв.м., инв.№5629, лит. стр.5, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3067;	4 263 000	11 600	3 612 700	9 900	Расчет стоимости был произведен исходя из доли стоимости производственно-складских площадей по доходному подходу
6. Склад с холодильной камерой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 5629, лит. стр.3, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3070;	2 095 000	11 600	1 775 400	9 900	Расчет стоимости был произведен исходя из доли стоимости производственно-складских площадей по доходному подходу
7. Часть кирпичного гаража, назначение: нежилое, общая площадь 34,1 кв.м., инв.№ 4519, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3221;	399 000	11 700	338 100	9 900	Расчет стоимости был произведен исходя из доли стоимости производственно-складских площадей по доходному подходу
8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объектами торговли, бытового обслуживания, автосервиса, общая площадь 6 998 кв.м, адрес	8 246 000	1178	-	-	См., п. 11.3.1.

(местонахождение) объекта: Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:4.					
ИТОГО, с учетом допустимого округления:	53 900 000		46 936 000		

Таким образом, проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объектов оценки на дату оценки с учетом допустимого округления и с учетом НДС, составляет **53 900 000 (Пятьдесят три миллиона девятьсот тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость Объектов оценки на дату оценки с учетом допустимого округления и без учета НДС, составляет **46 936 000 (Сорок шесть миллионов девятьсот тридцать шесть тысяч) рублей.**

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с условиями договора на проведение оценки № 69-16-О от 05.12.2016 г., Оценщик ООО «АйКью Плюс - Оценка» выполнил работы по определению рыночной стоимости и рыночной арендной платы объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Калужская область, г. Малоярославец, ул. Радищева, д. 8, с учетом прав на земельный участок (к/н 40:13:030708:4).

Основные характеристики объектов, условия проведения оценки и выводы о величине стоимости Объектов оценки представлены в Таблице.

Объекты оценки	<p>1. Ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 440,5 кв.м. инв.№5629, лит. Стр. 2а, стр. 2б, стр. 2в, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3015;</p> <p>2. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 838,5 кв.м, инв.№5629, лит, стр.1, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3069;</p> <p>3. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 1-этажный, общая площадь 318,1 кв.м, инв.№5629, лит, стр.6, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3071;</p> <p>4. Холодный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 405 кв.м, инв.№ 5629, лит. стр 4, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3068;</p> <p>5. Автосервис, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 366,7 кв.м., инв.№5629, лит. стр.5, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3067;</p> <p>6. Склад с холодильной камерой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 5629, лит. стр.3, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3070;</p> <p>7. Часть кирпичного гаража, назначение: нежилое, общая площадь 34,1 кв.м., инв.№ 4519, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3221;</p> <p>8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объектами торговли, бытового обслуживания, автосервиса, общая площадь 6 998 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:4.</p>
Имущественные права на Объекты оценки	Право собственности Субъект права Объектов №№ 1,2,3,4,5, 6, 7, 8: ООО «Линь» (ИНН 4011015366, ОГРН 1054001004320) <i>(в соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права)</i>
Права, учитываемые при оценке объектов оценки	Право собственности <i>(в соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права)</i>
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объектов оценки	<p>На Объекты оценки №1 – аренда в пользу ООО «Линь-Алко» <i>(в соответствии выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним)</i></p> <p>На Объекты оценки №№1-6, 8 - ипотека <i>(в соответствии выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним)</i></p>
Ограничение (обременение) прав в отношении каждой из частей объектов	<p>На Объекты оценки №1 – аренда в пользу ООО «Линь-Алко» <i>(в соответствии выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним)</i></p> <p>На Объекты оценки №№1-6, 8 - ипотека <i>(в соответствии выписками из Единого</i></p>

оценки	<i>государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним)</i>				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости и рыночной арендной платы Объекта оценки				
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о рыночной стоимости Объекта оценки для принятия хозяйственного решения. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку или дополнительными соглашениями (в письменной форме).				
Вид стоимости	Рыночная				
Дата оценки	05.12.2016 г.				
Дата составления отчета	15.12.2016 г.				
Срок проведения оценки	05.12.2016 г. – 15.12.2016 г.				
Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки с учетом НДС, в том числе:	53 900 000,0 рублей				
Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки без учета НДС, в том числе:	46 936 000,0 рублей				
В том числе:	Наименование Объекта оценки	с НДС, руб.	с НДС, руб./кв. м.	без НДС, руб.	без НДС, руб./кв. м.
	1. Ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 440,5 кв.м. инв.№5629, лит. Стр. 2а, стр. 2б, стр. 2в, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3015;	9 879 000	22 400	8 372 000	19 000
	2. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 838,5 кв.м, инв.№5629, лит, стр.1, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3069;	18 791 000	22 400	15 924 600	19 000
	3. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 1-этажный, общая площадь 318,1 кв.м, инв.№5629, лит, стр.6, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3071;	7 123 000	22 400	6 036 400	19 000
	4. Холодный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 405 кв.м, инв.№ 5629, лит. стр 4, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3068;	3 104 000	7 700	2 630 500	6 500
	5. Автосервис, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 366,7 кв.м., инв.№5629, лит. стр.5, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3067;	4 263 000	11 600	3 612 700	9 900

	6. Склад с холодильной камерой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 5629, лит. стр.3, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3070;	2 095 000	11 600	1 775 400	9 900
	7. Часть кирпичного гаража, назначение: нежилое, общая площадь 34,1 кв.м., инв.№ 4519, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3221;	399 000	11 700	338 100	9 900
	8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объектами торговли, бытового обслуживания, автосервиса, общая площадь 6 998 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:4.	8 247 000	1 178	-	-
Рыночная арендная плата Объектов оценки, руб./мес., в том числе:	901 475 рублей / мес.				
В том числе:	Наименование Объекта оценки	руб./кв.м./мес	руб./мес.		
	1. Ресторан и магазин, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 440,5 кв.м. инв.№5629, лит. Стр. 2а, стр. 2б, стр. 2в, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3015;	449	197 785		
	2. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 2-этажный, общая площадь 838,5 кв.м, инв.№5629, лит, стр.1, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3069;	449	376 487		
	3. Магазин смешанных товаров, назначение: торговли и общественного питания, 1-этажный, общая площадь 318,1 кв.м, инв.№5629, лит, стр.6, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3071;	449	142 827		
	4. Холодный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 405 кв.м, инв.№ 5629, лит. стр 4, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3068;	144	58 320		
	5. Автосервис, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 366,7 кв.м., инв.№5629, лит. стр.5, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер 40:13:030708:3067;	217	79 574		
	6. Склад с холодильной камерой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 5629, лит. стр.3, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3070;	217	39 082		
	7. Часть кирпичного гаража, назначение: нежилое, общая площадь 34,1 кв.м., инв.№ 4519, адрес объекта: Калужская область, г.Малоярославец, ул. Радищева, д.8, кадастровый номер: 40:13:030708:3221;	217	7 400		

Заявление о соблюдении, соответствии

Оценщик, который провел оценку, настоящим удостоверяет, что:

1. Оценка проведена в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, Сводом стандартов оценки и Правилами деловой и профессиональной этики **РОО**.

2. Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков, образование Оценщика соответствует необходимым требованиям, гражданская ответственность Оценщика застрахована.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к какой либо из сторон, участвующих в гражданском обороте Объекта оценки.

4. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки и не связан с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам Заказчика.

5. Факты, изложенные в отчёте, верны и соответствуют действительности, однако Оценщиком не проводилась, как часть работы, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Заказчиком информации.

6. Оценщиком был произведен анализ доступной информации на предмет достаточности. Оценщик удостоверяет, что использование дополнительной доступной информации не приведет к существенному изменению результатов оценки.

7. Содержащиеся в отчёте анализ, мнения и выводы принадлежат самому Оценщику и ограничиваются лишь принятыми Оценщиком допущениями и существующими ограничительными условиями.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АйКью Плюс - Оценка»

Оценщик
I категории



Романова
Светлана Юрьевна

Романова
Светлана Юрьевна

**Приложение № 1. Копии документов, предоставленных Заказчиком, используемых
Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики
Объекта оценки (правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также
документы технической инвентаризации, заключения специальных экспертиз и другие
документы по Объекту оценки (при их наличии))**

Приложение № 2. Копии источников информации, используемых Оценщиком при проведении оценки

Объекты аналоги используемые в сравнительном подходе

50 000 000 РУБ. Производство на продажу
г. Малоярославец, ул. Кирова, 30, Малоярославец, Калужская область
Малоярославец

Рассчитать ипотеку

Компания:
ООО "Обнинский хлебокомбинат"
Размещает объявления: 1 год 10 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 9 месяцев: 2

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня
 Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки: 29857

Отправить

Связаться с владельцем 8 910 864-80-05

Малоярославецкий хлебокомбинат

50 000 000 РУБ. Производство на продажу
г. Малоярославец, ул. Кирова, 30, Малоярославец, Калужская область
Малоярославец

Связаться с владельцем 8 910 864-80-05

Малоярославецкий хлебокомбинат

Илустрационный комплекс: хлебокомбината.
Площадь участка 8753 кв.м.
Предприятие работало до мая 2016г.
Часть производственных помещений отремонтировано. На территории есть действующий продуктовый магазин, КПП с авт. воротами, отапливаемые гаражи, складские помещения, 3-этажное административное здание.

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 50 000 000 РУБ. Площадь: 2500 м²
Цена за м²: 20 000 РУБ. Дата обновления объявления: 02/12/2016
Тип: Коммерческая недвижимость Дата публикации объявления: 02/12/2016
Тип объекта: Производство Номер в каталоге: 174902429

Расположение
г. Малоярославец, ул. Кирова, 30, Малоярославец, Калужская область.

Это предложение

Видео: "Малый Саф-2"

Аренда теплого склада в Тюмени! tkz72.ru

Рядом: Директ

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-maloyaroslavets-174902429>

12 000 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу**
 ул Подольских Курсантов, 24, Малоярославец, Калужская область
 Малоярославец

8 902 931-39-64
[Показать номер](#)
[В избранное](#)

1 из 13

8 902 931-39-64

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
 Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

[Связаться с владельцем](#) 8 902 931-39-64

Продажа здания с шиномонтажом

Продается двухэтажное здание + мансарда с шиномонтажом на участке 15 соток. Общая площадь здания 380 м2. Огорожена территория, удобный круглогодичный подъезд (Варшавское шоссе). На первом этаже расположено действующее кафе, на втором этаже банкетный зал (общая площадь около 100 м2). Центральные коммуникации, своя котельная. Сбоку с отдельным входом шиномонтаж. В связи с удобным расположением идеально

12 000 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу**
 ул Подольских Курсантов, 24, Малоярославец, Калужская область
 Малоярославец

[Показать номер](#)
[В избранное](#)

1 из 13

8 902 931-39-64

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

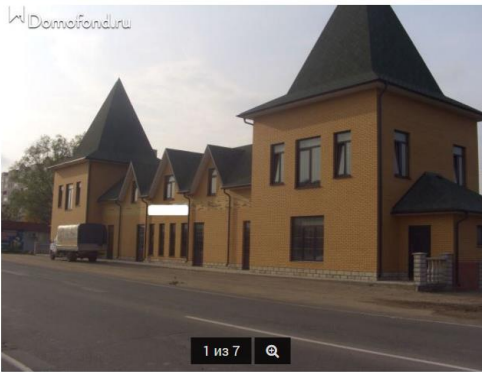
Цена: 12 000 000 РУБ. Дата обновления объявления: 22/11/2016
 Цена за м²: 31 579 РУБ. Дата публикации объявления: 22/11/2016
 Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 174277505
 Площадь: 380 м²

Ридекс Директ

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-maloyaroslavets-174277505>

15 000 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу**
 ул.Московская, 87а, Малоярославец, Калужская область
 Малоярославец

[Рассчитать ипотеку](#)



1 из 7

[Связаться с владельцем](#) 8 910 517-22-22

Помещение свободного назначения, 450 м²

Компания:
ООО Юридический сервис
 Размещает объявления: 4 года 9 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 1
 Открыть другие объекты в аренду: 1
 Всего за 3 месяца: 0

8 910 517-22-22

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

15 000 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу**
 ул.Московская, 87а, Малоярославец, Калужская область
 Малоярославец

[Показать номер](#)


[В избранное](#)

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:


[Отправить](#)

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 15 000 000 РУБ. **Площадь: 450 м²**
 Цена за м²: 33 333 РУБ. **Дата обновления объявления: 24/11/2016**
 Тип: Коммерческая недвижимость **Дата публикации объявления: 26/08/2016**
 Тип объекта: Другое **Номер в каталоге: 168708064**

Расположение

ул.Московская, 87а, Малоярославец, Калужская область

Это предложение Похожие предложения

Яндекс Директ

Аренда торговых площадей
 Тобольск
 trc-tobolsk.com
 Аренда торговых площадей, офисов в Тобольске в ТРЦ "Жемчужина Сибири"
 Адрес и телефон

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-maloyaroslavets-168708064>


www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-maloyaroslavets-175071164

коммерческая недвижимость

арендаторами. Выберите!

Не указано Коммерческая недвижимость на продажу
ул. Гагарина, 37, Малоярославец, Калужская область
Малоярославец

★ В избранное



1 из 10

Связаться с владельцем 8 902 930-96-05

Компания: **Агентство**
Размещает объявления: 2 года 1 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 71
Открыть другие объекты в аренду: 7
Всего за 3 месяца: 100

8 902 930-96-05

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня



www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-maloyaroslavets-175071164

Не указано Коммерческая недвижимость на продажу
ул. Гагарина, 37, Малоярославец, Калужская область
Малоярославец

8 902 930-96-05

★ В избранное

Связаться с владельцем 8 902 930-96-05

Помещение свободного назначения, 481.5 м²

Продается капитальное трёхэтажное нежилое здание из кирпича общ. пл. 481,5 м², расположенное на участке 754 м², по ул. Гагарина. Во дворе построен хозблок общей площадью 123,6м². 1-й этаж - подвал (пл. -120 м², высота - 2,5). Второй и третий этажи по 193,3 м². Хороший подъезд, места для парковки.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

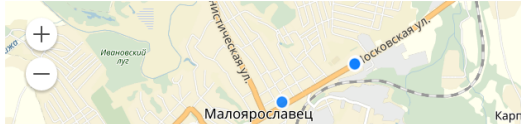
Информация о предложении

Цена: Не указано
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Другое
Площадь: 481,5 м²

Дата обновления объявления: 05/12/2016
Дата публикации объявления: 05/12/2016
Номер в каталоге: 175071164

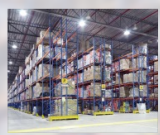
Расположение
ул. Гагарина, 37, Малоярославец, Калужская область

● Это предложение ● Похожие предложения



Яндекс Директ

Аренда склада в Тюмени
agrointer.ru




<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-maloyaroslavets-175071164>

Объекты аналоги используемые в доходном подходе

аренда торговых пом... X Магазин в аренду — fo: X

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-maloyaroslavets-144429911

59 400 РУБ. Магазин в аренду
Г. Соколова ул, 68, Малоярославец, Калужская область
Малоярославец

8 910 860-33-15

В избранное

Борис
Размещает объявления: 1 год 11 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 2
Всего за 3 месяца: 0

8 910 860-33-15

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

4 из 7

Связаться с владельцем 8 910 860-33-15

Торговое помещение, 132 м²
Малоярославец, Г. Соколова, д. 68

ЖК «Малая Истра»

аренда торговых пом... X Магазин в аренду — fo: X

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-maloyaroslavets-144429911

59 400 РУБ. Магазин в аренду
Г. Соколова ул, 68, Малоярославец, Калужская область
Малоярославец

8 910 860-33-15

В избранное

Торговое помещение, 132 м²
Малоярославец, Г. Соколова, д. 68
Первый этаж: Торговый зал 132 м² 450р
Второй этаж: Торговый зал 48 м² 450р
Второй этаж: Кабинеты 10 - 12 м² 500р
Складские помещения холодные 150р
Складские помещения теплые 250р
ЭЛЕКТРИЧЕСТВО, СВЕТ, ТЕПЛО, ОХРАНА - ВКЛЮЧЕНЫ В СТОИМОСТЬ!!!
ВО ВСЕХ ПОМЕЩЕНИЯХ СДЕЛАН РЕМОНТ!!!

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 59 400 РУБ. Площадь: 132 м²
Цена за кв. метр в год: 5 400 РУБ. Дата обновления объявления: 26/11/2016
Тип: Коммерческая недвижимость Дата публикации объявления: 12/01/2016
Тип объекта: Магазин Номер в каталоге: 144429911

Расположение
Г. Соколова ул, 68, Малоярославец, Калужская область

Это предложение

Мелничкино
Панское
Коллонтай

Яндекс Директ

Аренда магазина в новом ТРЦ starcitymall.ru

ЖК «Малая Истра»

95 + 14
ТМС. РУБ. ПЕРВЫЙ ВЗНОС + ТМС. РУБ. В МЕСЯЦ
= СВОЯ КВАРТИРА

Подробнее об акции

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-maloyaroslavets-144429911>

30 000 РУБ. Коммерческая недвижимость в аренду
 Московская, Малоярославец, Калужская область
 Малоярославец

Компания: Юго-западное территориальное АН
 Размещает объявления: 4 года 2 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 119
 Открыть другие объекты в аренду: 78
 Всего за 3 месяца: 130

8 909 250-48-44

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
 Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя:
 Ваш e-mail:
 Ваш телефон:

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.
 Запомнить меня
 Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Связаться с владельцем 8 909 250-48-44

Помещение свободного назначения, 60 м²

30 000 РУБ. Коммерческая недвижимость в аренду
 Московская, Малоярославец, Калужская область
 Малоярославец

Показать номер

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.
 Запомнить меня
 Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Связаться с владельцем 8 909 250-48-44

Помещение свободного назначения, 60 м²

Сдается в аренду помещение свободного назначения от 60 кв. м. Малоярославец/Московская.
 Помещения расположены на 1 этаже 2-этажного здания торгово-офисного назначения.
 Ранее в данном помещении располагалось кафе. Возможна продажа прежним арендатором оборудования и обстановки (цена договорная).
 Цена: 500 рублей кв. м. *****БЕЗ КОМИССИИ*****
 По вопросам торга и осмотра обращайтесь по вышеуказанным телефонам*****

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 30 000 РУБ. Площадь: 60 м²
 Цена за м²: 500 РУБ. Дата обновления объявления: 07/12/2016
 Цена за кв. метр в год: 6 000 РУБ. Дата публикации объявления: 07/12/2016
 Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 175153967
 Тип объекта: Другое

Расположение
 Московская, Малоярославец, Калужская область


<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-maloyaroslavets-175153967>

аренда помещений x Сдается коммерчес... x Аренда под магази... x Аренда коммерчес... x Аренда коммерчес... x Аренда коммерчес... x Аренда коммерчес... x Авито, торговое пос... x Купить готовый ма... x

<https://kupislona.ru/posts/sdaetsya-kommercheskaya-ndevizhimost-ot-20-kv.m-do-150-kv.m-41149>

Сдается коммерческая недвижимость от 20 кв.м до 150 кв.м. ☆

Малоярославец, добавлено: 17 апреля 2016 в 12:43, номер объявления: 41149



200 руб.

Написать автору

8 (930) 750-07-48

Татьяна
на Купислона с апреля 2016
Все объявления автора

Печать
Изменить
Жалоба

Объявление от компании Адрес ул. Кирова 1 Площадь 150 м²

Предприятие ОАО "МОПАЗ", расположенное в г. Малоярославец предлагает в аренду офисные помещения различной площади от 20м² до 150 м² по выгодным ценам, арендная ставка от 200 до 500 руб. за кв.м.


<https://kupislona.ru/posts/sdaetsya-kommercheskaya-ndevizhimost-ot-20-kv.m-do-150-kv.m-41149>

аренда помещений x Сдается складской x Аренда под магази... x Аренда коммерчес... x Аренда коммерчес... x Аренда коммерчес... x Авито, торговое пос... x Купить готовый ма... x

<https://kupislona.ru/posts/sdaetsya-skladskoi-kompleks-21746>

Сдается складской комплекс ☆

Малоярославец, добавлено: 2 марта 2016 в 16:57, номер объявления: 21746



250 руб.

Написать автору

8 (900) 576-16-16

Дмитрий
на Купислона с февраля 2016
Все объявления автора

Печать
Изменить
Жалоба

Объявление от компании Адрес Хрустали Площадь 1000 м²

Сдаются склады от 1000кв метров. Все коммуникации, круглогодичный подъезд, охрана, видеонаблюдение, новые. Офис, парковка, высота 8 метров, класс В+, антипылевые полы, есть пандус, рампа, отопление, офис и парковка.

<https://kupislona.ru/posts/sdaetsya-skladskoi-kompleks-21746>

www.unibo.ru/m4564569/sdaetsya-chastj-proizvodstvennogo-zdaniya-212-kv-m-uchastok-8-sotok-g-maloyaroslavec.htm

Описание
 Сдаётся часть производственного здания 212 кв.м2, 8 соток земли в г.Малоярославец. Помещение свободной планировки, имеется помещение для офиса. Ранее помещение использовалось под магазин хоз.товаров, помещение разделено на 2 части, отличный подъезд, имеется место для парковки. К зданию подведены городские коммуникации свет, газ. Используемая мощность 35 кВт. При необходимости площадь аренды возможно увеличить до 600м2.
 Во избежание мошеннических действий и создания конфликтных ситуаций, убедитесь что Вы обратились к менеджеру агентства RealZem, проверить эту информацию можно на нашем официальном сайте. Лот 8515

Характеристики
 Тип предложения: Сдам Площадь, кв.м.: 212

Контактная информация

Компания: ООО Реалзем
 Контактное лицо: Владислав
 Телефон: 8-910-860-65-35, 8-920-094-41-10
 Адрес: Калужская область, Обнинск ул.Калужская, 26
 E-mail: rz8606535@mail.ru

Отправить сообщение

Похожие объявления

69_16 дог ред. Тр...doc

20:18 09.12.2016

<http://www.unibo.ru/m4564569/sdaetsya-chastj-proizvodstvennogo-zdaniya-212-kv-m-uchastok-8-sotok-g-maloyaroslavec.htm>

Приложение № 3. Копии документов, подтверждающих квалификацию Оценщика



ПОЛИС № 7591R/776/04005/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков №7591R/776/04005/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «АйКью Плюс – Оценка»
(ООО «АйКью Плюс – Оценка»)

Юридический адрес: 625003, г. Тюмень, ул. Ленина, 2А, корп. В, офис 502
ИНН 7203286044

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;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, 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; а также возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

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

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей - по каждому страховому случаю, наступившему в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственность по каждому страховому случаю: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «15» июля 2016 года и действует по 24 часа 00 минут «14» июля 2017 года включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные сотрудникам Страхователя или Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее сроков исковой давности, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование»
Начальник отдела сопровождения
Блока корпоративных продаж Тюменского филиала,
действующий на основании
Доверенности №9405/14 от 08.12.2014г.



/О.В. Пьянкова/

Страхователь: ООО «АйКью Плюс – Оценка»
Генеральный директор



/С.Ю. Романова/

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень, 14.07.2016 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Тюмень
Тюменская Государственная
архитектурно-строительная
академия

ДИПЛОМ

ИВС 0486112

Решением

Государственной аттестационной комиссии

от 20 июня 2002 года
Гришановой Светлане Юрьевне

ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

специалист по измерению
по специальности "Экспертиза"



Председатель Государственной
аттестационной комиссии

М.П.

МФР Тюмень, 1996



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 248 июня 2002 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ИП № 760030

Настоящий диплом выдан

Светлане Юрьевне
(фамилия)
Рожанковой

в том, что он(а) с "10 февраля 2005" г. по "02 декабря 2005" г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **ЮУрГУ**
Иркутского государственного университета
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного образования

по **программе**
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
"Оценки стоимости

"предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "02 декабря 2005"

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Рожанковой**

Светланы Юрьевны
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки**

стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)



Город **Иркутск** год **2005**

314

Регистрационный номер

МРО Гемма. 1996.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
 „РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Романова Светлана Юрьевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7199 № 138692, выдан 13.04.2000г.

ГОМ-6 при УВД Центрального АО г. Тюмени

(серия, выданный документ)

включен в реестр членов РОО:

« 28 » ноября 2007г., регистрационный № 001649

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 18 » ноября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022408 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению

Романовой Светлане Юрьевне

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

о том, что Романова Светлана Юрьевна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 001649

«28» ноября 2007 г.

Дата выдачи: «08» февраля 2016 г.

Председатель правления
Тюменского РО РОО,
действующий от имени Президента РОО
по Доверенности № 18/Д от 01.01.2016 г.



И.Л. Катаева

Тюмень № 0178



ПОЛИС 7591R/776/04234/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7591R/776/04234/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Романова Светлана Юрьевна

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 (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (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.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по каждому страховому случаю, наступившему в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с "12" декабря 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "11" декабря 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

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

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

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

Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование»

Заместитель директора Тюменского филиала
Мысовских А.Ю., действующий на основании
Доверенности №9684/14 от 08.12.2014г.



А.Ю. Мысовских

Страхователь: Романова Светлана Юрьевна

 С.Ю. Романова

Место и дата выдачи полиса:
г. Тюмень 12.12.2016г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)

Исх. № 007/р
от 08.02.2016г.



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Для предоставления по месту требования

Романова Светлана Юрьевна, 21.09.1977 года рождения, является оценщиком - членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (далее РОО) с 27.11.2007 г., дата включения в реестр оценщиков РОО 28.11.2007 г. № 001649.

Оценщик отвечает требованиям действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности и требованиям, предъявленным при вступлении в РОО. Романова С.Ю. имеет образование в области оценочной деятельности, что подтверждается: дипломом о профессиональной переподготовке ПП №760030 от 02.12.2005 г., выдан учебным заведением ГОУ ВПО «Тюменский государственный университет».

Диплом о высшем образовании ИВС №0486112 от 20.06.2002 г., выдан учебным заведением «Тюменская государственная архитектурно-строительная академия».

Повышение квалификации по программе «Оценочная деятельность» пройдено в учебном заведении «ГОУ ВПО Тюменский государственный университет», выдано Свидетельство № 1881 от 26.04.2009 г.

Профессиональная деятельность оценщика застрахована в Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование» на сумму 300.000 рублей на период с 01.01.2016 г. до 30.06.2017 г. Профессиональная деятельность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах» на сумму 300.000 рублей, на период с 01.01.2016г. по 30.06.2017г.

Взнос в компенсационный фонд РОО оплачен, задолженностей по оплате членских взносов в РОО по состоянию на 08.02.2016 г. нет.

Основное место работы: Общество с ограниченной ответственностью «АйКью Плюс - Оценка»

Общий трудовой стаж – 10

Стаж оценочной деятельности – 9

Количество подписанных отчетов за последние два года — 30, из них:

Оценка недвижимости – 28; оценка машин и оборудования – 2.

С момента включения в реестр членов РОО по 08.02.2016 г.: жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; в июне 2015 года плановую проверку успешно прошла; в РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Председатель правления
Тюменского РО РОО,
Действующая от имени Президента РОО
по Доверенности №18/Д от 01.01.2016 г.

И.Л. Катаева

Тюмень № 0177