

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Российская Федерация, Московская область, г. Коломна,
Ул. Ветеринарная, д. 4

ЗАКАЗЧИК:

ОАО «Строительное управление
Московского региона»

Дата определения стоимости:

25 декабря 2015 года

Регистрационный номер отчета:

ПЭО-30/2014/13 от 15 января 2016 года

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»

197376, Россия, Санкт-Петербург,

ул. Профессора Попова, 23

Тел. +7(812)718-35-34

Факс +7(812)718-35-43

www.hlbprime.com

15 января 2016 года
 Конкурсному управляющему
 Г-ну Прилепину Н. Е.

Уважаемый Николай Егорович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №ПЭО-30/2014 от 22 сентября 2014 года сотрудниками ООО «Прайм Эдвайс. Оценка» проведено определение рыночной стоимости объектов недвижимости (земельный участок с административным зданием и гаражом).

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Коломна, Ул. Ветеринарная, д. 4 и принадлежит ОАО «Строительное управление Московского региона» на праве собственности.

Назначением оценки является обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Расчеты выполнены Оценщиками в полном соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиями стандартов оценочной деятельности и правил оценки.

Допущения и ограничивающие условия, использованные Оценщиками при проведении оценки, перечислены в соответствующем разделе Отчета об оценке.

Основываясь на проведенных исследованиях, предположениях и методологии оценки мы пришли к выводу, что по состоянию на 25 декабря 2015 г. стоимость объекта оценки составляет, округленно:

№ п/п	Адрес земельного участка или объектов недвижимости без земельного участка	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Согласованная рыночная стоимость (пообъектно), округленно, руб. с НДС	Согласованная рыночная стоимость (пообъектно), округленно, руб. без НДС
1	Московская область, г. Коломна, ул. Ветеринарная, д. 4	Административное здание	2 969,2	18 580 000	15 746 000
2		Временная постройка №1 (гараж 4 бокса)	156,0	670 000	568 000
3		Земельный участок (Кад. №50:57:002 01 20:0004)	3 723,0	2 398 000	2 398 000
		Итого		21 648 000	18 712 000

Необходимо отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 30%.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет последний. Разделы прилагаемого Отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по Отчету об оценке, мы готовы предоставить Вам все необходимые дополнительные разъяснения.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
 Генеральный директор
 ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»
 Денис Котов

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В ЧАСТНОМ СЛУЧАЕ.....	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИНЫХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	20
7.3. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
7.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
7.5. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	32
7.6. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
7.7. СТЕПЕНЬ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ	36
8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	36
8.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	39
8.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	55
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	68
10. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	70
11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИХ ИСТОЧНИКОВ	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	97

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:	недвижимое имущество: земельный участок с административным зданием и гаражом (полный перечень объектов оценки см. в таблице 1.1)			
Место расположения объекта оценки:	Российская Федерация, Московская область, г. Коломна, Ул. Ветеринарная, д. 4			
Правообладатель на объекты оценки:	полное наименование: Открытое акционерное общество «Строительное управление Московского региона» 127238, Москва, ул. Верхнелихоборская, дом 8 ИНН 7713688488 КПП771301001 ОГРН 1097746358225			
Цель проведения оценки:	определение рыночной стоимости			
Назначение оценки:	обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»			
Оцениваемые права на объект оценки:	право собственности			
Обременения, сервитуты:	только указанные в отчете			
Первоначальная стоимость:	4 208 818 рублей (пообъектная первоначальная стоимость представлена в табл. 6.2.1)			
Остаточная стоимость:	1 408 462 рублей (пообъектная остаточная стоимость представлена в табл. 6.2.1)			
Наиболее эффективное использование:	под производственно-складскую функцию (см. Главу 7.3 отчета)			
Текущее использование объекта оценки:	№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Текущее использование
	1	Административное здание	2 969,2	сдача в аренду
	2	Временная постройка №1 (гараж 4 бокса)	156,0	сдача в аренду
	3	Земельный участок (Кад. №50:57:002 01 20:0004)	3 723,0	по назначению
Дата определения стоимости (дата проведения оценки):	25 декабря 2015 года			
Дата составления отчета:	15 января 2016 года			
Ограничения и пределы применения полученного результата:	итоговая величина стоимости объекта оценки может применяться только в соответствии с обозначенными целями и назначением отчета и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев ¹ .			
Результаты оценки недвижимого имущества, полученные при применении различных подходов к оценке:	см. Раздел 9			

¹ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждён приказом МЭРиТ РФ от 20.07.07 № 256.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В ЧАСТНОМ СЛУЧАЕ

В данном разделе представлено задание на оценку в разрезе объектов недвижимости, привязанных к одному юридическому адресу. Общее Задание на оценку на все объекты недвижимости, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

ОАО «Строительное управление Московского региона», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице конкурсного управляющего Прилепина Николая Егоровича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 16.05.2014г по делу № А40-49283/09-101(123)-175Б, с одной стороны, и ООО «Прайм Эдвайс. Оценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Котова Д. И., действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящее Задание на оценку для оказания Исполнителем услуг в соответствии с договором № ПЭО-30/2014 от «22» сентября 2014 г. (далее – Договор).

1. Объект оценки

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.
1	Административное здание	2 969,2
2	Временная постройка №1 (гараж 4 бокса)	156,0
3	Земельный участок (Кад. №50:57:002 01 20:0004)	3 723,0

2. Имущественные права на объект оценки

Право собственности

3. Цель оценки

Определение рыночной стоимости

4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Согласно ст. 3 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» значение рыночной стоимости носит вероятностный характер, что предполагает наличие интервала значений рыночной стоимости, совместимых с рыночными данными и не противоречащих им. Однако результатом оценки может являться только определенное значение рыночной стоимости, но не интервал таких значений. Данное ограничение следует из норм Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стандартов оценочной деятельности и подразумевает, в частности, рекомендательный характер расчетной величины рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, для участников сделки с объектом оценки.

5. Информация об оценщиках

Евдокимов Евгений Анатольевич

Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (119017, Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, строение 3) (выписка № 0072/78 от 10 сентября 2015 года) (включен в реестр оценщиков 26.10.2010г. за рег. № 02019); ответственность Оценщика застрахована в ООО «Росгосстрах» на страховую сумму 30 100 000 рублей (Договор №27850020-1007247-134-001183 от 25.09.2015г.); диплом о профессиональной переподготовке в Санкт-Петербургском государственном политехническом университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ИП №889619 от 29.06.2010г.; свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» №6750 от 15 мая 2013г.; стаж работы более трех лет.

Местонахождение Оценщика: Санкт-Петербург, ул. Проф. Попова, д. 23, лит. А, пом.17-Н

6. Вид стоимости

Рыночная стоимость

7. Дата оценки

25 декабря 2015 г.

8. Срок проведения оценки

15 рабочих дней с момента предоставления всего перечня документов, необходимых для оценки (п. 5 Дополнительного соглашения №3 к Договору на оказание услуг ПЭО-30/2014 от 22.09.2014 г.)

9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничивающие условия общего характера указываются Оценщиком в разделе 4.1 настоящего отчета об оценке и не зависят от объекта оценки.

Допущения и ограничивающие условия частного характера, на которых основывается оценка, приведены ниже, а также указываются в разделе 4.2 настоящего отчета:

- в рамках настоящей работы техническая экспертиза рассматриваемых улучшений не проводится. Строительная экспертиза и обследования объектов недвижимости выполняется специализированными компаниями, имеющими

соответствующее разрешение на проведение такого рода работ (ФЗ РФ от 22 июля 2008 г. № 148-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»). После специального анализа эксперты строительной экспертизы выдают заключение, на основе которого может быть проведена реконструкция или модернизация здания, укрепление соответствующих конструкций для дальнейшей эксплуатации объекта недвижимости. В рамках данной работы не предполагается привлечение дополнительных квалифицированных специалистов в области строительной экспертизы, анализ и выводы о текущем состоянии объектов оценки будут опираться на данные визуального осмотра и предоставленные Заказчиком правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также фотоматериалы;

- в качестве правоподтверждающих и правоустанавливающих документов Заказчиком будут предоставлены Свидетельства о государственной регистрации права и технические паспорта на объекты недвижимости. В случае расхождения технических параметров объектов оценки (площадь, объем и т.д.) работа по оценке объектов недвижимости будет опираться на данные более позднего документа, как ближайшего к дате оценки, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
- в рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»

197376, Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д.23,

лит. А, пом. 17-Н

ИНН 7813337797 КПП 781301001 ОГРН 1067847029910

Генеральный директор

_____ /Д. И. Котов/

м.п.

ЗАКАЗЧИК:

ОАО «Строительное управление Московского региона»

Адрес: 127238, Москва, ул. Верхнелихоборская, дом 8

ИНН 7713688488 КПП 771301001 ОГРН 1097746358225

Конкурсный управляющий

_____ /Н.Е. Прилепин/

м.п.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Основанием для проведения оценки является договор на оказание услуг по оценке № ПЭО-30/2014 от 22 сентября 2014г., заключенный между ОАО «СУ МР» и ООО «Прайм Эдвайс. Оценка».

Сведения о Заказчике оценки представлены в таблице далее.

Реквизиты Заказчика оценки:	полное наименование: Открытое акционерное общество «Строительное управление Московского региона» ИНН 7713688488 КПП771301001 ОГРН 1097746358225, дата присвоения 18.06.2009 г.
Место нахождения Заказчика оценки:	127238, Москва, ул. Верхнелихоборская, дом 8

Сведения об оценщике представлены в таблице далее.

Реквизиты ООО «Прайм Эдвайс. Оценка» (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):	полное наименование: Общество с ограниченной ответственности «Прайм Эдвайс. Оценка» ИНН 7813601385 КПП 781301001 ОГРН 1147847385730, дата присвоения 06.11.2014г.
Место нахождения ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»:	197376, Санкт-Петербург, ул. Проф. Попова, д. 23, лит.А, пом.17-Н
Страхование гражданской (профессиональной) ответственности ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»:	ОАО СК «Льяно», договор страхования № ОК10-140595062/1 от 17.12.2014г. Период страхования с 01.01.2015г. по 31.12.2015г., страховая сумма 101 000 000 рублей. СПАО «ИНГОССТРАХ», договор страхования № 433-191-08507815 от 22.12.2015г. Период страхования с 01.01.2016г. по 31.12.2016г., страховая сумма 101 000 000 рублей.
Информация об оценщиках:	Евдокимов Евгений Анатольевич Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (119017, Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, строение 3) (выписка № 0072/78 от 10 сентября 2015 года) (включен в реестр оценщиков 26.10.2010г. за рег. № 02019); ответственность Оценщика застрахована в ООО «Ростгосстрах» на страховую сумму 30 100 000 рублей (Договор №27850020-1007247-134-001183 от 25.09.2015г.); диплом о профессиональной переподготовке в Санкт-Петербургском государственном политехническом университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №889619 от 29.06.2010г.; свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» №6750 от 15 мая 2013г.; стаж работы более трех лет. Местонахождение Оценщика: Санкт-Петербург, ул. Проф. Попова, д. 23, лит. А, пом.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах представлена в таблице далее.

Е. А. Евдокимов – старший оценщик ООО «Прайм Эдвайс. Оценка». Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»	Степень участия: сбор и анализ исходной информации, расчеты стоимости Объекта. Ответственный исполнитель отчета.
Д. И. Котов – Генеральный директор ООО «Прайм Эдвайс. Оценка». Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Кандидат экономических наук	Степень участия: общее руководство работами по оценке, рецензирование Отчета.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Настоящая работа была проведена с учетом допущений и ограничений общего и частного характера.

4.1. Допущения и ограничения общего характера

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений, допущений и ограничений, которые являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы и инструкции соблюдены.
- Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав, включая обременения и сервитуты. Оцениваемые права считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемого имущества. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или при изучении документации, относящейся к оцениваемому имуществу, ни за необходимость выявления таковых, которые могут оказать влияние на стоимость. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, за исключением обнаруженных, оказывающих влияние на оцениваемую стоимость.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными, однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации. В тех случаях, когда это необходимо, в отчете указывается источник информации. Ссылки на источник информации сохраняются в архиве Оценщика.
- Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества на дату определения стоимости недвижимости и не является гарантией того, что оценочная стоимость на имущество будет совпадать с ценой на свободном рынке.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на рыночную стоимость объекта оценки.
- Оценка была произведена только для указанных целей. Настоящий отчет действителен только в полном объеме.
- От Оценщика не требуется появляться в суде, или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- По согласованию с Заказчиком от Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, если только не будут заключены иные соглашения.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки может применяться только в соответствии с обозначенными целями и назначением отчета и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев².

²ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждён приказом МЭРиТ РФ от 20.07.07 № 256.

4.2. Допущения и ограничения частного характера

В процессе выполнения работы по оценке стоимости объекта недвижимости возникла необходимость сделать следующие допущения частного характера:

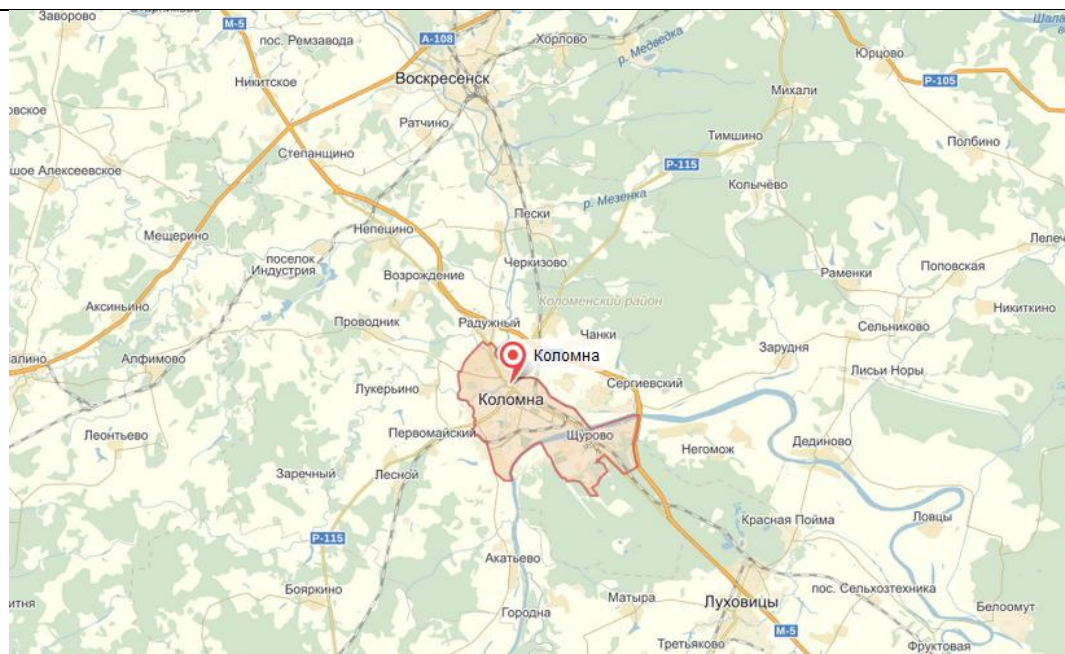
- в рамках настоящей работы техническая экспертиза рассматриваемых улучшений не проводится. Строительная экспертиза и обследования объектов недвижимости выполняется специализированными компаниями, имеющими соответствующее разрешение на проведение такого рода работ (ФЗ РФ от 22 июля 2008 г. N 148-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»). После специального анализа эксперты строительной экспертизы выдают заключение, на основе которого может быть проведена реконструкция или модернизация здания, укрепление соответствующих конструкций для дальнейшей эксплуатации объекта недвижимости. В рамках данной работы не предполагается привлечение дополнительных квалифицированных специалистов в области строительной экспертизы, анализ и выводы о текущем состоянии объектов оценки будут опираться на данные визуального осмотра и предоставленные Заказчиком правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также фотоматериалы;
- в качестве правоподтверждающих и правоустанавливающих документов Заказчиком будут предоставлены Свидетельства о государственной регистрации права и технические паспорта на объекты недвижимости. В случае расхождения технических параметров объектов оценки (площадь, объем и т.д.) работа по оценке объектов недвижимости будет опираться на данные более позднего документа, как ближайшего к дате оценки, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
- в рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии с законодательством РФ³ при оценке имущества Оценщик обязан использовать федеральные стандарты оценки (ФСО) и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Федеральные стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297. ▪ «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298. ▪ «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299. ▪ «Оценка недвижимости (ФСО №7)» приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.
Стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»	<ul style="list-style-type: none"> ▪ основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 ▪ СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ▪ СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости ▪ СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке»

³ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 №135-ФЗ.



г. Коломна
Коломенский район, Московская область, Россия

6.1. Описание локального местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект расположен в г. Коломна Коломенского района, Московской области. Ниже на карте более детально представлено местоположение объекта оценки.

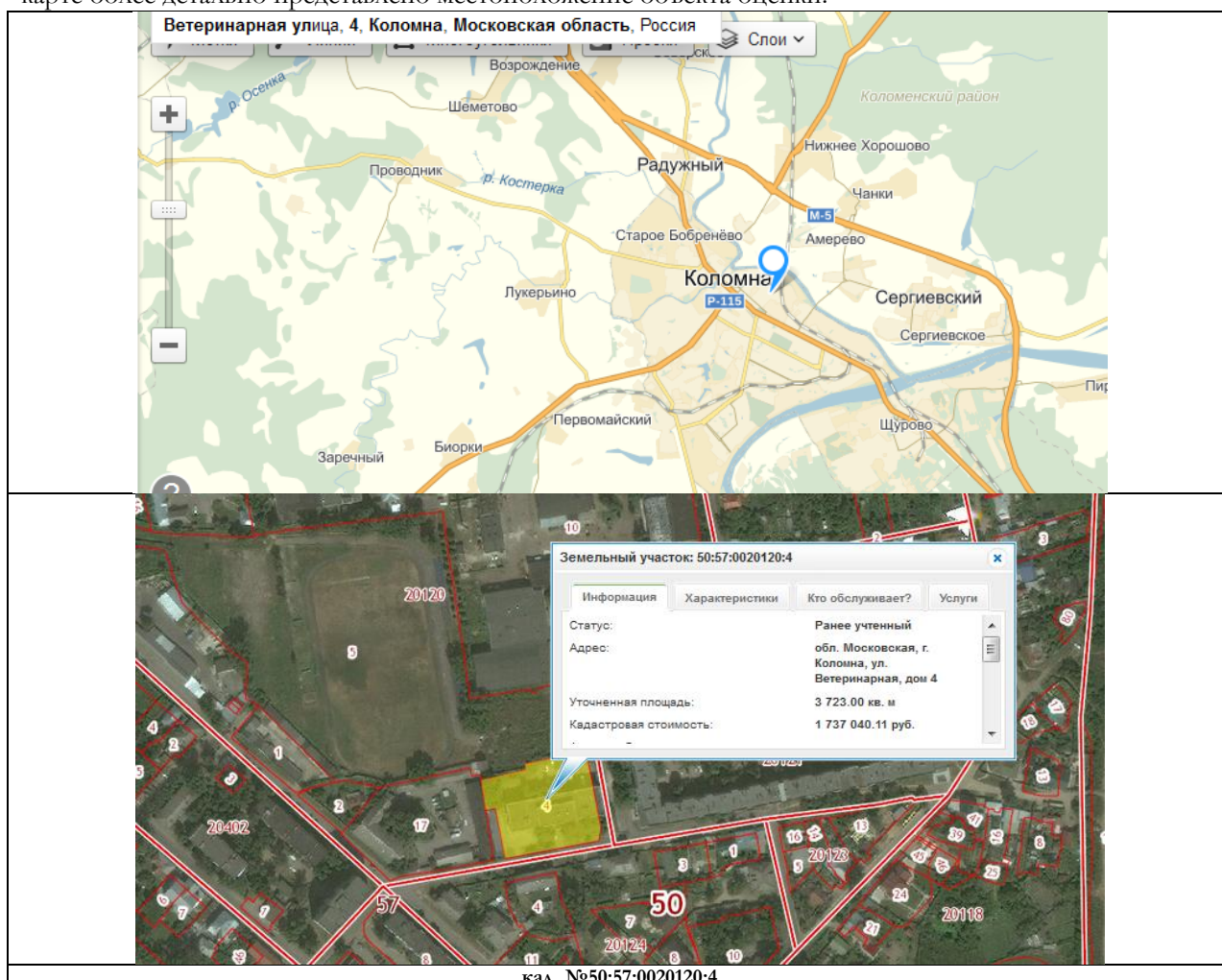


Рис. 6.1.1 Местоположение объектов оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru/>; <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Ближайшее окружение

Ближайшее окружение объектов оценки – административные объекты, общественно-деловые, производственно-складские объекты. Транспортная доступность объектов оценивается как хорошая. Интенсивность транспортного движения и пешеходных потоков по прилегающим улицам – средняя.

6.2. Определение оцениваемых прав

Объектом оценки выступают земельный участок с административным зданием и гаражом.

Земельный участок с административным зданием принадлежат ОАО «Строительное управление Московского региона» на праве собственности, на гараж право собственности не оформлено. Право собственности на часть объектов подтверждено Свидетельствами о государственной регистрации права собственности. Копии документов представлены в Приложении 5.

Таблица 6.2.1

Сведения о правах на объект оценки*

Местоположение	№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Вид права	Обременения	№ св-ва о регистрации	Дата регистрации	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Московская область, г. Коломна, Ул. Ветеринарная, д. 4	1	Административное здание	2 969,2	собственность	не зарегистрированы	50-АБ 731239	06.09.2011	4 208 818	1 408 462
	2	Временная постройка №1 (гараж 4 бокса)	156,0	собственность не зарегистрирована	не зарегистрированы	собственность не зарегистрирована	собственность не зарегистрирована	0,01	0,01
	3	Земельный участок (Кад. №50:57:0020120:0004)	3 723,0	собственность	не зарегистрированы	50-АБ 731240	06.09.2011	0,01	0,01
Итого								4 208 818	1 408 462

* источники: Свидетельства о регистрации права, справка о балансовой стоимости.

6.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.3.1 Описание характеристик объекта оценки

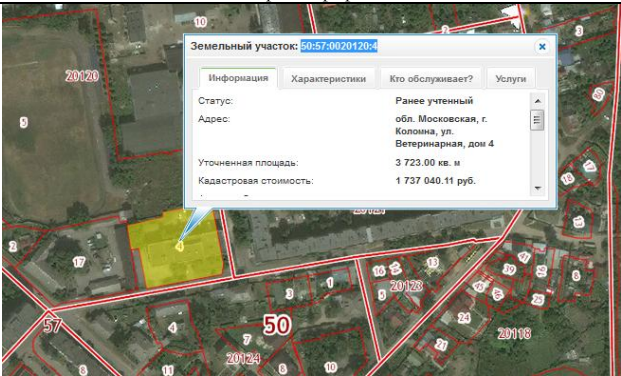
Далее представлено описание количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Описание количественных и качественных характеристик земельных участков

Объекты оценки расположены на земельном участке, который не принадлежит на праве собственности ОАО «СУ МР».

Далее представлена краткая информация по данному участку. Информации по земельному участку взята из свидетельств о государственной регистрации права и с сайта «Публичная кадастровая карта», maps.rosreestr.ru.

Таблица 6.3.1.1

Наименование	Характеристика	
Местоположение	Московская область, Коломна, ул. Ветеринарная, дом 4	
Площадь, кв. м	3 723	
Кадастровый номер:	50:57:0020120:4	
Категория:	Земли поселений (земли населенных пунктов)	
Разрешенное использование:	Для производственной деятельности	
Кадастровая стоимость, руб.	1 737 040,11 руб.	
Обременения:	Не зарегистрировано	
Форма основного участка:		
Рельеф местности	ровный	
Неблагоприятные условия:	не выявлены	
Расположенные на участке улучшения:	Наименование	
	Административное здание	Площадь, кв.м. 2 969
	Временная постройка №1 (гараж 4 бокса)	156

Количественные и качественные характеристики улучшений земельных участков

Нами проведен осмотр оцениваемого объекта недвижимости, в ходе которого было выявлено, что его местонахождение/фактическое состояние на дату оценки:

1) соответствует спутниковой фотосъемке по данным интернет-ресурсов «Яндекс. Карты» (<http://maps.yandex.ru>), «Карты Google» (<https://maps.google.ru/>) в части локального местонахождения;

2) соответствует данным об объектах недвижимости портала государственных услуг РФ «Публичная кадастровая карта» (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>) в части локального местонахождения;

3) согласуется с данными технического паспорта в части описания основных конструктивных элементов здания (без учета информации об износах);

4) соответствует данным свидетельства о регистрации прав в части локального местонахождения.

В силу этого данные источники информации могут быть признаны надлежащими для их обоснованного использования с целью выражения нашего мнения о рыночной стоимости объектов оценки.

Далее в таблицах представлены подробные технические характеристики основных конструктивных элементов оцениваемых зданий. Следует отметить, что данные о площади объектов оценки в свидетельстве о регистрации прав собственности соответствуют данным в техническом паспорте.

**Описание объемно-планировочных показателей
 Административное здание**

Наименование	Характеристика
Объект оценки	Административное здание
Год постройки	1982
Общая площадь, кв.м.	2 969,2
Строительный объем здания, куб.м.	11729
Количество этажей	3

Результаты фотофиксации





Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов здания (на основании визуального осмотра)	Признаки износа конструктивных элементов (на основании визуального осмотра)
Фундаменты	ж/б блоки	Средний износ внутренней отделки помещения. Следы коррозии и потеков, истирание полов. Обширные загрязнения на стенах.
Стены	кирпичные	
Перекрытия	ж/б плиты	
Крыша	мягкая рулонная	
Полы	дощатые	

**Источник: данные технического паспорта и визуального осмотра*

Из представленных материалов, характеризующих «Административное здание», следует, что:

- здание на дату оценки сдается в аренду;
- действующие коммуникации – эл-во, водоснабжение, нет отопления.

Необходимо отметить, что в рамках настоящей работы не проводится инструментальный анализ состояния основных конструктивных элементов данного объекта оценки. Вместе с тем, по результатам визуального осмотра не представляется возможным обоснованно утверждать, что для продолжения эксплуатации объекта требуется проведение значительного капитального ремонта. Поэтому, руководствуясь п.12 Методики определения физического износа гражданских зданий, утв. Министерством коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404, общей характеристикой технического состояния объекта недвижимости будет являться утверждение, что «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии». Такая характеристика соответствует **удовлетворительной** оценке технического состояния здания (п.9, 10, 12 Методики).

Таблица 6.3.1.3

**Описание объемно-планировочных показателей
 Временная постройка №1 (гараж 4 бокса)**

Наименование	Характеристика
Объект оценки	Временная постройка №1 (гараж 4 бокса)
Год постройки	н/д
Общая площадь, кв.м.	156
Строительный объем здания, куб.м.	н/д
Количество этажей	1

Результаты фотофиксации





Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов здания (на основании визуального осмотра)	Признаки износа конструктивных элементов (на основании визуального осмотра)
Фундаменты	бетон	Здание в удовлетворительном состоянии.
Стены	кирпичные	
Перекрытия	ж/б перекрытие	
Крыша	-	
Полы	-	

**Источник: данные визуального осмотра*

Из представленных материалов, характеризующих «Временная постройка №1 (гараж 4 бокса)», следует, что:

- здание на дату оценки сдается в аренду;
- действующие коммуникации – электричество.

Необходимо отметить, что в рамках настоящей работы не проводится инструментальный анализ состояния основных конструктивных элементов данного объекта оценки. Вместе с тем, по результатам визуального осмотра не представляется возможным обоснованно утверждать, что для продолжения эксплуатации объекта требуется проведение значительного капитального ремонта. Поэтому, руководствуясь п.12 Методики определения физического износа гражданских зданий, утв. Министерством коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404, общей характеристикой технического состояния объекта недвижимости будет являться утверждение, что «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии». Такая характеристика соответствует **удовлетворительной** оценке технического состояния здания (п.9, 10, 12 Методики).

6.3.2 Перечень документов, используемых Оценщиком

Ниже в таблице представлен перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Копии документов представлены в Приложении 5.

Таблица 6.3.2.1

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Данные	Источники информации
Документы по объекту оценки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Свидетельство о регистрации права. ▪ Технический паспорт. ▪ Краткое описание объектов оценки. ▪ Справка о балансовой стоимости. ▪ Справка о сданных в аренду объектах недвижимости, с указанием величины арендных платежей и расходов связанных с эксплуатацией. ▪ Документы на коммуникации.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИНЫХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В настоящем разделе приведен анализ рынка объекта оценки, а также иных внешних факторов, влияющих на его стоимость.

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Анализ экономического развития Российской Федерации за 2014 год и 1 пол. 2015 года

В настоящем разделе проведен анализ политической и социально-экономической обстановки в России. В качестве источника сведений для анализа были использованы:

- обзоры Министерства экономического развития РФ (<http://economy.gov.ru/mines/main>),
- база статистических данных Федеральной службы государственной статистики (Росстат) (<http://www.gks.ru/>);
- статистика Центрального банка РФ (<http://www.cbr.ru/>).

Итоги 2014 года

Далее в таблице представлены ключевые показатели развития экономики РФ за 2014 год.

Таблица 7.1.1.

Основные показатели развития экономики за 2014 г. (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатели	2013 г.		2014 г.	
	декабрь	январь-декабрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП	101,6	101,3	100,2	100,6
Индекс промышленного производства	100,4	100,4	103,9	101,7
Инвестиции в основной капитал	100,6	99,8	97,6	97,5
Индекс цен производителей промышленных товаров (к предыдущему периоду)	101,0	103,7	100,8	105,9
Индекс потребительских цен (к предыдущему периоду)	100,5	106,5	102,6	111,4
Реальная заработная плата	102,7	104,8	95,3	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы	103,4	104,0	92,7	99,0

Источник — Минэкономразвития РФ

Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития.

Обострение геополитической обстановки и усиление экономических санкций в отношении России в 2014 году привели к росту неопределенности и резкому ухудшению бизнес-уверенности. Ограничение доступа российских компаний к международным финансовым ресурсам и ужесточение денежной политики привели к росту стоимости заимствования, что в еще большей степени негативно отразилось на инвестиционном спросе и потребительских настроениях, вызвав усиление оттока капитала и всплеск инфляции. Падение цен на нефть и обострение внешнеэкономической ситуации с середины 2014 года привели к дальнейшему ухудшению условий для экономического роста.

Наибольший спад отмечается в инвестиционной деятельности. Сокращение связано со снижением капитальных вложений субъектов малого предпринимательства. В то же время рост

инвестиционной активности крупных и средних организаций в течение года ускорился. По итогам 2014 года инвестиции в основной капитал сократились на 2,5%, что связано в основном с компаниями рыночных секторов в таких видах деятельности как предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг, здравоохранение и предоставление социальных услуг, финансовая деятельность, металлургия и деревообрабатывающий комплекс.

Цены на электроэнергию за 2014 год, по оценке Минэкономразвития России, выросли в среднем за год к предыдущему году на 5,6-5,7%, для потребителей кроме населения — на 5,1-5,2%, что в 1,6 раза ниже, чем год назад, на что повлияла отмена в 2014 году очередной индексации оптовых цен на газ и тарифов сетевых организаций.

На потребительском рынке в 2014 году сохранились положительные тенденции, несмотря на то, что в течение года торговый и сервисный сегменты демонстрировали тенденцию замедления деловой активности. Сохранение геополитической напряженности и ожидание возможных негативных последствий санкций и контрсанкций заставляет население отказываться от приобретения многих видов товаров и необязательных услуг или, в лучшем случае, к ограниченному пользованию ими.

Одним из факторов, ограничивающих потребительский спрос, является замедление динамики кредитования физических лиц, которая к концу 2014 года в годовом выражении составила 13,8% против 28,7% в 2013 году.

Инфляция

Экономика России долгие годы характеризуется высоким уровнем инфляции, являющимся одной из главных актуальных проблем.

Таблица 7.1.2

Индекс потребительских цен (на конец году в % к концу предыдущего года)

Показатель	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Индекс цен на все товары и услуги	136,5	120,2	118,6	115,1	112,0	111,7	110,9	109,0
Индекс цен на непродовольственные товары	139,2	118,5	112,7	110,9	109,2	107,4	106,4	106,0
Индекс цен на продовольственные товары	135,9	117,9	117,1	111,0	110,2	112,3	109,6	108,7
Индекс цен на услуги	134,0	133,7	136,9	136,2	122,3	117,7	121,0	113,9
Показатель	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Индекс цен на все товары и услуги	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4
Индекс цен на непродовольственные товары	106,5	108,0	109,7	105,0	106,7	105,2	104,5	108,1
Индекс цен на продовольственные товары	115,6	116,5	106,1	112,9	103,9	107,5	107,3	115,4
Индекс цен на услуги	113,3	115,9	111,6	108,1	108,7	107,3	108,0	110,5

Источник - www.gks.ru

В 2014 году потребительская инфляция за годовой период составила 11,4%, на 4,9 п.п. превысив прошлогоднее значение. Инфляция, выйдя на двухзначное значение, стала самой высокой после 2008 года. Повышательный тренд наблюдался на протяжении всего года. Так, с 6,1% в начале года к июлю инфляция ускорилась до 7,5% за годовой период, что в основном было связано с продовольственными товарами, рост цен на которые ускорился с 6,5% в начале года до 9,8% к середине года. Основными факторами роста цен на продукты стали рост мировых цен на молочную продукцию и сахар-сырец, торговые ограничения на импорт свинины, а также первая волна ослабления курса рубля с конца 2013 года. После введения контрсанкций в начале августа, ограничивших импорт ряда продуктов, со второй половины августа инфляция заметно ускорилась и в октябре достигла 8,3%.

В последние два месяца года инфляция быстро набирала темп из-за произошедшего резкого ослабления рубля при возросшей волатильности данного процесса. Ежемесячные темпы инфляции повысились в 2-3 раза и в декабре достигли 2,6%, превысив пиковое значение (2,3%) в период кризиса 2008 – 2009 годов. В результате вклад девальвации рубля в инфляцию 2014 года втрое превысил вклад продовольственного эмбарго в результате принятых контрсанкций.

Население

Численность постоянного населения Российской Федерации на 1 сентября 2014 г. составила 146,2 млн. человек (из них 2,4 млн. человек проживало в Крымском федеральном округе). С начала года численность населения России увеличилась на 179,3 тыс. человек, или на 0,12%.

Уровень общей безработицы (по методологии МОТ) за девять месяцев 2014 г. составил 5,1% экономически активного населения. По итогам обследования населения по проблемам занятости,

численность экономически активного населения за девять месяцев 2014 г. составила 75,4 млн. человек, что на 190,6 тыс. человек меньше, чем за соответствующий период прошлого года

Численность занятых в экономике за девять месяцев текущего года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилась на 66,6 тыс. человек и составила 71,5 млн. человек.

Существенной причиной отсутствия выраженных позитивных тенденций на потребительском рынке остается усиливающийся дефицит платежеспособного спроса, связанный с замедлением роста реальных располагаемых денежных доходов населения, высоким уровнем цен, ослаблением национальной валюты, негативными процессами в мировой экономике.

Динамика реальных располагаемых доходов населения в 2014 году была неравномерной: в I квартале снижение в годовом выражении составило 3,4%, во II и III кварталах — рост на 0,7% и 2,1% соответственно. Отрицательная динамика реальных располагаемых доходов населения в ноябре-декабре 2014 г. (96,1% и 92,7% к соответствующим месяцам 2013 года) сильно повлияла на оценку IV квартала и года в целом. В IV квартале реальные располагаемые доходы населения снизились на 3,5%, а по итогам года — на 1% по сравнению с 2013 годом.

Номинальный прирост заработной платы на протяжении всего 2014 года был ниже уровня 2013 года, что на фоне постепенного ускорения инфляции привело к нарастающему отставанию в темпах роста реальной заработной платы: от роста на 4,4% в I квартале до снижения на 2,0% в IV квартале относительно соответствующего периода 2013 года. В целом за 2014 год, по оценке Росстата, прирост реальной заработной платы составил 1,3% (в 2013 году — 4,8%).

Динамика производства

Динамика индекса промышленного производства в посткризисный период (с 2010 года) характеризуется замедлением роста производства.

Таблица 7.1.3

Индекс промышленного производства (в % к предыдущему году)

Показатель	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Индекс промышленного производства	108,9	108,7	102,9	103,1	108,9	108,0	105,1	106,3
Добыча полезных ископаемых	104,0	106,4	106,0	106,8	108,7	106,8	101,4	102,8
Обрабатывающие производства	112,8	110,9	102,0	101,1	110,3	110,5	107,6	108,4
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	98,8	104,0	101,4	104,8	103,3	101,1	100,9	103,4
Показатель	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Индекс промышленного производства	106,8	100,6	89,3	107,3	105,0	103,4	100,4	101,7
Добыча полезных ископаемых	103,3	100,4	97,2	103,8	101,8	101,0	101,1	101,4
Обрабатывающие производства	110,5	100,5	84,8	110,6	108,0	105,1	100,5	102,1
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	99,4	100,6	97,3	102,2	100,2	101,3	97,5	99,9

Прирост промышленного производства по итогам 2014 года составил 1,7% и был обеспечен ростом добычи полезных ископаемых и обрабатывающих производств при снижении производства и распределения электроэнергии, газа и воды.

В сфере деятельности «Обрабатывающие производства» в 2014 году прирост производства ускорился до 2,1% против 0,5% в 2013 году.

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось в 2014 году на 0,1% против снижения на 2,5% в 2013 году.

В промышленности в 2014 году прирост цен производителей третий год подряд отстает от потребительской инфляции. За год рост на 5,9% что в 1,9 раза ниже роста потребительских цен (в 2013 году рост на 3,7% отставал в 1,8 раза). Относительно низкая динамика цен обусловлена прежде всего сокращением внутреннего спроса, перешедшим в стагнацию в 2014 году. Небольшое повышающее воздействие на динамику в прошедшем году оказало ослабление курса рубля, повлиявшее на рост издержек на импортное сырье и отдельные экспортно ориентированные материальные ресурсы.

Валютный рынок

В январе-октябре 2014 года произошло значительное ослабление валют стран с формирующимися рынками, включая российский рубль, по отношению к доллару США. По итогам 2014 г. официальный курс доллара США к рублю повысился на 71,9% в сравнении с курсом на 31.12.2013, до 56,2584 руб. за доллар на 31.12.14, курс евро к рублю – на 51,97%, до 68,3427 руб. за евро.

Курсы валют

Показатель	31.12.09	31.12.10	31.12.11	31.12.12	31.12.13	31.12.14
Курс доллара США, руб./\$	30,2442	30,4769	32,1961	30,3727	32,7292	56,2584
Курс Евро, руб./евро	43,3883	40,3331	41,6714	40,2286	44,9699	68,3427

Источник - <http://www.cbr.ru/>**Ставка рефинансирования и ключевая ставка**

Ставка рефинансирования ЦБ РФ остается неизменной с сентября 2012 года и составляет 8,25 % (установлена Указанием Банка России от 13 сентября 2012 г. № 2873-У «О размере ставки рефинансирования Банка России»).

В связи с реформами по переходу к инфляционному таргетированию как к конституциональному механизму проведения денежно-кредитной политики, а также в целях постепенного снижения инфляции, что необходимо для повышения инвестиций Банком России в качестве инструмента кредитно-денежной политики России в сентябре 2013 года была введена ключевая ставка. Роль ставки рефинансирования отошла на второй план.

Совет директоров Банка России 30 января 2015 года принял решение снизить ключевую ставку с 17,00% до 15,00% годовых, а ставку рефинансирования оставить на уровне 8,25%.

Принятое 15 декабря 2014 года Банком России решение о резком повышении ключевой ставки привело к стабилизации инфляционных и девальвационных ожиданий в той мере, в какой рассчитывал Банк России. Наблюдаемый всплеск инфляции вызван ускоренной подстройкой цен к произошедшему ослаблению рубля и носит ограниченный во времени характер. В дальнейшем инфляционное давление будет сдерживаться снижением экономической активности.

Итоги I полугодия 2015 года

Данные за июнь текущего года показали продолжение замедления спада экономики. С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле 0,5%, в мае – на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в 1 квартале. Замедление темпов падения ВВП в июне связано с замедлением спада обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды, а также платных услуг населению. Кроме того, сократился спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июню прошлого года составило 4,2% против 4,8% в мае соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,4% к соответствующему периоду 2014 года.

В июне текущего года наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом июне сокращение замедлилось до -0,1% против -0,5% в мае и -1,3 в апреле.

В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение добычи (в апреле – на 0,4%, в мае и июне – на 0,1%, соответственно). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды сокращение производства замедлилось (в мае – на 0,8%, в июне – на 0,1%).

В обрабатывающих производствах также наблюдается замедление сокращения производства (май - -0,7%, июнь - -0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в июне возобновился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования. Вместе с тем ускорилось сокращение в производстве машин и оборудования.

В сырьевых экспорто ориентированных секторах продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева, производство кокса и нефтепродуктов, возобновился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, сокращение отмечено в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий.

В потребительских отраслях продолжился рост в текстильном и швейном производстве, возобновился в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В июне, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал существенно замедлилось, составив 0,5% к предыдущему месяцу с исключением сезонности против снижения на 1,3% в мае соответственно.

В строительстве также продолжилась тенденция снижения – в июне, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,6% (-1,9% в мае).

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило, как и в мае, 0,1 процента.

В июне динамика оборота розничной торговли продолжает оставаться в отрицательной области. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора снижение составило 0,5% (в мае – снижение на 0,4%). Снижение платных услуг населению несколько замедлилось: до 0,1% с 0,6% в апреле и 0,3% в мае.

Снижение реальных располагаемых доходов населения в июне, по оценке Минэкономразвития России, замедлилось до 0,1% против снижения на 0,9% в мае (с исключением сезонного фактора). При этом реальная заработная плата с исключением сезонного фактора не изменилась.

По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы (с исключением сезонного фактора) в июне понизился до 5,7% с 5,9% в мае. По предварительным данным Росстата, в июне уровень безработицы понизился до минимального в текущем году значения - 5,4% экономически активного населения.

Экспорт товаров в июне 2015 г., по оценке, составил 30,3 млрд. долл. США (74,3 % к июню 2014 г. и 97,9 % к маю 2015 года). Импорт товаров в июне текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (61,8 % к июню 2014 г. и 105,9 % к маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в июне 2015 г., по оценке, составило 13,7 млрд. долл. США, относительно июня 2014 г. снизилось на 1,6 процента.

В июне 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 0,2% с 0,4% в мае, с начала года она составила 8,5% (в июне 2014 г. – 0,6%, с начала года – 4,8%), за годовой период рост продолжился (15,3% к июню 2014 года).

Влияние политических и социально-экономических условий в стране на рынок недвижимости

Тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки⁴

В качестве основных тенденций можно обозначить следующие:

- Для российской экономики 2014 год стал одним из самых неблагоприятных за последние 10 лет. Приток капитала в Россию в виде портфельных и прямых инвестиций, депозитов и кредитов не покрывает потребность страны в инвестировании.
- Политическая и экономическая неопределенность, валютные колебания оказали влияние на настроения инвесторов, активность которых заметно снизилась. В настоящее время иностранные игроки занимают выжидательную позицию, фокусируясь на активах за пределами России.
- Факторы политического, нормативно-правового и административного характера вызывают беспокойство игроков рынка. Одними из основных препятствий для появления и развития новых проектов являются длительные сроки рассмотрения и продолжительный процесс получения разрешения на строительство, возведения инфраструктуры и запуска производства, а также высокий уровень управленческого риска.
- Рассматривая распределение спроса по профилям инвесторов, можно заметить увеличение активности финансового сектора и снижение доли девелоперских и нефтегазовых компаний в структуре инвестиционных сделок. В 2014 г. на рынке доминировали банки и инвестиционные фонды, их доля превысила 50% по сравнению с 30% в 2013 г. Около 40% сделок совершалось девелоперскими компаниями. Наименее активными игроками стали нефтегазовая отрасль и промышленный сектор — совокупно они обеспечили менее 10% инвестиционного спроса.
- Инвестиции, без которых невозможно реализовать новые строительные проекты, стабильно сокращаются, а ипотечные ставки повышаются.
- В результате многие инвесторы после завершения начатого строительства примут решение приостановить реализацию новых проектов. Тенденцией 2014 года стало снижение объема инвестиций и строительства.
- Замедление роста экономики, ограниченность и высокая стоимость заемного финансирования, а также напряженная политическая обстановка — факторы, значительно повлиявшие на инвестиционный климат России в 2014 году, продолжают оказывать давление на настроения инвесторов и сейчас. Вместе с тем появляются и позитивные сигналы. Цены на нефть стабилизировались, заметно снизилась волатильность курса рубля: рубль укрепился на 33% по сравнению с низкими значениями в середине декабря прошлого года.

⁴Источники информации: www.zdanie.info, www.finam.ru.

- Ставки капитализации продолжают реагировать на сложившуюся ситуацию на рынке, обусловленную снижением ставок аренды, высокой стоимостью финансирования, увеличившимися уровнями риска, а также нестабильностью валютного курса.

По последним данным Росстата, экономический кризис не только усиливается, но и расширяется территориально. При общем спаде промышленного производства в России на 1,5% за январь-апрель 2015 г. он охватил 36 регионов (в 2014 г. — 18 регионов). Более сильным был спад в обрабатывающей промышленности (-3%), как и его география — 42 региона. Это показывает, что процесс импортозамещения сталкивается с теми же самыми барьерами плохих институтов, которые препятствуют развитию всей российской экономики. Кроме того, развитие импортозамещения невозможно без роста инвестиций, а они продолжают сокращаться.

Данные за 1 пол. 2015 г. показывают, что рост промышленного производства сохраняют, в первую очередь, регионы с высокой долей отраслей ВПК, финансируемых из бюджета (Тульская, Владимирская, Брянская, Ульяновская, Кировская области, республики Марий Эл, Удмуртия и др.), производства минеральных удобрений, в основном идущих на экспорт (Новгородская обл.), а также некоторые регионы добычи нефти и газа (Ненецкий АО, Сахалинская, Астраханская области). Среди регионов, в которых были созданы новые обрабатывающие производства, удалось сохранять позитивную динамику только Тюменской области и Приморскому краю, а сильнее всего «просели» Калужская и Калининградская области, Республика Мордовия. Практически прекратился импортозамещающий рост в регионах юга с развитой пищевой промышленностью. Устойчив и значителен спад промышленности в агломерациях федеральных городов.

География спада инвестиций расширяется: в 1 пол. 2015 г. он охватил 46 регионов (в 2014 г. — 41 регион), а по динамике инвестиций за 1 пол. 2015 г. без учета малого предпринимательства — 54 региона (данные по Крыму отсутствуют). Сильный спад инвестиций в 2015 г. имели половина регионов Дальнего Востока, Северо-Запада и Сибири, расширилась зона спада в Приволжском ФО, в Центре и на Северном Кавказе.

Рост инвестиций сохранялся в развивающихся нефтегазодобывающих регионах (Красноярский край, Иркутская, Сахалинская область, Ненецкий АО), пытались удержать планку некоторые инвестиционно активные регионы (Белгородская, Калининградская, Воронежская области), рост показывают и регионы с крупными проектами, финансируемыми из федерального бюджета (в Амурской области строится космодром) или им поддерживаемые (в слаборазвитой Тыве строится железная дорога). Эти и некоторые другие регионы стали лидерами роста инвестиций также из-за эффекта низкой базы.

Инвестиционный спад второй год подряд сопровождается снижением объемов строительства во всех федеральных округах, за исключением Северо-Кавказского, а также сохранявших небольшой рост в 2014 г. Центрального и Приволжского. В 1 пол. 2015 г. существенный спад строительства произошел и в Крымском ФО, что указывает на инвестиционные проблемы этой территории.

Продолжает снижаться оборот розничной торговли, спад охватил почти все регионы.

В целом динамика розничной торговли — четкий индикатор сильного сжатия платежеспособного спроса населения и потребления по всей стране, а в 21 регионе спад за 1 пол. 2015 г. составил 10-20%.

Кризис продолжается, многие аналитики пытаются спрогнозировать развитие дальнейшей ситуации. При этом какой-либо четкой картины, что ждать от кризиса 2015 года, насколько сильным и глубоким он станет, представить невозможно.

Инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости остается крайне низкой: у инвесторов сегодня нет однозначного понимания, как будет развиваться ситуация в дальнейшем, и на какие уровни доходности необходимо ориентироваться. Поэтому многие из них берут паузу, откладывая принятие решений до лучших времен. При этом есть пласт активных инвесторов, которые ищут возможность купить объекты с существенной скидкой на «низком» рынке. Такая картина сохранится до конца 2015 года.

Спрос на аренду объектов коммерческой недвижимости падал в первом квартале года. «Существенная доля компаний-арендаторов приостановила либо пересмотрела свои планы по развитию бизнеса, ряд компаний вообще закрылся, что, естественно, привело к продолжающемуся падению спроса на качественные офисы, склады и торговые помещения».

Эксперты полагают, что ключевым трендом 2015 года на рынке коммерческой недвижимости является стремление всех участников к оптимизации затрат на существование и развитие.

Тенденции дальнейшего развития макроэкономической ситуации⁵

- Сложная экономическая ситуация в России, которая в конце 2014 г. на фоне роста политических рисков усугублялась опережающим оттоком капитала и значительным ослаблением рубля, несомненно, оказывает определенное давление на рынок недвижимости и строительную индустрию.
- Среди угрожающих факторов — усугубление политических рисков, ухудшение макроэкономических показателей и связанный с ними рост объема выводимых с российского рынка средств. Перечисленные факторы будут способствовать снижению количества сделок с участием иностранного капитала, при этом есть ожидания роста интереса со стороны китайских и азиатских инвесторов.
- Отрицательная динамика на рынке недвижимости в условиях неустойчивого состояния мировой экономики может оказать негативное влияние на цены на недвижимость, что в дальнейшем будет препятствовать восстановлению ставок капитализации, и с большой долей вероятности можно ожидать их роста на 1-1,5 п.п. по итогам 2015 года.
- На рынке недвижимости по-прежнему присутствует фундаментальный спрос, что поспособствует последующему восстановлению рынка.
- В условиях восстановления экономики, дополнительное предложение, имеющееся сейчас на рынке, исчезнет довольно быстро, что приведет к скорому превышению спроса над предложением, но это перспектива не 2015 года, а более поздних периодов.
- На фрагментированном рынке с высоким уровнем конкуренции и уже теперь достаточно большим объемом предложения, где некоторые игроки неизбежно начнут испытывать финансовые проблемы, вероятность ценовой конкуренции и демпинга только возрастет, девелоперы будут вынуждены абсорбировать увеличение затрат на 10 – 15%, а не перекладывать это увеличение на плечи покупателей.

7.2. Краткая характеристика региона местонахождения объекта оценки

Представленные ниже краткие характеристики составлены с использованием сообщений Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Московской области (msko.gks.ru).

Социально-экономическое положение Московской области по итогам января-августа 2015 года

Таблица 7.2.1

Основные показатели социально-экономического развития Московской области по итогам января-августа 2015 года

Наименование показателя	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ⁶		
август 2015 года в % к июлю 2015 года	103,4	x
январь-август 2015 года в % к январю-августу 2014 года	94,6	x
Оборот организаций, миллионов рублей	4673596,0	106,4 ⁷
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	4940,6	86,3 ²
обрабатывающие производства	1170448,5	112,5 ²
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	129003,7	99,7 ²
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населения:		

⁵ Источники информации: www.zdanie.info, www.finam.ru.

⁶ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

⁷ Темп роста в фактических ценах

Наименование показателя	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
август 2015 года в % к июлю 2015 года	100,9	x
август 2015 года в % к августу 2014 года	116,1	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за июль 2015 года, рублей	39880,4	103,3
июль 2015 года в % к июню 2015 года	95,6	x
за январь-июль 2015 года	39407,4	104,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за июль 2015 года, рублей	44259,1	103,9
июль 2015 года в % к июню 2015 года	94,6	x
за январь-июль 2015 года	43862,8	105,6
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в августе, рублей	3604,6	94,6
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец августа, человек	25578	99,91
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец августа, в процентах	0,7	x
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за июль-август 2015 года, в процентах	3,3	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	3399,3	102,0
Пассажирооборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за август 2015 года, миллионов пассажиро-километров	562,8	103,9
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	153458,3	91,1
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 сентября 2015 года, тысяч рублей	71003	127,11
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-август 2015 года	1117422,1	95,5
за август 2015 года	152948,6	102,71
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
за январь-август 2015 года	2145530,9	98,4
за август 2015 года	292019,1	98,71
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 сентября 2015 года		
миллионов рублей	88641,9	102,61
уровень запасов, дней торговли	39	102,61
Оборот общественного питания, миллионов рублей	50840,1	94,7
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-август 2015 года	278043,5	100,0
за август 2015 года	33261,6	91,61
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	3028,9	74,2

Источник - <http://msko.gks.ru/>

Краткая характеристика субъекта РФ

Московская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа (ЦФО). Московская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины, граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской областью, на западе – со Смоленской, в центре – с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Площадь области составляет 44 379 км². Административный центр области – не определен (фактически – Москва, но часть органов государственной власти расположена в г.Красногорск).

Экономика Московской области - третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны - Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2

тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб.). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

Краткая характеристика района расположения

Согласно административно-территориальному делению Московской области, оцениваемый объект расположен в Коломенском районе.

Район образован в 1929 году, преобразованием Коломенского уезда Московской губернии существующего с 1781 года. Таким образом, Коломенский район является преемником Коломенского уезда, в который полностью или частично входили 11 современных районов Московской области.

Район находится на юго-востоке Московской области на расстоянии около восьмидесяти километров как от Москвы, так и от Рязани.

Площадь района составляет 1112,28 км² (18-е место по площади в области). Наибольшая протяжённость с запада на восток — 60 км, с севера на юг — 30 км.

Территория района расположена на северо-восточном склоне Средне-Русской возвышенности в пределах Москворецко-Окской равнины и частично Мещерской низменности и охватывает окраинные земли Заокской равнины.

Район граничит с Воскресенским, Егорьевским, Луховицким, Озёрским и Ступинским районами Московской области.

По территории Коломенского района протекает несколько больших и малых рек, относящихся к бассейну реки Оки. Среди наиболее крупных — реки Москва, Ока, Коломенка и Северка. Среди них судоходными являются реки Москва и Ока. Длина участка реки Оки на территории Коломенского района составляет 35 км, а её левого притока реки Москва (в её нижнем течении) — 25 км. Кроме этого, на территории района протекает ещё 17 малых рек 2-го, 3-го и 4-го порядков (по отношению к реке Оке) длиной от 6 до 25 км (реки Коломенка, Северка, Осёнка)[5]. На территории района находится 69 больших и малых замкнутых водоёмов и 6 озёр (Пестриковское, Петровское, Троицкое, Васильевское, Литовское, Марьино Роща)[6].

Лесные массивы сочетаются со сложными формами рельефа Окско-Московского междуречья, живописными местами рек Осетра, Москвы, Оки. Всего хвойно-широколиственные леса занимают до 30 % площади территории в правобережье реки Москвы и до 90 % — по левому берегу.

До реформы 1929 года в Коломенском уезде проживало 92 175 человек (по данным 1923 года). В это время в состав Коломенского уезда входило 2 стана и 16 волостей. Наиболее значительными были сёла Озёры, Горы, Белые Колодези, Малино. После реформы Коломенский район стал значительно меньше по площади и населению. Однако бурное развитие города Коломны в 1930-е годы несколько выправило ситуацию.

Кроме этого в городе Коломне, являющимся административным центром Коломенского района, но не входящим в состав района, проживает 144 253[2] чел. (2015). Таким образом в границах Коломенского района проживает 189 480 чел.



Московская область

В Коломенском районе работают предприятия различных отраслей экономики — промышленность, сельское хозяйство, строительство и другие.

Через район проходят магистральные инженерные коммуникации: газопровод Средняя Азия — Центр, газопровод Саратов — Москва, продуктопровод «Рязань—Москва», кольцевой газопровод Московской области, линия электропередачи высокого напряжения.

Сельское хозяйство

В сельском хозяйстве работают предприятия по выпуску овощной продукции и животноводческий комплекс. Среди крупнейших сельхозпредприятий ЗАО «Ленинское», ООО «Сергиевское», ЗАО «Северка». Общая площадь сельхозугодий в районе составляет 44,1 тысяч гектар, из них под пашней находится 35,2 тысячи гектар[24].

Основными продуктами сельхозпредприятий Коломенского района являются овощи, зерновые культуры и картофель, а также молочные продукты. Активно развивается свиноводство, заложена основа мясного скотоводства, овцеводства.

Промышленность

Одной из ведущих отраслей экономики района является промышленность. В настоящее время в районе работают 10 крупных и средних и 49 малых промышленных предприятий. Объём производства в 2010 году составил 5 млрд 400 млн рублей. Продукция на 3,5 млрд рублей произведена на крупных предприятиях, на 1 млрд 900 млн рублей — на малых.

Крупные предприятия работают в трех направлениях: производство строительных материалов, машиностроительное производство и обработка металла, пищевая промышленность. В Коломенском районе развито производство строительных материалов на базе разведанных месторождений глин, строительного песка и песчано-гравийных пород. В Коломенском районе работают старейшие в России производства кирпича:

- Карасевский керамический завод в посёлке Лесной (основан в 1890 году)
- Гололобовский кирпичный завод в посёлке Заречный (основан в 1902 году)

Эти предприятия выпускают в год около 80 млн штук кирпича. В Коломенском районе создан благоприятный климат для инвестирования, и начиная с 2003 года, на территории муниципального образования практически каждый год открываются новые предприятия. Лидерами предприятий машиностроительной продукции являются:

- Колнаг (основано в 1995 году)
- Завод АДЛ (основан в 1994 году)[26]
- Броен (основан 1948 году)

В Коломенском районе находится два добывающих предприятия: ПСК «Коломенский щебеночный карьер» и ООО ПСК карьер «Октябрьский». К группе предприятий пищевой промышленности относятся: ЗАО "Пчеловодный комбинат «Коломенский», ООО "Перерабатывающий комбинат «Ока», ООО «АгроФудКоломна».

Малый бизнес

В районе успешно работают малые предприятия: 1178 действующих субъектов малого и среднего предпринимательства. По видам деятельности они делятся следующим образом: обрабатывающее производство составляет 13 %, сельское хозяйство — 8 %, строительство — 7 %, транспорт и связь — 2 %, торговля и обслуживание населения — 58,8 %.

Образование и наука

На 2007 год в районе работает 15 средних общеобразовательных школ, в которых обучается более 4 тысяч человек. Среди наиболее древних Сергиевская (основана в 1841 году), Черкизовская (1869 год), Пановская (1876 год) и Песковская (1881 год) средние общеобразовательные школы, а также Парфентьевская (1841 год) и Гололобовская (1876 год) начальные школы.

Высшие учебные заведения на территории Коломенского района сконцентрированы в городе Коломне. На территории Коломенского района находится научно-исследовательский институт механизации и техники полива в посёлке Радужный.

Автотранспорт: Коломенский район имеют развитую сеть автомобильных дорог. По территории района проходит федеральная трасса М5, а значительное большинство населённых пунктов района охвачены сетью автомобильных дорог с твёрдым покрытием. Пассажирские перевозки по району осуществляются с применением рейсовых автобусов и маршрутных такси.

Железная дорога: По территории района проходит участок рязанского направления и озёрской ветки Московской железной дороги. Всего на территории Коломны и Коломенского района находится 15 железнодорожных станций и платформ.

Речной транспорт: По реке Ока в Коломенском районе осуществляется пассажирские и грузовые перевозки. Река Москва также является судоходной, но по ней осуществляются только грузовые перевозки. Перевозки осуществляет, основанный в 1858 году, «Порт Коломна» — крупнейший и старейший среди портов Московского речного пароходства.

Аэродромы: На территории Коломенского района находятся аэродромы:

- Коробчеево в селе Коробчеево. На аэродроме работает Коломенский аэроклуб им. Водопьянова и аэроклуб Аэроград. Аэродром в Коробчеево — самый большой аэродром в Московском регионе, используемый для выброски парашютистов[27].
- Северка в 6 км западнее н.п. Пески

7.3. Юридические ограничения использования объекта оценки

Как следует из данных, представленных на сайте <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/> - Публичная кадастровая карта, объекты оценки расположены на земельном участке, назначение которого является для производственной деятельности.

Таким образом, юридически правомочным является размещение на участке объектов производственно-складского назначения и административной функции.

Улучшения земельного участка представляют собой административное здание и гараж.

Учитывая местоположение, ближайшее окружение и зонирование земельного участка, правомерно использовать улучшения участков под коммерческое назначение, то есть под текущее – административное для здания и производственно-складское для гаража.

Обременения объекта оценки

В соответствии с документами, предоставленными Заказчиком (см. Приложение №5), объекты оценки не имеют ограничений (обременений) в использовании.

7.4. Ограничения физического характера для использования объекта оценки

При определении физической возможности использования объекта недвижимости необходимо принимать во внимание состояние грунта и подъездные пути, риск стихийных бедствий и техногенных катастроф, инженерную обеспеченность района, социальную обстановку, состояние и близость соседних зданий.

В рамках настоящей работы не предполагалось проведение технической экспертизы объекта недвижимости. Строительная экспертиза и обследования объектов недвижимости выполняется специализированными компаниями, имеющими соответствующее разрешение на проведение такого рода работ. После тщательного анализа эксперты в области строительной экспертизы выдают заключение, на основе которого может быть проведена реконструкция или модернизация здания, укрепление соответствующих конструкций для дальнейшей эксплуатации объекта недвижимости. В рамках данной работы не предполагалось привлечение дополнительных квалифицированных специалистов в области строительной экспертизы, анализ и выводы о текущем состоянии объектов оценки опирались на данные визуального осмотра и предоставленные Заказчиком правоустанавливающие и правоподтверждающие документы.

Внешний осмотр зданий, состояние которых оценивается как удовлетворительное (износ 21-41%), показал отсутствие каких-либо существенных препятствий физического характера для эксплуатации объектов недвижимости.

7.5. Обзор рынка недвижимости Московской области

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Оцениваемым недвижимым имуществом выступает административное здание и гараж с земельным участком. Учитывая это, в данной главе будут рассмотрены следующие сегменты рынка коммерческой недвижимости Московской области: рынок офисной недвижимости и рынок гаражей г. Коломна и рынок земельных участков производственно-складского назначения.

7.5.1 Рынок офисной недвижимости г. Коломна

Предложение и спрос

На рынке присутствуют как современные здания, так и дома старой и советской постройки с наличием офисных площадей.

Цены

Стоимость помещений офисного назначения в г. Коломна в зависимости от места, класса, состояния отделки и других различных факторов варьируются от 10 000 до 50 000 рублей за кв.м. Скидки на торг могут составлять от 5% до 15% от первоначальной цены объекта.

Актуальные ставки за офисные площади составляют 120 – 500 руб. за кв.м в месяц с НДС и без оплаты коммунальных услуг. Скидки при продаже аренды около 5-10%

Операционные расходы, как правило, составляют от 10% до 15% от действительного валового дохода (ДВД), а коммунальные услуги на уровне 3% - 5%.

Диапазон доходности офисных объектов составляет 12% - 15%.

Основные ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами на рынке офисной недвижимости являются: местоположение (близость к значимым объектам или транспортным магистралям), состояние, общая площадь и т.д. В совокупности данные факторы могут увеличивать или уменьшать стоимость в несколько раз.

7.5.2 Рынок гаражей г. Коломна

Предложение и спрос

На рынке присутствуют как современные гаражи, так и советской постройки с наличием электричества, иногда отопления.

Цены

Стоимость гаражей в г. Коломна в зависимости от местоположения, наличия электричества, отопления, материала строительства, состояния и других различных факторов варьируются от 9 000 до 20 000 рублей за кв.м. Скидки на торг могут составлять от 10% до 20% от первоначальной цены объекта.

Актуальные ставки за гаражные площади составляют 100-200 руб. за кв.м в месяц с НДС и без оплаты коммунальных услуг. Скидки при продаже аренды около 5-10%

Операционные расходы, как правило, составляют от 10% до 20% от действительного валового дохода (ДВД), а коммунальные услуги на уровне 3% - 5%.

Диапазон доходности подобных объектов составляет 15% - 20%.

Основные ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами на рынке офисной недвижимости являются: местоположение (близость к значимым объектам или транспортным магистралям), состояние, общая площадь и т.д. В совокупности данные факторы могут увеличивать или уменьшать стоимость в несколько раз.

7.5.3 Анализ цен продажи на земельные участки

На рынке свободных от застройки земельных участков коммерческого назначения Московской области на сегодняшний день большого дефицита предложений не наблюдается. Однако в основном

в продажу предлагаются участки с имеющимися на них постройками пригодными к эксплуатации либо под снос. Наибольшая доля предложения земельных участков смещена в сторону ближе к МКАД.

Относительно цен на рынке земельных участков наблюдается достаточно разрозненная картина. Аналогичные по основным характеристикам земельные участки могут отличаться по стоимости на 20% — 30%. В-первую очередь, это связано с общей не благоприятной ситуацией в стране, в том числе с нестабильностью курса валют. Развитие земельного рынка в большой степени зависит от финансового состояния его участников, будущего которого в настоящее время весьма туманно.

На сегодняшний день в связи с кризисными условиями, динамика рынка земельных участков зависит от следующих факторов:

- увеличение числа компаний, вынужденных выставлять на торги свои земельные активы;
- уменьшение количества инвесторов, имеющих возможность и желание их приобрести;
- сложность реализации девелоперских проектов, для которых необходима земля.

Рынок аренды незастроенных земельных участков в настоящее время практически не развит. Основным арендодателем является государство и муниципальные власти.

При желании приобрести земельный участок, как правило, совершается передача прав собственности или прав долгосрочной/краткосрочной аренды.

Цены на земельные участки в большей степени варьируются в зависимости от местоположения участков. Значительно большую цену имеют также земельные участки, расположенные в районах области, граничащих с Москвой.

Таблица 7.5.3.1

Цена продажи земли в зависимости от удаленности от Москвы

№ п/п	Местоположение относительно Москвы	Средняя цена продажи, руб./сотку
1	Группа 1 – районы, граничащие с Москвой	363 676
2	Группа 2 – районы с промежуточным местоположением	191 672
3	Группа 3 – районы, наиболее удаленные от Москвы	15 000

Анализ предложений объектов наиболее сопоставимых с оцениваемыми участками

В целях подбора объектов недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым участком, Оценщиком была проанализирована информация о предложениях к продаже земельных участков свободных от застройки. Источниками информации послужили следующие сайты частных и коммерческих объявлений:

- <http://www.cian.ru/> - база предложений по продаже и аренде зданий, офисов, магазинов, складов, помещений во всех городах России;
- <http://realty.dmir.ru/> - база предложений по продаже и аренде недвижимости России;
- <http://ru.ners.ru/> - база предложений по продаже и аренде недвижимости России (ООО «Нерс»);
- <https://www.avito.ru/> - сервис размещения объявлений по всем городам России и др.

Также значительная доля информации была получена посредством проведенного интервьюирования представителей рынка недвижимости рассматриваемых сегментов:

- ООО «БазЭл-недвижимость», Ольга, (915) 379-38-85;
- БЦ «Пятницкая 71», Виктор, (495) 722-54-46;
- АН «Kalinka Real Estate», Наталья, (903) 729-62-67;
- АН «Rentavik», Алексей, (495) 589-47-44;
- АН «Комерцсклад», Игорь Викторович, (910) 002-32-34
- АН «Замоскворечье», Мария, тел.: (926) 766-43-80;
- АН «КлючЪ», Александр Николаевич, тел.: (903) 287-93-47;
- АН «PennyLaneRealty», Алексей, тел.: (915) 055-65-51 и др.

Таким образом, по результатам исследования были установлены следующие ценовые диапазоны:

Цены на земельные участки производственного назначения, расположенные в Коломенском районе Московской области в среднем составляют 0,3-1,5 тыс. руб./кв.м.

Вместе с тем, необходимо отметить, что цены продажи указанные в открытых источниках, как правило, изначально завышены на так называемый «торг». По данным специалистов рынка недвижимости области, величины скидок на торг при продаже свободных от застройки земельных участков производственного назначения составляют 10% - 30%.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

В результате анализа рынка земельных участков производственного назначения, а также на основе устных консультаций с участниками рынка, были выявлены следующие основных факторы, в большей степени влияющие на стоимости объектов:

- *Местоположение*: подразумевает под собой совокупность таких аспектов, как, расстояние от МКАД, крупных трасс регионального и районного значений, развитость района и др. (влияние фактора — до 30%).
- *Общая площадь земельного участка* — при продаже земельных участков большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. участки большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Более востребованными являются земельные участки площадью до 1 га. Цены за единицу площади крупного участка (более 1 га) при прочих равных условиях могут отличаться в меньшую сторону от стоимости единицы площади участка площадью до 1 га (влияние фактора — до 30%).
- *Инженерная обеспеченность*. Подключение различных видов коммуникаций (водоснабжение, теплоснабжение и электроосвещение) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений, соответственно, цены предложений земельных участков, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями выше цен предложений неоснащенных земельных участков (влияние фактора — до 20%).
- *Передаваемые права* — стоимость земли существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной). Право долгосрочной аренды земельных участков, как правило, стоит дешевле на 10-30% чем право собственности на них. Однако, как отмечают эксперты рынка земельных участков г. Сочи, цены на земельные участки находящиеся в праве собственности и в праве долгосрочной аренды внутри рассматриваемого сегмента не имеют значительных различий.
- *Наличие строений*. Влияние фактора зависит от характеристик строения.

7.5.4 Выводы по анализу рынка

Важной особенностью экономико-географического положения Московской области является её соседство с Москвой: близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом.

Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области, проведенный на основе анализа предложений по продаже объектов производственно-складского назначения, выявил следующее:

1. На рынке производственно-складской недвижимости Московской области представлены в основном объекты класса В, С и D (в соответствии с классификацией, предложенной консалтинговой компанией KnightFrank (www.knightfrank.ru) в зависимости от технических характеристик помещений).
2. На рынке производственно-складской недвижимости Московской области представлены объекты трех типов:
 - производственно-складские комплексы, состоящие из земельного участка и зданий (производственно-складского и административного назначения, в ряде случаев — укомплектованные под ведение определенного бизнеса);
 - производственно-складские базы, состоящие из земельного участка и объектов основного и вспомогательного производства (цеха, склады, ангары);
 - отдельно стоящие здания (помещения) производственно-складского назначения.
3. Средняя цена продажи объектов производственно-складской недвижимости в Коломенском районе Московской области составляет 7 тыс. руб./кв.м.
4. Средняя ставка аренды объектов производственно-складского назначения в Коломенском районе Московской области составляет 1-1,5 тыс. руб./кв.м. в год.
5. Цены на земельные участки производственного назначения, расположенные в Коломенском районе Московской области в среднем составляют 0,3-1,5 тыс. руб./кв.м.
6. При продаже зданий производственно-складского назначения величина скидки на «торг» составляет в среднем 10 — 20%.

7. При сдаче в аренду объектов производственно-складского/административного назначения скидка на «торг» находится в пределах 5 — 15%.
8. Величины скидок на торг при продаже свободных от застройки земельных участков производственного назначения составляют 10 — 30%.

7.6. Экономическая эффективность использования объекта оценки

Рассуждения об экономической эффективности Объекта недвижимости проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

В ходе анализа было выявлено, что:

- юридически правомочным для земельного участка, на котором расположены рассматриваемые улучшения, является размещение производственно-складской застройки, с включением вспомогательной функции (см. главу 7.3);
- объект оценки не имеет ограничений (обременений) в использовании;
- на основе визуального осмотра сделан вывод, что отсутствуют какие-либо препятствия по дальнейшей эксплуатации объектов, состояние которых оценивается как удовлетворительное;
- объект, состояние которого оценивается как неудовлетворительное, не пригоден к использованию, для обеспечения безопасной эксплуатации объекта оценки необходимо провести реконструкцию и восстановление некоторых элементов здания.

Таким образом, учитывая характеристики объекта оценки, а также основываясь на проведенном анализе внешних факторов (юридические, физические, экономические предпосылки и ограничения), влияющие на рынок объекта оценки, можно сделать вывод, что оптимальным использованием объектов оценки будет в качестве производственно-складской недвижимости.

7.7. Степень ликвидности объекта оценки

В соответствующих разделах настоящего Отчета представлено описание объектов оценки, дан анализ внешних факторов, влияющих на их рыночную стоимость. Основываясь на данной информации, можно указать, в частности, на следующие факторы, снижающие степень ликвидности рассматриваемых объектов:

- 1) уровень физического износа объектов оценки требует от потенциального покупателя существенных первоначальных вложений в недвижимость;
- 2) наиболее вероятным приобретателем прав на объект оценки с учетом его площади и конструктивных особенностей является достаточно крупный инвестор.

С учетом вышеизложенного, степень ликвидности объектов оценки является достаточно низкой. Соответственно, ориентировочный срок реализации («до получения оферты») может составить около 12 месяцев. Данные выводы отражают только наше мнение, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание, консультация и т.д.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

8.1. Краткий обзор подходов и методов оценки

Краткий обзор подходов и методов оценки

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход,
- подход сравнительный (сравнительный анализ продаж),
- доходный подход.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа и устаревания.⁸

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли плюс стоимость строительства улучшений за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов недвижимости.

В рамках затратного подхода для оценки объектов недвижимости могут быть применены метод сравнительной единицы, модульный метод, метод единичных расценок и метод аналогов, для оценки земельных участков могут быть применены метод остатка и метод выделения.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.⁴ На информационно закрытых рынках допускается использовать при анализе цены предложения (спроса).

Сравнительный подход (сравнительный анализ продаж) базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

⁸ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждён приказом МЭРиТ РФ от 20.07.07 № 256.

На сравнительном подходе для расчета стоимости объектов недвижимости основаны метод сравнения продаж, в котором расчет корректировок может быть произведен методами количественного и качественного анализа. Для расчета стоимости земельных участков на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.⁹

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков, либо посредством метода прямой капитализации. Метод дисконтирования будущих доходов наиболее применимый к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные денежные потоки.

На доходном подходе для расчета стоимости объектов недвижимости основаны метод прямой капитализации доходов и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, который, в свою очередь, делится на метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации доходов по расчетным моделям. Для расчета стоимости земельных участков на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Обоснование применяемых подходов к оценке объектов недвижимости

Учитывая различные характеристики объекта оценки, для определения их рыночной стоимости использовались следующие подходы.

Сравнительный подход является наиболее достоверным, когда имеется достаточное количество объектов-аналогов, т.е. имеется достаточная информация по большому количеству сделок и/или предложений на продажу аналогичных объектов. Рынок коммерческой недвижимости Московской области хорошо развит, в районах, приближенных к городу Москва, предлагается на продажу достаточно много объектов коммерческого назначения. Оценщики располагают достаточной информацией о наличии на открытом рынке Московской области земельных участков производственного назначения и отдельностоящих зданий. Таким образом, для расчета рыночной стоимости объектов оценки был использован сравнительный подход.

Доходный подход основан на преобразовании доходов, которые оцениваемый актив генерирует в процессе своей экономической жизни, в стоимость. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

Также в соответствии с ФСО N 1: информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

По результатам проведения анализа рынка коммерческой недвижимости Московской области Оценщику удалось собрать рыночные данные о величине арендных ставок на оцениваемую недвижимость. В связи с чем Оценщик посчитал целесообразным применить доходный подход для оценки.

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земли определяется исходя из ее способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Техника расчетов доходным подходом сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а коэффициент капитализации зависит от состояния экономики и, особенно от ее финансовой системы, правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода, в данном случае, требует проведение широких экономических и рыночных исследований. Таким образом, учитывая высокую субъективность доходного подхода, а

⁹ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждён приказом МЭРиТ РФ от 20.07.07 № 256..

также достаточную развитость рынка продажи участков, что увеличивает достоверность сравнительного подхода, в данной работе было решено отказаться от применения доходного подхода.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки от применения затратного подхода было решено отказаться ввиду следующих причин.

1. Затратный подход рекомендуется использовать в том случае, когда есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (Глава VII п. 24, п.п. «б» ФСО № 7). В данном случае, учитывая характеристики недвижимости, наиболее точно определить состояние объекта возможно только при привлечении специалистов данной области. Также достаточно сложной задачей представляется определение внешнего износа. Учитывая местоположение объектов оценки, уровень развития рынка недвижимости, можно говорить о наличии внешнего износа по сравнению, например, с городами федерального значения (Москва и Санкт-Петербург). Однако определение внешнего износа может приводить к большим погрешностям, поскольку очень большое влияние на итоговый результат оказывает правильность выбора аналога объекту оценки в других регионах.
2. Основное поле применения затратного подхода: оценка недавно построенных объектов, а так же оценка уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги. Подход дает наиболее точные результаты для новых или относительно новых объектов, построенных по типовым проектам. Существенным недостатком подхода чаще всего называют его неспособность учитывать конъюнктуру рынка при оценке объектов, не являющихся объектами современного типа (т.е. построенными в результате реализации девелоперских проектов, ориентированных на рынок). Большинство улучшений, входящих в состав имущественного комплекса построены в 80-х гг. прошлого века, т.е. не являются современными объектами. В сложившихся экономических условиях затратный подход не может дать надежных индикаторов рыночной стоимости.
3. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (Глава VII п. 24, п.п. «в» ФСО № 7). В данном случае, рынок недвижимости достаточно развит и при расчете объекта оценки будет применен сравнительный подход.
4. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Поскольку в рамках настоящей работы стоимость земельных участков определяется в предположении, что они условно свободные, затратный подход фактически совпадает со сравнительным подходом и дополнительно не приводится.

Таким образом, учитывая данные аргументы, при расчете рыночной стоимости объекта оценки использовались сравнительный и доходный подходы.

8.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки объекта недвижимости, основанных на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам. Суть сравнительного подхода состоит в том, что он позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Сравнительный подход используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, то есть на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок и предложений. В этом случае сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к рассматриваемым объектам недвижимости.

Так как на рынке коммерческой недвижимости удалось найти предложения о продаже подобных объектов, было принято решение применить в данной работе метод сравнительного анализа продаж.

Объектом оценки выступают земельный участок с расположенным на нем административным зданием и гаражом.

Далее представлен расчет рыночной стоимости сравнительным подходом каждого типа недвижимости.

8.2.1 Определение стоимости земельных участков

В данном разделе будет определена рыночная стоимость земельного участка: кадастровый №50:57:100301:0002.

Рыночная стоимость земельного участка будет определена методом сравнительного анализа продаж, поскольку рынок земли достаточно развит и информация о ценах предложений доступна в открытых источниках.

Подбор объектов сравнения

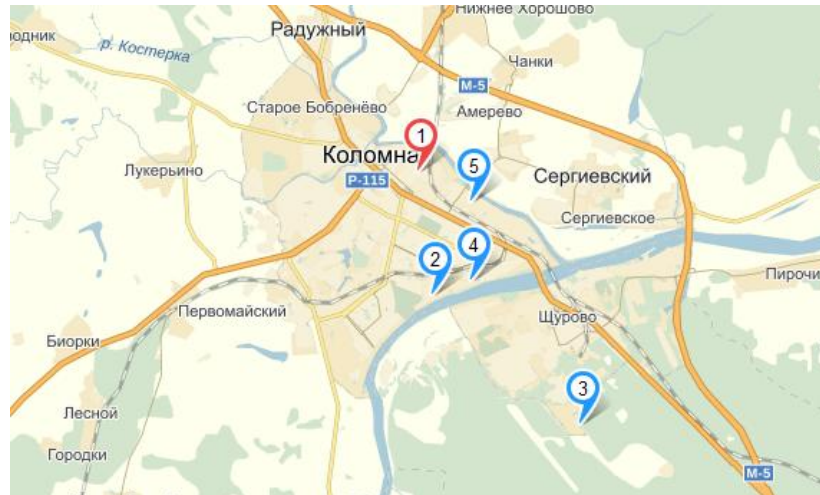
На первом этапе был проведен анализ рынка земельных участков на наличие предложений аналогичных объектов.

Сбор информации по объектам-аналогам

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки¹⁰. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта (производственно-складское назначение), площадь объекта и его местоположение. Анализ рынка проводился с использованием следующих ресурсов: сайт бесплатных объявлений Авито (<https://www.avito.ru/>), <http://www.rosrealt.ru/>, <http://region-kolomna.ru/> и т.д.

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Приложении 3 настоящего отчета. Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и объекта оценки (ОО).

¹⁰В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б



1	2	3	4	5
ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Московская область, г. Коломна, Ул. Ветеринарная, д. 4	Коломна, ул. Озерский проезд, 4	Московская область, г. Коломна (5 мин до города)	Коломна, ул. Озерский проезд, 4	Московская область, г. Коломна, Пирочинское шоссе

Рис. 8.2.1.1 Расположение объектов-аналогов и объекта (Источник: <http://maps.yandex.ru>)

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 8.2.1.2. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было не достаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

В качестве единицы сравнения для объекта оценки принят показатель: руб./кв. м общей площади земельного участка.

Описание проведенных корректировок

На рисунке 8.2.1.1 представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов. Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- вид использования;
- рыночные условия;
- условия продажи;
- расходы, сделанные сразу же после покупки;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения:

Корректировка на передаваемые права. У объектов аналогов №1 и 4 передается право долгосрочной аренды земельного участка, тогда как у остальных объектов сравнения и объекта оценки передаются права собственности. Как правило, стоимость долгосрочной аренды несколько ниже стоимости права собственности на участок. Корректировка на передаваемые права была определена с помощью «Тома 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года, стр. 135. Так соотношение права аренды

участка к праву собственности составляет 0,86. Корректировка составила 16,3% $= (1/0,86) - 1$. Необходимо отметить, что данная величина согласуется также с результатами проведенного Оценка анализ рынка (см. п. 7.5 раздела 7 настоящего Отчета).

Корректировка на условия финансирования. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку информация о наличии существенных отличий в условиях финансирования отсутствует, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на вид использования. Корректировка на вид использования не проводилась, поскольку все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют схожее назначение.

Корректировка на рыночные условия. Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка цен на дату сделки или предложения. Причинами изменения цен во времени могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов и норм, колебания спроса и предложения. Цены предложений объектов - аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на условия продажи (торг). Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основе «Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года, стр. 113, Скидка на торг для земельных участков составляет в среднем 15%.

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки. В данной работе в ходе анализа объектов сравнения дополнительных расходов, которые необходимо совершить сразу же после покупки, не выявлено, поэтому данная корректировка не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения:

Корректировка на наличие коммуникаций. Важную роль в ценообразовании для промышленно-складской недвижимости играет обеспеченность площадей инженерными коммуникациями. Наибольшую стоимость имеет та недвижимость, к которой подведены все коммуникации. Все объекты сравнения, как и объект оценки, имеют возможность подключения необходимых коммуникаций. Таким образом, данная корректировка не использовалась.

Корректировка на местоположение. Одним из важнейших факторов ценообразования объекта является его местоположение. В данном случае она отражает степень развитости населенного пункта расположения, удаление от МКАД, от основных транспортных магистралей.

Оцениваемый объект и подобранные аналоги расположены в Коломенском районе Московской области, на расстоянии порядка 90-95 км от МКАД. Однако степень удаленности от основных автомагистралей и развитости населенных пунктов расположения оцениваемого объекта и аналогов различна. В связи с чем, корректировка по данному фактору проводилась в зависимости от удаленности от автомагистралей. Величина корректировки определялась на основании данных Тома 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска, стр. 135, и составила 29% в сторону повышения для аналога №2.

Расчет корректировки приведен в таблице 8.2.1.2 далее.

Корректировка на площадь участка. Площадь оцениваемого земельного участка варьируется 3 723 кв.м. Диапазон площадей объектов сравнения от 3 800 кв.м. до 80 000 кв.м.

В рамках данной работы была принята следующая группировка участков по площади в соответствии с Томом 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска, стр. 133:

Таблица 8.2.1.1

Разбиение по площади

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Каждому аналогу была присвоена соответствующая корректировка исходя из группы по площади.

Полученные величины корректировок были применены по необходимости к базовой скорректированной цене продажи.

Определение стоимости объекта сравнительным подходом

В результате проведенных корректировок была получена скорректированная стоимость объектов-аналогов. Рыночная стоимость объекта оценки была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок. Расчет стоимости объектов оценки (в соответствии с их экономическим размером) представлен далее в таблице.

Расчет стоимости земельного участка

ПОКАЗАТЕЛЬ/ОБЪЕКТ	О0	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Объект недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Местоположение	Московская область, г. Коломна, ул. Ветеринарная, д. 4	Коломна, ул. Озерский проезд, 4	Московская область, г. Коломна (5 мин до города)	Коломна, ул. Озерский проезд, 4	Московская область, г. Коломна, Пирочинское шоссе
Разрешенное использование	для производственной деятельности	под строительство склада-автотехцентра, административного здания	промназначения	строительство гаража-ангара	промназначения
Цена предложения, руб. объекта	x	2 500 000	2 900 000	1 800 000	28 000 000
Цена предложения, руб./кв.м с НДС	x	658	580	788	350
Вид права	собственность	аренда 49 лет	собственность	собственность	аренда 49 лет
Площадь	3 723	3 800	5 000	2 284	80 000
Коммуникации	есть возможность	есть возможность	есть возможность	есть возможность	есть возможность
Примечание	x	права аренды на Участок с ГПЗУ под строительство склада-автотехцентра, административного здания, частично получена тех. условия	Продам землю пром назначения, правильной формы, рядом город Коломна, трасса М5, до города 5 минут, есть свет, вода	Продается земельный участок г. Коломна, ул. Озерский проезд, 4б, (пром.зона) Общая площадь 2 284 кв.м. (23 сот.). 80 км от МКАД. Категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешения строительство гаража-ангара. Коммуникации – вдоль границы участка. 89179792993 александр	земельный участок - максимально возможная площадь продажи 8Га. Расположен на территории производственного предприятия. Продажа прав аренды. Все коммуникации центральные. Газопровод среднего давления. Возможно подключение электрической мощности до 2МВт. Транспортная доступность - рядом М5, речной грузовой порт, ветка ж/д (ППЖТ).
Источники информации	x	Эдуард, т. 8-925-542-13-95	Сергей, 8-916-924-34-00	8-927-891-03-29, Александр Погребной	Николай Степанович, +7 (903) 273-98-87
	x	https://www.avito.ru/kolomna/ze-melnye-uchastki/uchastok-38-s-ot-promnaznacheniya-6952526-98	https://www.avito.ru/kolomna/za-zemelnye-uchastki/uchastok-50-sot-promnaznacheniya-625501476	http://www.rosrealt.ru/Kolomna/uchastok/220055	http://region-kolomna.ru/kupit/kommercheskaya-nedvizhimost/prodavetsya-uchastok-promyshlennogo-naznacheniya-v-g-kolomna-pirochinskoe-shosse/
Первая группа элементов сравнения					
Передаваемые имущественные права	собственность	аренда 49 лет	собственность	собственность	аренда 49 лет
корректировка, %		16,3%	0,0%	0,0%	16,3%
корректировка, руб.		107	0	0	57
Скорректированная стоимость		765	580	788	407
Условия финансирования	-/-	единовременная оплата без предоставления коммерческого кредита со стороны продавца			
Условия продажи (торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
корректировка, %	x	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
скорректированная цена, руб.	x	650	493	670	346
Расходы, сделанные сразу же после покупки	x				
Рыночные условия	x	в ходе анализа не выявлены			
		коммерческие предложения актуальны на дату оценки			
Вторая группа элементов сравнения					
Коммуникации	есть возможность	есть возможность	есть возможность	есть возможность	есть возможность
корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%
корректировка, руб.	x	0	0	0	0

ПОКАЗАТЕЛЬ/ОБЪЕКТ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Скорректированная стоимость	x	650	493	670	346
Местоположение	90 км от МКАД	90 км от МКАД	95 км от МКАД	90 км от МКАД	90 км от МКАД
<i>корректировка, %</i>	x	0%	29%	0%	0%
<i>корректировка, руб.</i>	x	0	143	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	x	650	636	670	346
Площадь участка, кв.м.	2 группа	2 группа	2 группа	2 группа	5 группа
<i>корректировка, %</i>	x				63%
<i>корректировка, руб.</i>	x	0	0	0	218
<i>Скорректированная стоимость</i>	x	650	636	670	564
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения, руб.	x	0	143	0	218
<i>соотношение суммарной корректировки по второй группе элементов сравнения к скорректированной по первой группе элементов сравнения цене продажи аналогов, %</i>	x	0%	29%	0%	63%
Скорректированная цена продажи аналогов, руб./кв.м	x	650	636	670	564
Ранг показателя	x	3	2	3	1
Вес показателя	x	33%	22%	33%	11%
Скорректированная цена продажи аналогов x Вес	x	217	141	223	63
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	644				
Рыночная стоимость земельного участка, руб. без НДС	2 397 612				

согласно ст. 146 п.2 пп.6 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков и долей в них НДС не облагаются

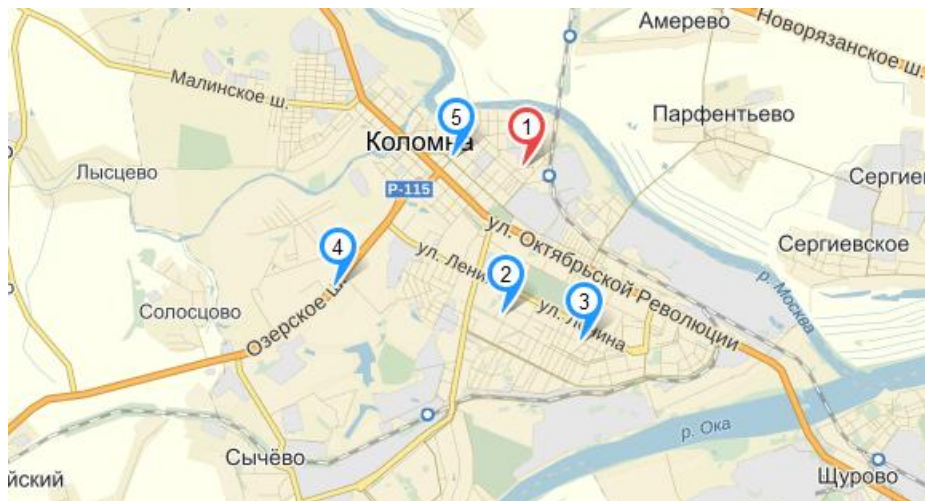
8.2.2 Определение стоимости улучшений

8.2.2.1 Определение стоимости объекта – «Административное здание»

Сбор информации по объектам-аналогам

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки¹¹. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта, его местоположение, тип объекта (ОСЗ). Анализ рынка проводился с использованием следующих ресурсов: порталы о недвижимости Росриэлт (<http://www.rosrealt.ru/>), доска объявлений «АВИТО» (<https://www.avito.ru/>), <http://www.domofond.ru/>, <http://kolomna.afy.ru>, <http://kolomna.cian.ru/> и иные порталы недвижимости. Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в таблице 8.2.2.1.1 и Приложении 4 настоящего отчета.

Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и оцениваемого имущества (ОО).



1	2	3	4	5
ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
МО, Коломна, ул. Ветеринарная, д. 4	Московская область, г. Коломна	Московская область, г. Коломна	МО, Коломна, Озерское ш., 9	МО, Коломна, ул. Савельича

Рис. 8.2.2.1. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого имущества на карте
 (Источник: <http://maps.yandex.ru>)

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

В качестве единицы сравнения принят показатель руб./ кв.м. общей площади с учетом НДС.

Описание проведенных корректировок

На рисунке 8.2.2.1 представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектом. Для устранения различий между объектами-аналогам и оцениваемым объектом были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, сделанные сразу же после покупки;
- рыночные условия;
- местоположение;
- вид использования;

¹¹ В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б

- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы, но перед этим необходимо скорректировать объекты аналогии на площадь земельных участков по отношению к объекту оценки.

Корректировка на общую площадь земельного участка. Поскольку площади зданий и участков входящих в состав объектов-аналогов различается, необходимо провести данную корректировку. Далее описана последовательность ее проведения:

- рассчитывается площадь застройки на основании коэффициентов согласно исследованию Бойко А.Ю., Строганова И.С. "Определение объемов зданий" коэффициент застройки;
- рассчитывается отношение площади земли к площади застройки под улучшениями;
- рассчитывается недостающая/избыточная площадь земельного участка;
- стоимость недостающей /избыточной площади участка была прибавлена/вычтена из скорректированной стоимости аналога в расчете на 1 кв.м улучшений.
Стоимость 1 кв.м. земельного участка была определена в таблице 8.2.1.2.

Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые права. Корректировка на передаваемые права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор прав.

Корректировка на условия финансирования. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия продажи (торг). Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок на основании данных Тома 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска, стр. 62. Корректировка составила 13%. Необходимо отметить, что данная величина согласуется также с результатами проведенного Оценщиком анализа рынка (см. п. 7.5 раздела 7 настоящего Отчета).

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки. В данной работе в ходе анализа объектов сравнения дополнительных расходов, которые необходимо совершить сразу же после покупки, не выявлено, поэтому данная корректировка не проводилась.

Корректировка на рыночные условия. Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка цен на дату сделки или предложения. Причинами изменения цен во времени могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов и норм, колебания спроса и предложения. Поскольку цены предложений о продаже объектов сравнения актуальны на дату оценки, корректировка на рыночные условия не проводится.

Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Одним из важнейших факторов ценообразования объекта является его местоположение. В данном случае она отражает степень развитости населенного пункта расположения, удаление от МКАД, от основных транспортных магистралей.

Оцениваемый объект и подобранные аналоги расположены в г. Коломна с идентичными перечисленными выше характеристиками, таким образом данная корректировка не проводилась.

Корректировка на наличие коммуникаций. Важную роль в ценообразовании для промышленно-складской недвижимости играет обеспеченность площадей инженерными коммуникациями. Наибольшую стоимость имеет та недвижимость, к которой подведены все коммуникации. Объекты сравнения имеют все необходимые коммуникации, в то время как объект оценки не имеет отопление, таким образом, необходимо проведение корректировки на отсутствие отопления. Величина корректировки определялась на основании данных Тома 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска, стр. 149. Корректировка составила 26% в сторону уменьшения для всех аналогов соответственно.

Корректировка на состояние. Данная корректировка отражает разницу цен предложений объектов в зависимости от их состояния.

Поскольку состояние объекта аналогов №3, как и оцениваемого объекта, можно охарактеризовать как «требуется капитальный ремонт», а аналогов №№1, 2 и 4 как хорошее, то требуется проведение корректировки. Величина корректировки определялась на основании данных Тома 1

«Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска, стр. 112. В соответствии с данным справочником отношение удельной цены объекта в неудовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии составляет 0,74, отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии составляет 0,81. Таким образом, корректировка составила 45% в сторону уменьшения для аналогов №№1, 2 и 4 (см. таблицу 8.2.2.1.1 далее).

Корректировка на общую площадь. При продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Более востребованными являются здания площадью до 1 000 кв.м. Цены за единицу площади здания большей площади (более 1 000 кв.м) при прочих равных условиях могут отличаться в меньшую сторону от стоимости единицы площади здания площадью до 1 000 кв.м. Поскольку площадь подобранных аналогов и оцениваемого здания различаются, необходимо проведение корректировки. Величина корректировки определялась на основании данных Тома 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска, стр. 110. В соответствии с данным справочником ОА1-ОА4 относятся к 3 группе, в то время как объект оценки относится к к 4 группе. Таким образом, корректировка составила 5% в сторону уменьшения для объектов всех аналогов. (см. таблицу 8.2.2.2.1 далее).






По остальным факторам, ввиду отсутствия принципиальных отличий между Объектом оценки и подобранными аналогам, корректировки не проводились.

Данные величины корректировок были применены по необходимости к скорректированной цене продажи.

Определение стоимости объекта сравнительным подходом

В результате проведенных корректировок была получена скорректированная стоимость 1 кв.м объектов-аналогов. Стоимость 1 кв.м Объекта оценки была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Веса присваивались обратно пропорционально количеству проведенных корректировок. Расчет удельной стоимости объекта представлен далее в таблице.

Расчет рыночной стоимости объекта - Административное здание

ПОКАЗАТЕЛЬ/ОБЪЕКТ	О0	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
ФОТО					
Объект недвижимости	адм. здание	адм. здание	адм. здание	адм. здание	адм. здание
Местоположение	Московская область, г. Коломна, ул. Ветеринарная, д. 4	Московская область, г. Коломна	Московская область, г. Коломна	МО, Коломна, Озерское пл., 9	МО, Коломна, ул. Савельича
Возможное использование	адм. здание	адм. здание	адм. здание	адм. здание	адм. здание
Цена предложения, руб. объекта	x	12 500 000	36 000 000	6 000 000	17 000 000
Цена предложения, руб./кв.м с НДС	x	39 063	49 724	13 921	34 000
Площадь строений, кв.м.	2 969,2	320	724	431	500
Коммуникации	за-во, вода, нет отопления	есть	есть	есть	есть
Площадь ЗУ, кв.м.	3 723	200	5 000	813	400
Коэффициент толщины стены S этажа/S застройки для производственной недвижимости (согласно исследованию Бойко А.Ю., Строганова И.С. "Определение объемов зданий")	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Площадь застройки	3 299	356	804	479	556
Отношение площади земли к площади застройки под улучшениями	1,13	0,56	6,22	1,70	0,72
Недостающая/избыточная площадь земельного участка, кв.м.		201	-4 092	-273	227
Ориентировочная стоимость недостающей/избыточной площади земельного участка, руб.		129 598	-2 635 374	-175 542	146 147
Корректировка, руб. (Ориентировочная стоимость недостающей/избыточной площади земельного участка в разрезе общей площади строений)		405	-3 640	-407	292
скорректированная цена, руб.		39 467	46 084	13 514	34 292
Источники информации	x	Николай Степанович, +7 (903) 273-98-87 http://region-kolomna.ru/kupit/kommercheskaya_nedvizhimost/prodajetsya_administrativno_bytovoe_zdanie_v_g_kolomna/	http://www.anbk.ru/ofisnyie-pomescheniya/prodaetsya-proizvodstvenno-administrativnoe-2-etazhnoe-zdanie-s-ogorozhennoy-territoriyei.html	http://kolomna.afy.ru/object/office/600134456.html	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kolomna-119723937
Первая группа элементов сравнения					
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	-/-			одновременная оплата без предоставления коммерческого кредита со стороны продавца	
Условия продажи (торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
корректировка, %	x	-13%	-13%	-13%	-13%
скорректированная цена, руб.	x	34 337	40 093	11 757	29 834
Расходы, сделанные сразу же после покупки	x			в ходе анализа не выявлены	
Рыночные условия	x			коммерческие предложения актуальны на дату оценки	
Вторая группа элементов сравнения					
Местоположение	90 км от МКАД	90 км от МКАД	90 км от МКАД	90 км от МКАД	90 км от МКАД
корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%
корректировка, руб.	x	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	x	34 337	40 093	11 757	29 834
Коммуникации	за-во, вода, нет отопления	есть	есть	есть	есть
корректировка, %		-26%	-26%	-26%	-26%
корректировка, руб.		-8 928	-10 424	-3 057	-7 757
Скорректированная стоимость		25 409	29 669	8 700	22 077
Состояние	требуется капитальный ремонт	хор	хор	требуется капитальный ремонт	
корректировка, %		-45%	-45%	0%	-45%
корректировка, руб.		-11 542	-13 352	0	-9 879
Площадь, кв.м.	2 969,2	320	724	431	500
корректировка, %		-5%	-5%	-5%	-5%

ПОКАЗАТЕЛЬ/ОБЪЕКТ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
<i>корректировка, руб.</i>		-1 270	-1 483	-435	-1 104
<i>Скорректированная стоимость</i>		8 687	10 143	8 265	7 548
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения, руб.	x	-25 650	-29 949	-3 492	-22 286
<i>отношение суммарной корректировки по второй группе элементов сравнения к скорректированной по первой группе элементов сравнения цене продажи аналогов, %</i>	x	-75%	-75%	-30%	-75%
Скорректированная цена продажи аналогов, руб./кв.м		8 687	10 143	8 265	7 548
Ранг показателя	x	1	1	2	1
Вес показателя	x	20%	20%	40%	20%
Скорректированная цена продажи аналогов x Вес	x	1 737	2 029	3 306	1 510
Рыночная стоимость здания с земельным участком, руб./кв.м. с НДС	8 582				
Общая площадь строений, кв.м.	2 969,2				
Рыночная стоимость здания с земельным участком, руб. с НДС	25 481 000				
Рыночная стоимость земельного участка, руб. без НДС	2 397 612				
Рыночная стоимость здания без земельного участка, руб. с НДС	23 083 388				

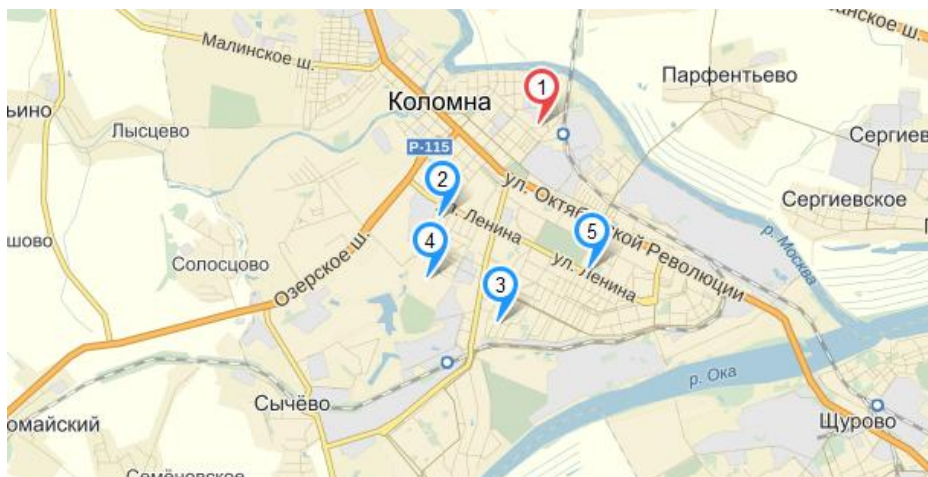
5

8.2.2.2 Определение стоимости объекта – «Временная постройка №1 (гараж 4 бокса)»

Сбор информации по объектам-аналогам

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки¹². Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта, его местоположение, тип объекта (ОСЗ). Анализ рынка проводился с использованием следующих ресурсов: порталы о недвижимости Росриэлт (<http://www.rosrealt.ru/>), доска объявлений «АВИТО» (<https://www.avito.ru/>), <http://www.domofond.ru/>, <http://kolomna.afy.ru>, <http://kolomna.cian.ru/> и иные порталы недвижимости. Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в таблице 8.2.2.2.1 и Приложении 4 настоящего отчета.

Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и оцениваемого имущества (ОО).



1	2	3	4	5
ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
МО, Коломна, ул. Ветеринарная, д. 4	Московская область, г. Коломна	Московская область, г. Коломна	МО, Коломна, Озерское ш., 9	МО, Коломна, ул. Савельича

Рис. 8.2.2.2. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого имущества на карте
 (Источник: <http://maps.yandex.ru>)

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

В качестве единицы сравнения принят показатель руб./ кв.м. общей площади с учетом НДС.

Описание проведенных корректировок

На рисунке 8.2.2.2 представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектов. Для устранения различий между объектами-аналогами и оцениваемым объектом были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, сделанные сразу же после покупки;
- рыночные условия;
- местоположение;
- вид использования;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;

¹²В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б

- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые права. Корректировка на передаваемые права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор прав.

Корректировка на условия финансирования. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия продажи (торг). Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок на основании данных Тома 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска, стр. 62. Корректировка составила 17%. Необходимо отметить, что данная величина согласуется также с результатами проведенного Оценщиком анализа рынка (см. п. 7.5 раздела 7 настоящего Отчета).

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки. В данной работе в ходе анализа объектов сравнения дополнительных расходов, которые необходимо совершить сразу же после покупки, не выявлено, поэтому данная корректировка не проводилась.

Корректировка на рыночные условия. Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка цен на дату сделки или предложения. Причиной изменения цен во времени могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов и норм, колебания спроса и предложения. Поскольку цены предложений о продаже объектов сравнения актуальны на дату оценки, корректировка на рыночные условия не проводится.

Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Одним из важнейших факторов ценообразования объекта является его местоположение. В данном случае она отражает степень развитости населенного пункта расположения, удаление от МКАД, от основных транспортных магистралей.

Оцениваемый объект и подобранные аналоги расположены в г. Коломна с идентичными перечисленными выше характеристиками, таким образом, данная корректировка не проводилась.

Корректировка на наличие коммуникаций. Важную роль в ценообразовании для промышленно-складской недвижимости играет обеспеченность площадей инженерными коммуникациями. Наибольшую стоимость имеет та недвижимость, к которой подведены все коммуникации. Объекты сравнения, как объект оценки имеют только электричество, таким образом, данная корректировка не применялась.

Корректировка на состояние. Данная корректировка отражает разницу цен предложений объектов в зависимости от их состояния.

Поскольку состояние объекта аналога, как и оцениваемого объекта, можно охарактеризовать как «удовлетворительное», то не требуется проведение корректировки (см. таблицу 8.2.2.2.1 далее).

Корректировка на общую площадь. При продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Более востребованными являются здания площадью до 100 кв.м. Цены за единицу площади здания большей площади (более 100 кв.м) при прочих равных условиях могут отличаться в меньшую сторону от стоимости единицы площади здания площадью до 100 кв.м. Поскольку площадь подобранных аналогов и оцениваемого здания различаются, необходимо проведение корректировки. Величина корректировки определялась на основании данных Тома 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска, стр. 148. В соответствии с данным справочником ОА1-ОА4 относятся к 1 группе, в то время как объект оценки относится к 2 группе. Таким образом, корректировка составила 3% в сторону уменьшения для объектов всех аналогов (см. таблицу 8.2.2.2.1 далее).





По остальным факторам, ввиду отсутствия принципиальных отличий между Объектом оценки и подобранными аналогами, корректировки не проводились.

Данные величины корректировок были применены по необходимости к скорректированной цене продажи.

Определение стоимости объекта сравнительным подходом

В результате проведенных корректировок была получена скорректированная стоимость 1 кв.м объектов-аналогов. Стоимость 1 кв.м Объекта оценки была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Веса присваивались обратно пропорционально количеству проведенных корректировок. Расчет удельной стоимости объекта представлен далее в таблице.

Расчет рыночной стоимости объекта - Временная постройка №1 (гараж 4 бокса)

ПОКАЗАТЕЛЬ/ОБЪЕКТ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
ФОТО					
Объект недвижимости	Временная постройка №1 (гараж 4 бокса)	гараж/склад	гараж/склад	гараж/склад	гараж/склад
Местоположение	Московская область, г. Коломна, ул. Ветеринарная, д. 4	МО, Коломна, ул. Ленина, д.137-б	МО, Коломна, микрорайон Кольчево	МО, Коломна	МО, Коломна, улица Калининна, 14
Возможное использование	гараж/склад	гараж/склад	гараж/склад	гараж/склад	гараж/склад
Цена предложения, руб. объекта	x	360 000	600 000	350 000	928 000
Цена предложения, руб./кв.м с НДС	x	17 143	9 677	13 462	12 178
Площадь строений, кв.м.	156	21	62	26	76,2
Коммуникации	ЭА-ВО	ЭА-ВО	ЭА-ВО	ЭА-ВО	ЭА-ВО
Источник информации	x	http://www.realtymaq.ru/garage/prodazha/223827	http://data.hl.ru/garage/7475593	http://kolomna.sindom.ru/prodam-kirpichnyy-garazh-24m-na-ul-frunze-a4188693.html	http://realtv.dmir.ru/sale/sklad-kolomna-kalinina-ulica-112566336/
Первая группа элементов сравнения					
Передаваемые имущественные права	собственность*	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	единовременная оплата без предоставления коммерческого кредита со стороны продавца				
Условия продажи (торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
корректировка, %	x	-17%	-17%	-17%	-17%
скорректированная цена, руб.	x	14 229	8 032	11 173	10 108
Расходы, сделанные сразу же после покупки	x	в ходе анализа не выявлены			
Рыночные условия	x	коммерческие предложения актуальны на дату оценки			
Вторая группа элементов сравнения					
Местоположение	Московская область, г. Коломна, ул. Ветеринарная, д. 4	МО, Коломна, ул. Ленина, д.137-б	МО, Коломна, микрорайон Кольчево	МО, Коломна	МО, Коломна, улица Калининна, 14
корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%
корректировка, руб.	x	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	x	14 229	8 032	11 173	10 108
Коммуникации	ЭА-ВО	ЭА-ВО	ЭА-ВО	ЭА-ВО	ЭА-ВО
корректировка, %		0%	0%	0%	0%
корректировка, руб.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость		14 229	8 032	11 173	10 108
Состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
корректировка, %		0%	0%	0%	0%
корректировка, руб.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость		14 229	8 032	11 173	10 108
Площадь, кв.м.	156	21	62	26	76
корректировка, %		-3%	-3%	-3%	-3%
корректировка, руб.		-427	-241	-335	-303
Скорректированная стоимость		13 802	7 791	10 838	9 805
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения, руб.	x	-427	-241	-335	-303
соотношение суммарной корректировки по второй группе элементов сравнения к скорректированной по первой группе элементов сравнения цене продажи аналогов, %	x	-3%	-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена продажи аналогов, руб./кв.м		13 802	7 791	10 838	9 805
Ранг показателя	x	1	1	1	1
Вес показателя	x	25%	25%	25%	25%
Скорректированная цена продажи аналогов x Вес	x	3 450	1 948	2 709	2 451
Рыночная стоимость гаража и земельного участка под ним, руб./кв.м. с НДС (удовлетворительное состояние)	10 559				

ПОКАЗАТЕЛЬ/ОБЪЕКТ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Общая площадь строений, кв.м.	156				
Рыночная стоимость гаража и земельного участка под ним, руб. с НДС	1 647 000				
Ориентировочная площадь земельного участка под застройку гаража, кв.м.	187				
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м. без НДС	644				
Рыночная стоимость земельного участка, руб. без НДС	121 000				
Рыночная стоимость гаража, руб. с НДС (без учета земельного участка)	1 526 000				
Рыночная стоимость гаража, руб./кв.м. с НДС (без учета земельного участка)	9 782				

8.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов в соответствии с наилучшим использованием объекта и с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Требования к норме отдачи отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено методом капитализации (дисконтирования денежных потоков) по норме отдачи на капитал или методом прямой капитализации дохода с помощью коэффициента капитализации.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет две модификации:

- Метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод);
- Метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод).

Метод дисконтирования денежных потоков (АДДП-метод) используется для оценки объектов с нестабильным потоком доходов. Признаками, указывающими на то, что денежные потоки доходов от недвижимости будут существенно различаться по годам, являются: нестабильность экономики в целом, нестабильность регионального рынка недвижимости и сама специфика оцениваемой недвижимости.

Метод прямой капитализации часто используется, если объект на дату оценки является действующим и генерируемые им денежные потоки стабильны. Тогда стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = \frac{I_0}{R_0},$$

где V – стоимость объекта;

I_0 – чистый операционный доход;

R_0 – общий коэффициент капитализации.

Согласно обзору коммерческой недвижимости (см. п. 7.5. раздела 7 настоящего Отчета) существует спрос на качественные помещения, поэтому можно предположить, что доходы, генерируемые активами, будут стабильными. Таким образом, для расчета стоимости объекта недвижимости доходным подходом применялся метод прямой капитализации чистого операционного дохода.

В общем случае, процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом включает в себя следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода:
 - расчет рыночной ставки аренды;
 - расчет потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода
- Расчет операционных расходов
- Расчет коэффициента капитализации
- Определение стоимости объекта недвижимости доходным подходом.

8.3.1 Определение стоимости объекта – «Административное здание»

Определение арендной платы

Собственник оцениваемых зданий сдает помещения в аренду в среднем 150-155 руб./кв.м./мес. Далее был проведен анализ рынка с использованием следующих ресурсов: порталы о недвижимости Росриэлт (<http://www.rosrealt.ru/>), доска объявлений «АВИТО» (<https://www.avito.ru/>), иные порталы недвижимости (<http://www.apex-realty.ru>, <http://www.kvmetr.ru> и т.д.). Было определено, что диапазон ставок составил в среднем 120-200 руб./кв.м./мес. Стоит отметить, что ставки аренды по которым собственник оцениваемых зданий сдает помещения в аренду соответствует рынку и могут

использованы в расчетах. Данные по арендным ставкам представлены в Приложении 4 настоящего отчета.

Определение потенциального валового дохода

Арендопригодная площадь

Потенциальный валовой доход (далее — ПВД) формируется от сдачи арендопригодной площади объекта недвижимости (площади, способной генерировать доход). Арендопригодная площадь была взята по данным Технического паспорта и составила 1 548,9 кв.м. (см. Приложение 5 настоящего отчета).

Расчет ПВД представлен в таблице выше.

Определение действительного валового дохода

Недозагрузка объекта и потери при сборе арендной платы

Потери от недозагрузки принимаются на основании данных Тома 2 «Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска, стр. 19 и составила 9%. Данная величина учтена в расчетах.

Потери при сборе арендной платы

Потери при сборе арендной платы в расчетах стоимости оцениваемого объекта доходным подходом не учитывались по следующим причинам. При заключении стандартных договоров аренды, как правило, оговариваются штрафные санкции за задержку арендных платежей в виде пеней. Также арендный договор, обычно, предусматривает авансовые расчеты, что предотвращает задержку или неуплату арендной платы. Таким образом, потери при сборе арендной платы равны нулю.

Операционные расходы

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, такие как, управленческие расходы, платежи за землю, налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение, имущественное страхование и др. К операционным расходам не относится амортизация и расходы по обслуживанию долга. Текущие операционные расходы могут быть разделены на условно-постоянные и условно-переменные.

Условно-постоянные расходы – это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта. К ним относятся платежи за землю, имущественный налог, страхование.

Условно-переменные расходы напрямую зависят от загрузки объекта. Они включают в себя оплату коммунальных услуг, затраты на управление, рекламу и маркетинг.

Управлением объектом оценки может заниматься специальная управляющая компания, либо непосредственно сам собственник. Величина вознаграждения по данной статье затрат включает оплату труда управляющего (физического лица), ведение учета, прочие неучтенные расходы, что обеспечит нормальное функционирование объекта, контроль полноты и регулярности поступления арендных платежей, привлечение консультантов в случае необходимости, т. д.

Согласно данным Тома 2 «Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска, стр. 37 операционные расходы без учета коммунальных платежей для данного типа недвижимости может составлять около 11%, было решено использовать в расчете данную величину.

Данный размер подтверждается на основании относительных величин, выявленных в результате опроса специалистов управляющих и консалтинговых компаний («ColliersInt.» (тел. (812) 718-36-18), «KnightFrank» (тел. (812) 363-22-22), «Бекар» (тел. (812) 324-31-31) с учетом анализа рынка (<http://www.palmiracompany.ru/article/54/>).

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход (NOI) определяется как действительный валовой доход от недвижимости за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$$NOI = EGI - OE$$

Определение коэффициента капитализации

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

В данном случае, учитывая принятый метод оценки недвижимости в рамках доходного подхода, ставка капитализации будет определяться по расчетной модели (далее — ставка модельной капитализации).

Выбор конкретной модели расчета ставки капитализации зависит от прогнозируемого характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

Коэффициент капитализации должен содержать в себе две составляющие:

- доход на капитал (ставка дисконтирования);
- возврат капитала (ставка возврата капитала, норма компенсации устаревания объекта).

Выбор конкретной модели расчета ставки капитализации зависит от прогнозируемого характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

Прогноз изменения ЧОД

Для определения темпов роста инфляции Оценщик использовал информацию, опубликованную на официальном сайте МЭР РФ.

Прогнозирование роста на уровне инфляции видится как наиболее оптимальным в данное время. При определении уровня инфляции Оценщик руководствовался Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации поданным МЭР РФ на 2015 г., на 2015-2017 гг. и на 2015-2030 гг.

Из значений инфляционного роста с 2015 по 2030 гг. была определена среднегеометрическая величина, которая может служить как рост цен на коммерческую недвижимость на долгосрочную перспективу, и составила 3,5%.

Срок оставшейся экономической жизни

Для рассматриваемого здания срок оставшейся экономической жизни определен Оценщиком равным 40 годам, исходя из особенностей эксплуатации прошлых лет, проведения текущих ремонтов и поддержания надлежащего состояния объекта.

Расчетная модель

Ввиду того, что ожидается рост чистого операционного дохода от недвижимости (с одинаковым ежегодным темпом), и срок экономической жизни рассматриваемого объекта недвижимости ограничен, в данном случае для расчета ставки модельной капитализации используется формула, позволяющая учесть прогнозируемый рост чистого операционного дохода при конечном сроке полезного использования объектов недвижимости:

$$R = (Y - g) \times \frac{(1 + Y)^n}{(1 + Y)^n - (1 + g)^n},$$

где	R	—	ставка модельной капитализации,
	Y	—	норма дохода на капитал (ставка дисконтирования),
	g	—	темп ежегодного увеличения чистого операционного дохода,
	n	—	срок оставшейся экономической жизни объекта.

Данная формула опубликована в статье Лейфера Л. А. «Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда», 2006 г. (он-лайн библиотека оценщиков LABRATE.RU, постоянная ссылка http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm).

Определение нормы дохода на капитал (ставки дисконтирования)

Поскольку норма прибыли на инвестиции в актив пропорциональна риску инвестирования в этот актив, ставку дисконтирования с точки зрения инвестора можно рассматривать как ожидаемую ставку дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки. При оценке рыночной стоимости должна рассматриваться ставка доходности для типичного инвестора на рассматриваемом рынке.

Обоснование выбора метода определения ставки дисконтирования

Выделяют следующие основные методы определения ставки дисконтирования, используемой при оценке недвижимости:

- метод кумулятивного построения — заключается в последовательном увеличении безрисковой ставки доходности на премии за различные виды рисков, имеющих место при инвестировании в приобретение недвижимости;
- метод экспертного опроса — предполагает проведение опроса инвесторов об ожидаемой

величине конечной нормы доходности на капитал при инвестировании в рассматриваемый актив;

- метод рыночной экстракции (конечной отдачи) — позволяет определить значение ставки дисконтирования как внутренней нормы рентабельности проектов приобретения по рыночным ценам аналогичных объектов недвижимости и их дальнейшей доходной эксплуатации, иными словами, метод предполагает нахождение такой ставки дисконтирования, при которой текущая стоимость потоков чистых доходов от объектов-аналогов будет соответствовать их известным рыночным ценам продажи.

Ввиду отсутствия данных о продаже аналогов оцениваемого объекта, позволяющих точно спрогнозировать денежные потоки от его доходной эксплуатации, а также с учетом того, что получить рыночные данные о норме прибыли инвестиций в недвижимость методом экспертного опроса затруднительно, поскольку они чаще всего охраняются в качестве коммерческой тайны, для расчета ставки дисконтирования использовался *метод кумулятивного построения*.

В соответствии с выбранным методом ставка дисконтирования определяется как сумма безрисковой ставки и премий за систематические и несистематические риски.

Расчет ставки дисконтирования проводится в таблице ниже. Ставка дисконтирования составляет 17,4%.

Таблица 8.3.1.1

Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Факторы, определяющие величину показателя	Источник	Референтные значения	Величина для расчетов
Безрисковая (базовая) ставка доходности	«эталонная» доходность по безрисковым инвестиционным инструментам, которые отвечают требованиям надежности, ликвидности, доступности. В настоящем исследовании используется средняя ставку эффективной доходности по облигациям федерального займа РФ (ОФЗ) и государственным казначейским облигациям (ГКО), на дату оценки.	сайт Банка России: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prid=gkoofz_mr	x	11,38%
Премия за степень ликвидности	объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	факторы и референтные значения, соответствующие инвестиционному климату РФ, разработаны в Финансовой академии при Правительстве РФ и изложены в монографии:	1%	1%
	объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. -- М.: КНОРУС, 2007.	2%	
	объект относится к неспециализированной недвижимости, т.е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки		3%	
	объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом		4%	
	объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)		5%	
Премия за риск вложения в оцениваемый объект	риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)		1%	3%
	риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)		2%	
	риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)		3%	
	застрахована часть рисков		4%	
	риски не застрахованы		5%	
Премия за инвестиционный менеджмент	управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками,		1%	2%

Показатель	Факторы, определяющие величину показателя	Источник	Референтные значения	Величина для расчетов
	обеспечение безопасности			
	объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника		2%	
	объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере		3%	
	собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление		4%	
	объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена		5%	
Ставка дисконтирования, округленно			x	17,4%

Расчет коэффициента капитализации был проведен на основе ставки дисконтирования равной 17,4%.
 Расчет представлен ниже:

Таблица 8.3.1.2

Расчет ставки коэффициента капитализации

Показатель	Значение	Пояснение
Ставка дисконтирования, %	17,4%	результат расчета ставки дисконтирования методом кумулятивного построения.
Остаточный срок экономической службы улучшений, лет	40	-
Фактор фонда возмещения, %	0,0%	ставка процента фонда принята равной ставке дисконтирования (метод Инвуда). Применение метода Инвуда обусловлено тем, что оцениваемый объект не исчерпал свою экономическую жизнь и рассчитанная для недвижимости ставка доходности соответствует рыночному инвестиционному климату
Коэффициент капитализации для постоянного потока доходов при 100% доле амортизируемой части актива (улучшений), %	17,41%	определено как сумма значений ставки дисконтирования и фактора фонда возмещения (метод капитализации по расчетным моделям). Для упрощения расчета в связи со значительностью остаточного срока службы улучшений в рамках настоящей работы возможно допущение, что доля амортизируемой части актива составляет 100%, т.к.: - отсутствуют достоверные методы прогнозирования политических, природно-экологических, правовых, экономических условий для формирования мнения о влиянии стоимости земельного участка на столь отдаленную перспективу; - фактор дисконтирования при значительном остаточном сроке службы улучшений составляет 5 и менее процентов, что учитывая долю земельного участка приведет к погрешности в определении рыночной стоимости в пределах 1-2% (при допустимой погрешности в 10-15%).
Ежегодное экспоненциальное увеличение дохода от объекта недвижимости, округленно, %	3,5%	определено как средняя геометрическая величина темпа роста инфляции по прогнозам Минэкономразвития РФ для социально-экономического развития РФ: на 2015-2017 гг. и до 2030г. (http://www.economy.gov.ru/).
Коэффициент капитализации для объекта, округленно, %	13,971%	Согласно формуле, опубликованной в статье Лейфера А. А. «Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда», 2006 г. (он-лайн библиотека оценщиков LABRATE.RU, постоянная ссылка http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm).

Капитализация чистого операционного дохода

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где V — стоимость оцениваемого объекта, полученная доходным подходом,
 NOI — годовой чистый операционный доход,

R — ставка модельной капитализации.

Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже по тексту.

Таблица 8.3.1.3

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом

Показатели	Значение
Операционные доходы	
Рыночная арендная ставка, руб./кв.м мес без НДС и КУ	153
Рыночная арендная ставка, руб./кв.м год без НДС и КУ	1 835
Общая площадь, кв.м	2 969,2
Арендопригодная площадь, кв.м	1 548,9
Потенциальный валовый доход, руб.	2 841 738
Коэффициент недозагрузки	9%
Коэффициент неплательщиков	0%
Итого, действительный валовый доход, руб.	2 585 982
Операционные расходы	
Итого, операционные расходы (без учета коммунальных расходов), %	11%
Итого, операционные расходы, руб.	284 458
Коэффициент капитализации, %	13,971%
Итого чистый операционный доход (ЧОД), руб.	2 301 524
Рыночная стоимость здания с земельным участком, руб. с НДС	16 473 570
Рыночная стоимость земельного участка, руб. без НДС	2 397 612
Рыночная стоимость здания без земельного участка, руб. с НДС	14 075 958

8.3.2 Определение стоимости объекта – «Временная постройка №1 (гараж 4 бокса)»

Определение арендной платы

Для определения ставки аренды были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги (объекты сравнения), предлагаемые к сдаче в аренду. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта (гараж) и его местоположение (г. Коломна, Московской области), тип объекта (ОСЗ или помещение).

Анализ рынка проводился с использованием следующих ресурсов: порталы о недвижимости Росриэлт (<http://www.rosrealt.ru/>), доска объявлений «АВИТО» (<https://www.avito.ru/>), иные порталы недвижимости (<http://www.domofond.ru/>, <http://www.megapol.ru/>, <http://nedvizhimost.mitula.ru/>, <http://www.apex-realty.ru>, <http://www.kvmeter.ru> и т.д.). Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в таблицах 8.3.2.1 и Приложении 5 настоящего отчета.

Описание элементов сравнения и проведенных корректировок

- 1. Корректировка на набор прав* подразумевает наличие отличий в оформленных правах на объекты-аналоги и объект оценки. У оцениваемых объектов и у всех аналогов передаются одинаковые права, в связи с чем корректировка на различие передаваемых прав не проводилась.
- 2. Корректировка на торг.* Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок на основании данных Тома 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска, стр. 72. Корректировка составила 8%. Необходимо отметить, что данная величина согласуется также с результатами проведенного Оценщиком анализа рынка (см. п. 7.5 раздела 7 настоящего Отчета).
- 3. Корректировка на отопление.* Важную роль в ценообразовании для промышленно-складской недвижимости играет обеспеченность площадей отоплением. Поскольку объект оценки и объекты-аналоги являются неотапливаемыми, то корректировка не требуется.
- 4. Корректировка на состояние.* Данная корректировка отражает разницу цен предложений объектов в зависимости от их состояния.

Поскольку состояние объектов аналогов, как и оцениваемого объекта, можно охарактеризовать как удовлетворительное, то корректировка не требуется.

- 5. Корректировка на местоположение.* Одним из важнейших факторов ценообразования объекта является его местоположение. В данном случае она отражает степень развитости населенного пункта расположения, удаление от МКАД, от основных транспортных магистралей.




Оцениваемый объект и подобранные аналоги расположены в г. Коломна Московской области, то корректировка не требуется.

- 6. Корректировка на общую площадь.* При продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Более востребованными являются здания площадью до 100 кв.м. Цены за единицу площади здания большей площади (более 100 кв.м) при прочих равных условиях могут отличаться в меньшую сторону от стоимости единицы площади здания площадью до 100 кв.м. Поскольку площадь подобранных аналогов и оцениваемого здания различаются, необходимо проведение корректировки. Величина корректировки определялась на основании данных Тома 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска, стр. 164. В соответствии с данным справочником ОА1-ОА3 относятся к 1 группе, в то время как объект оценки относится к 2 группе. Таким образом, корректировка составила 2% в сторону уменьшения для объектов всех аналогов (см. таблицу 8.3.2.1 далее).

По остальным факторам, ввиду отсутствия принципиальных отличий между Объектом оценки и подобранными аналогами, корректировки по 2-й группе элементов сравнения не проводились.

Стоимость аренды 1 кв. м объекта была получена как среднее значение скорректированных после 1-й группы поправок арендных ставок по объектам-аналогам. Расчет величины арендной ставки за оцениваемые помещения представлен далее в таблице.

Расчет рыночной арендной ставки за гараж

Показатель/объект	О0	ОА1	ОА2	ОА3
Местоположение	Московская область, г. Коломна, ул. Ветеринарная, д. 4	Московская область, г. Коломна	МО, Коломна, по ул. Ленина	Московская область, г. Коломна
Фото				
Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.		200	160	125
Арендная ставка, руб./кв.м. в год без КУ	x	2 400	1 920	1 500
Назначение объекта	гараж/склад	гараж/склад	гараж/склад	гараж/склад
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	эл-во	эл-во	нет	эл-во
Общая площадь, кв.м.	156	15	20	24
Источник информации		89154352444 (Игорь) http://kolomna.buyrek.lama.ru/kolomna/sdam-garazh-N-33774090	Сергей, 8-916-978-42-63 http://kolomna.gde.ru/c/sdam_kirpichnyy_garazh_na_repinke_7331701.html	Евгений, 8 (929) 618-76-62 http://irr.ru/real-estate/garage-rent/stall/Sdam-boks-kirpichnyy-vysota-potolkov-2-5-m-advert521188485.html
Тип передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %	x	0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м. в год с НДС	x	2 400	1 920	1 500
Условия сделки	сделка	предлож.	предлож.	предлож.
Корректировка, %	x	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Базовая скорректированная цена аренды, руб. с НДС		2 208	1 766	1 380
Наличие отопление	неотапл.	неотапл.	неотапл.	неотапл.
корректировка, %		0%	0%	0%
корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная стоимость		2 208	1 766	1 380
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		0	0	0
Скорректированная стоимость		2 208	1 766	1 380
Местоположение	г. Коломна	г. Коломна	г. Коломна	г. Коломна
корректировка, %		0%	0%	0%
корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная стоимость		2 208	1 766	1 380
Общая площадь, кв.м.	156	15	20	24
корректировка, %		-2%	-2%	-2%
корректировка, руб.		-44	-35	-28
Скорректированная стоимость		2 164	1 731	1 352
Рыночная арендная плата, руб./кв.м. в год с НДС и без КУ	1 749			
Рыночная арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС и без КУ	1 482			

Определение потенциального валового дохода

Арендопригодная площадь

Потенциальный валовой доход (далее — ПВД) формируется от сдачи арендопригодной площади объекта недвижимости (площади, способной генерировать доход).

Арендопригодная площадь была взята как общая площадь здания 156 кв.м. (см. таблицу ниже). Расчет ПВД представлен в таблице ниже.

Определение действительного валового дохода

Недозагрузка объекта и потери при сборе арендной платы

Потери от недозагрузки не учитываются ввиду небольшой площади и постоянной полной загрузки. Данная величина учтена в расчетах.

Потери при сборе арендной платы

Потери при сборе арендной платы в расчетах стоимости оцениваемого объекта доходным подходом не учитывались по следующим причинам. При заключении стандартных договоров аренды, как правило, оговариваются штрафные санкции за задержку арендных платежей в виде пеней. Также арендный договор, обычно, предусматривает авансовые расчеты, что предотвращает задержку или неуплату арендной платы. Таким образом, потери при сборе арендной платы равны нулю.

Операционные расходы

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, такие как, управленческие расходы, платежи за землю, налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение, имущественное страхование и др. К операционным расходам не относится амортизация и расходы по обслуживанию долга. Текущие операционные расходы могут быть разделены на условно-постоянные и условно-переменные.

Условно-постоянные расходы — это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта. К ним относятся платежи за землю, имущественный налог, страхование.

Условно-переменные расходы напрямую зависят от загрузки объекта. Они включают в себя оплату коммунальных услуг, затраты на управление, рекламу и маркетинг.

Управлением объектом оценки может заниматься специальная управляющая компания, либо непосредственно сам собственник. Величина вознаграждения по данной статье затрат включает оплату труда управляющего (физического лица), ведение учета, прочие неучтенные расходы, что обеспечит нормальное функционирование объекта, контроль полноты и регулярности поступления арендных платежей, привлечение консультантов в случае необходимости, т. д.

Согласно данным Тома 2 «Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска, стр. 37 операционные расходы без учета коммунальных платежей для данного типа недвижимости может составлять около 18%, было решено использовать в расчете данную величину.

Данный размер подтверждается на основании относительных величин, выявленных в результате опроса специалистов управляющих и консалтинговых компаний («ColliersInt.» (тел. (812) 718-36-18), «KnightFrank» (тел. (812) 363-22-22), «Бекар» (тел. (812) 324-31-31) с учетом анализа рынка (<http://www.palmiracompany.ru/article/54/>).

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход (NOI) определяется как действительный валовой доход от недвижимости за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$$\text{NOI} = \text{EGI} - \text{OE}$$

Определение коэффициента капитализации

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

В данном случае, учитывая принятый метод оценки недвижимости в рамках доходного подхода, ставка капитализации будет определяться по расчетной модели (далее — ставка модельной капитализации).

Выбор конкретной модели расчета ставки капитализации зависит от прогнозируемого характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

Коэффициент капитализации должен содержать в себе две составляющие:

- доход на капитал (ставка дисконтирования);
- возврат капитала (ставка возврата капитала, норма компенсации устаревания объекта).

Выбор конкретной модели расчета ставки капитализации зависит от прогнозируемого характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

Прогноз изменения ЧОД

Для определения темпов роста инфляции Оценщик использовал информацию, опубликованную на официальном сайте МЭР РФ.

Прогнозирование роста на уровне инфляции видится как наиболее оптимальным в данное время. При определении уровня инфляции Оценщик руководствовался Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации поданным МЭР РФ на 2015 г., на 2015-2017 гг. и на 2015-2030 гг.

Из значений инфляционного роста с 2015 по 2030 гг. была определена среднегеометрическая величина, которая может служить как рост цен на коммерческую недвижимость на долгосрочную перспективу, и составила 3,5%.

Срок оставшейся экономической жизни

Для рассматриваемого здания срок оставшейся экономической жизни определен Оценщиком равным 30 годам, исходя из особенностей эксплуатации прошлых лет, проведения текущих ремонтов и поддержания надлежащего состояния объекта.

Расчетная модель

Ввиду того, что ожидается рост чистого операционного дохода от недвижимости (с одинаковым ежегодным темпом), и срок экономической жизни рассматриваемого объекта недвижимости ограничен, в данном случае для расчета ставки модельной капитализации используется формула, позволяющая учесть прогнозируемый рост чистого операционного дохода при конечном сроке полезного использования объектов недвижимости:

$$R = (Y - g) \times \frac{(1 + Y)^n}{(1 + Y)^n - (1 + g)^n},$$

где	R	—	ставка модельной капитализации,
	Y	—	норма дохода на капитал (ставка дисконтирования),
	g	—	темп ежегодного увеличения чистого операционного дохода,
	n	—	срок оставшейся экономической жизни объекта.

Данная формула опубликована в статье Лейфера Л. А. «Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда», 2006 г. (он-лайн библиотека оценщиков LABRATE.RU, постоянная ссылка http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm).

Определение нормы дохода на капитал (ставки дисконтирования)

Поскольку норма прибыли на инвестиции в актив пропорциональна риску инвестирования в этот актив, ставку дисконтирования с точки зрения инвестора можно рассматривать как ожидаемую ставку дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки. При оценке рыночной стоимости должна рассматриваться ставка доходности для типичного инвестора на рассматриваемом рынке.

Обоснование выбора метода определения ставки дисконтирования

Выделяют следующие основные методы определения ставки дисконтирования, используемой при оценке недвижимости:

- метод кумулятивного построения — заключается в последовательном увеличении безрисковой ставки доходности на премии за различные виды рисков, имеющих место при инвестировании в приобретение недвижимости;
- метод экспертного опроса — предполагает проведение опроса инвесторов об ожидаемой величине конечной нормы доходности на капитал при инвестировании в рассматриваемый актив;
- метод рыночной экстракции (конечной отдачи) — позволяет определить значение ставки

дисконтирования как внутренней нормы рентабельности проектов приобретения по рыночным ценам аналогичных объектов недвижимости и их дальнейшей доходной эксплуатации, иными словами, метод предполагает нахождение такой ставки дисконтирования, при которой текущая стоимость потоков чистых доходов от объектов-аналогов будет соответствовать их известным рыночным ценам продажи.

Ввиду отсутствия данных о продаже аналогов оцениваемого объекта, позволяющих точно спрогнозировать денежные потоки от его доходной эксплуатации, а также с учетом того, что получить рыночные данные о норме прибыли инвестиций в недвижимость методом экспертного опроса затруднительно, поскольку они чаще всего охраняются в качестве коммерческой тайны, для расчета ставки дисконтирования использовался *метод кумулятивного построения*.

В соответствии с выбранным методом ставка дисконтирования определяется как сумма безрисковой ставки и премий за систематические и несистематические риски.

Расчет ставки дисконтирования проводится в таблице ниже. Ставка дисконтирования составляет 20,4%.

Таблица 8.3.2.2

Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Факторы, определяющие величину показателя	Источник	Референтные значения	Величина для расчетов
Безрисковая (базовая) ставка доходности	«эталонная» доходность по безрисковым инвестиционным инструментам, которые отвечают требованиям надежности, ликвидности, доступности. В настоящем исследовании используется средняя ставку эффективной доходности по облигациям федерального займа РФ (ОФЗ) и государственным казначейским облигациям (ГКО), на дату оценки.	сайт Банка России: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr	x	11,38%
Премия за степень ликвидности	объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	факторы и референтные значения, соответствующие инвестиционному климату РФ, разработаны в Финансовой академии при Правительстве РФ и изложены в монографии:	1%	3%
	объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. -- М.: КНОРУС, 2007.	2%	
	объект относится к неспециализированной недвижимости, т.е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки		3%	
	объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом		4%	
	объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)		5%	
Премия за риск вложения в оцениваемый объект	риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)		1%	3%
	риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)		2%	
	риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)		3%	
	застрахована часть рисков		4%	
	риски не застрахованы		5%	
Премия за инвестиционный менеджмент	управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности		1%	3%
	объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих		2%	

Показатель	Факторы, определяющие величину показателя	Источник	Референтные значения	Величина для расчетов
	организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника			
	объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере		3%	
	собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление		4%	
	объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена		5%	
Ставка дисконтирования, округленно			x	20,4%

Расчет коэффициента капитализации был проведен на основе ставки дисконтирования равной 20,4%. Расчет представлен ниже:

Таблица 8.3.2.3

Расчет ставки коэффициента капитализации

Показатель	Значение	Пояснение
Ставка дисконтирования, %	20,4%	результат расчета ставки дисконтирования методом кумулятивного построения.
Остаточный срок экономической службы улучшений, лет	30	-
Фактор фонда возмещения, %	0,1%	ставка процента фонда принята равной ставке дисконтирования (метод Инвуда). Применение метода Инвуда обусловлено тем, что оцениваемый объект не исчерпал свою экономическую жизнь и рассчитанная для недвижимости ставка доходности соответствует рыночному инвестиционному климату
Коэффициент капитализации для постоянного потока доходов при 100% доле амортизируемой части актива (улучшений), %	20,46%	определено как сумма значений ставки дисконтирования и фактора фонда возмещения (метод капитализации по расчетным моделям). Для упрощения расчета в связи со значительностью остаточного срока службы улучшений в рамках настоящей работы возможно допущение, что доля амортизируемой части актива составляет 100%, т.к.: - отсутствуют достоверные методы прогнозирования политических, природно-экологических, правовых, экономических условий для формирования мнения о влиянии стоимости земельного участка на столь отдаленную перспективу; - фактор дисконтирования при значительном остаточном сроке службы улучшений составляет 5 и менее процентов, что учитывая долю земельного участка приведет к погрешности в определении рыночной стоимости в пределах 1-2% (при допустимой погрешности в 10-15%).
Ежегодное экспоненциальное увеличение дохода от объекта недвижимости, округленно, %	3,5%	определено как средняя геометрическая величина темпа роста инфляции по прогнозам Минэкономразвития РФ для социально-экономического развития РФ: на 2015-2017гг. и до 2030г. (http://www.economy.gov.ru/).
Коэффициент капитализации для объекта, округленно, %	17,06%	Согласно формуле, опубликованной в статье Лейфера Л. А. «Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда», 2006 г. (он-лайн библиотека оценщиков LABRATE.RU, постоянная ссылка http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm).

Капитализация чистого операционного дохода

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где V — стоимость оцениваемого объекта, полученная доходным подходом,
 NOI — годовой чистый операционный доход,
 R — ставка модельной капитализации.

Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже по тексту.

Таблица 8.3.2.4.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом

Показатели	Значение
Операционные доходы	
Рыночная арендная ставка, руб./кв.м год без НДС и КУ	1 749
Арендопригодная площадь, кв.м	156,0
Потенциальный валовый доход, руб.	272 860
Коэффициент недозагрузки	0%
Коэффициент неплатежей	0%
Итого, действительный валовый доход, руб.	272 860
Операционные расходы	
Итого, операционные расходы (без учета коммунальных расходов), %	18%
Итого, операционные расходы (включая ремонт), руб.	49 115
Коэффициент капитализации, %	17,06%
Итого чистый операционный доход (ЧОД), руб.	223 745
Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС	1 311 251
Ориентировочная площадь земельного участка под застройку гаража, кв.м.	187
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м. без НДС	644
Рыночная стоимость земельного участка, руб. без НДС	121 000
Рыночная стоимость гаража, руб. с НДС (без учета земельного участка)	1 190 251
Рыночная стоимость гаража, руб./кв.м. с НДС (без учета земельного участка)	7 630

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
- действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

В настоящей работе для определения стоимости объекта оценки применялись сравнительный и доходный подходы к оценке. Согласование полученных результатов различными подходами осуществлялось экспертным присвоением весовых коэффициентов каждому подходу с учетом специфики оцениваемого объекта.

Сравнительный подход наиболее приближен к рынку, опирается на конкретные условия, тенденции, сложившиеся на момент оценки по подобным объектам. Однако при всей своей очевидности требует тщательного сбора и обработки данных по сопоставимым объектам. Тем не менее, этот подход наиболее приближен к рынку и оперативно отражает те или иные тенденции, происходящие на нем.

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке аренды доходной недвижимости, показывает реальные рыночные потоки доходов, получение которых возможно при использовании объекта наиболее эффективным образом. Тем не менее, доходный подход требует определенных допущений, достоверность которых определяется и политическими событиями в будущем, и экономическими факторами.

Таким образом, учитывая вышесказанное, а также, что разница между величинами стоимости, полученными различными подходами, составляет не более 30%, что является допустимым (см., например, методические рекомендации ассоциации российских банков от 25.11.2011г.). В связи чем, каждому подходу был присвоен равный вес – по 1/2.

В случаях где применялся только сравнительный подход, в данном случае подходу был присвоен вес 100%.

Необходимо отметить, что не все объекты оценки имеют оформленные права собственности. В связи с этим данные объекты были скорректированы по отношению к объектам с оформленными правами собственности. Подробный расчет корректировки представлен в Приложении 2 настоящего Отчета.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Коломна, ул. Ветеринарная, д. 4, на дату оценки составила, округленно:

Заключение о рыночной стоимости

№ п/п	Адрес земельного участка или объектов недвижимости без земельного участка	Наименование	Общая площадь	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб. с НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб. с НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб. с НДС	Согласованная рыночная стоимость, руб. с НДС	Права собственности	Скидка на различие в оформленных правах, % (см. Приложение 2)	Согласованная рыночная стоимость, округленно, руб. с НДС	Согласованная рыночная стоимость, округленно, руб. без НДС
1	Московская область, г. Коломна, ул. Ветеринарная, д. 4	Административное здание	2 969,2	не применялся	23 083 388	14 075 958	18 579 673	оформлены	0%	18 580 000	15 746 000
2		Временная постройка №1 (гараж 4 бокса)	156	не применялся	1 526 000	1 190 251	1 358 126	не оформлены	-51%	670 000	568 000
3		Земельный участок (Кад. №50:57:0020120:0004)	3 723	не применялся	2 397 612	не применялся	2 397 612	оформлены	0%	2 398 000	2 398 000
		Итого			27 007 000	15 266 209	22 335 411			21 648 000	18 712 000

Необходимо отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 30%¹³.

¹³ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», утв. решением Комитета Ассоциации российских банков (Протокол от «25» ноября 2011г.)

10. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Данным заявлением Оценщик удостоверяет, что:

- настоящая работа выполнена в соответствии с требованиями стандартов оценочной деятельности и правил оценки;
- изложенные в данном отчете факты достоверны и основываются на знаниях Оценщика;
- произведенный анализ, высказанное мнение и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личным непредвзятым профессиональным мнением Оценщика;
- Оценщик не имеет какого-либо интереса в объекте оценки, являющегося предметом анализа данного отчета;
- вознаграждение Оценщика не зависит от каких-либо аспектов проведенного анализа;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет профессиональный опыт оценки аналогичных объектов достаточный для проведения компетентного исследования стоимости объекта оценки;
- никто, кроме лиц, указанных в настоящем отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Специалисты – оценщики:

Е. А. Евдокимов

Настоящий отчет подписан оценщиками лично в моем присутствии.

Генеральный директор
ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»

Д. И. Котов

11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИХ ИСТОЧНИКОВ

Данные	Источники информации
<p><i>Экономические обзоры:</i> <i>Макроэкономический обзор Российской Федерации:</i></p> <p><i>Описание Московской области:</i></p> <p><i>Обзор рынка коммерческой недвижимости:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Обзор составлен по материалам Министерства экономического развития Российской Федерации (www.economy.gov.ru), Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru) и т.д; ▪ Обзор составлен по материалам, опубликованным на интернет-сайте Министерства экономики Московской области: http://me.mosreg.ru/; ▪ Источником анализа являются данные отчетов, представленные Международной Консалтинговой компанией Colliers International и размещенные на сайте компании – http://www.colliers.com/, http://www.cian.ru/ - база предложений по продаже и аренде зданий, офисов, магазинов, складов, помещений во всех городах России; http://realty.dmir.ru/ - база предложений по продаже и аренде недвижимости России; http://ru.ners.ru/ - база предложений по продаже и аренде недвижимости России (ООО «Нерс»); https://www.avito.ru/ - сервис размещения объявлений по всем городам России.
<p>Источники информации, используемые для расчетов</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Портал бесплатных объявлений «Авито» (www.avito.ru), http://www.cian.ru/ - база предложений по продаже и аренде зданий, офисов, магазинов, складов, помещений во всех городах России; http://realty.dmir.ru/ - база предложений по продаже и аренде недвижимости России; http://ru.ners.ru/ - база предложений по продаже и аренде недвижимости России (ООО «Нерс») и т. д.
<p>Данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</p>	<p>перечень документов Заказчика, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в главе 6.3.</p>

Приложение 1
(Основное Задание на оценку)

к Дополнительному соглашению №4 от 07.12.2015г.
к договору №ПЭО-30/2014 от 22.09.2014г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОАО «Строительное управление Московского региона», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице конкурсного управляющего Прилепина Николая Егоровича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 16.05.2014г по делу № А40-49283/09-101(123)-175Б, с одной стороны, и ООО «Прайм Эдвайс. Оценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Котова Д. И., действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящее Задание на оценку для оказания Исполнителем услуг в соответствии с договором № ПЭО-30/2014 от «22» сентября 2014 г. (далее – Договор).

- 1. Объект оценки* Имущество, принадлежащее ОАО «Строительное управление Московского региона». Полный перечень имущества приведен в Приложении 2 к Дополнительному соглашению №4 от 07.12.2015г. к договору №ПЭО-30/2014 от 22.09.2014г
- 2. Имущественные права на объект оценки* Собственность
- 3. Цель оценки* Определение рыночной стоимости
- 4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения* Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Согласно ст. 3 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» значение рыночной стоимости носит вероятностный характер, что предполагает наличие интервала значений рыночной стоимости, совместимых с рыночными данными и не противоречащих им. Однако результатом оценки может являться только определенное значение рыночной стоимости, но не интервал таких значений. Данное ограничение следует из норм Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стандартов оценочной деятельности и подразумевает, в частности, рекомендательный характер расчетной величины рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, для участников сделки с объектом оценки.
- 5. Информация об Оценщиках*
Евдокимов Евгений Анатольевич
Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (119017, Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, строение 3) (выписка № 0112/78 от 27.11.2014 года) (включен в реестр оценщиков 26.10.2010г. за рег. № 02019); ответственность Оценщика застрахована в ООО «Росгосстрах» на страховую сумму 30 100 000 рублей (Договор №27850020-1007247-134-001183 от 25.09.2015г.); диплом о профессиональной переподготовке в Санкт-Петербургском государственном политехническом университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №889619 от 29.06.2010г.; свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» №6750 от 15 мая 2013г.; стаж работы более трех лет. Местонахождение Оценщика: Санкт-Петербург, ул. Проф. Попова, д. 23, лит. А, пом.17-Н
- 6. Вид стоимости* Рыночная стоимость
- 7. Дата оценки* Текущая
- 8. Срок проведения оценки* 15 рабочих дней с момента предоставления документов, список которых указан в Приложении 3 к дополнительному соглашению №4 к договору №ПЭО-30/2014 от

22.09.2014г.

9. Стоимость услуг по оценке 598 000 рублей, НДС не облагается.

10. Сведения о независимости оценщика Исполнитель и Оценщик являются независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»
Адрес: 197376, Санкт-Петербург, ул. Профессора
Попова, д.23, лит. А, пом. 17-Н
ОГРН 1147847385730
ИНН 7813601385 КПП 781301001

ЗАКАЗЧИК:

ОАО «Строительное управление Московского региона»
Адрес: 127238, Москва, ул. Верхнелихоборская, дом
8
ИНН 7713688488
ОГРН 1097746358225

Генеральный директор

_____ /Д. И. Котов/
м.п.

Конкурсный управляющий

_____ /Н. Е. Прилепин/
м.п.

к Дополнительному соглашению №4 от 07.12.2015г.
 к договору №ПЭО-30/2014 от 22.09.2014г.

Перечень объектов ОАО "СУ МР".

№ п/п	Адрес земельного участка или объектов недвижимости без земельного участка	Перечень имущества		
		№ п/п	(здания/строения/сооружения/помещения/земельные участки)	Площадь объекта
1	2	3	4	5
1	Московская область, г. Коломна, Ул. Ветеринарная, д. 4	1	Склад сборно-разборный металлический № 1	348,0 (кв.м.)
		2	Склад сборно-разборный металлический № 2	289,4 (кв.м.)
		3	Производственное здание	1087,9 (кв.м.)
		4	Корпус сборно-разборный металлический	585,4 (кв.м.)
		5	Дорога и площадки	4 304,0 (м)
		6	Ограждение	426,0 (м.)
		7	Временная постройка №2 (недостроенная труба для котельной)	30,5 (м.)
		8	Временная постройка №3 (одноэтажная постройка)	251,5 (кв.м.)
		9	Временная постройка №4 (складское помещение)	278,8 (кв.м.)
		10	Временная постройка №5 (склад для хранения лакокрасочных материалов)	73,5 (кв.м.)
		11	Временная постройка №6 (помещение КПП)	27,0 (кв.м.)
		12	Временная постройка №7 (открытый навес для хранения на 4 бокса)	
		13	Земельный участок (Кад. №50:57:100301:0002)	16 327 (кв.м.)
1	Московская область, г. Коломна, Ул. Ветеринарная, д. 4	1	Гараж на 3 автомашины	289,2 (кв.м.)
	Московская область, г. Коломна, Ул. Ветеринарная, д. 4 (з/у кад. №50:57:0100301:80)	2	Паровая сушилка	72,6 (кв.м.)
	Московская область, г. Коломна, Ул. Ветеринарная, д. 4 (з/у кад. №50:57:0100301:82)	3	Линейное сооружение - разгрузочная площадка	910,0 (кв.м.)
2	Московская область, г. Коломна, ул. Ветеринарная, д. 4	1	Административное здание	2 969,2 (кв.м.)
		2	Временная постройка №1 (гараж 4 бокса)	156,0 (кв.м.)
		3	Земельный участок (Кад. №50:57:002 01 20:0004)	3 723 (кв.м.)
3	Московская область, г. Коломна, Ул. Ветеринарная, д. 4	1	Здание бытового корпуса, 2-этажное (подземных этажей-1)	2 564,7 (кв.м.)
		2	Здание диспетчерской, 1-этажное	102,7 (кв.м.)
		3	Здание ремонтной мастерской, 2-этажное	617,0 (кв.м.)
		4	Здание склада, 1-этажное	937,5 (кв.м.)

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»

 Адрес: 197376, Санкт-Петербург, ул. Профессора
 Попова, д.23, лит. А, пом. 17-Н
 ОГРН 1147847385730
 ИНН 7813601385 КПП 781301001

Генеральный директор

 _____ /Д. И. Котов/
 м.п.

ЗАКАЗЧИК:

ОАО «Строительное управление Московского региона»

 Адрес: 127238, Москва, ул. Верхнелихоборская, дом
 8
 ИНН 7713688488
 ОГРН 1097746358225

Конкурсный управляющий

 _____ /Н. Е. Прилепин/
 м.п.

Приложение 2

(Определение размера корректировки (скидки) при оформлении права собственности)

Определение сроков судебного разбирательства

При прогнозировании сроков получения прав собственности мы исходим из предположения судебного разбирательства, связанного с установлением прав собственности. Данное предположение является оправданным с точки зрения разумного покупателя объекта, поскольку в противном случае при возникновении такого разбирательства у него возникнут непокрытые вмененные издержки. Отсюда возможность совершения сделки устойчиво связана с необходимостью учета настоящего фактора.

Продолжительность рассмотрения дела в суде напрямую зависит от суммы заявленных исковых требований: чем выше сумма иска, тем дольше, при прочих равных, рассматривается дело в арбитражном суде (Исследование работы российских арбитражных судов методами статистического анализа/под ред. К.Титаева. – СПб.: Институт проблем правоприменения при Европейском университете в СПб, 2012. – Стр.34). Как следует из практики рассмотрения дел в арбитражных судах (там же, стр.32-34) если сумма иска превышает 1-1,5 млн.р., то в 75% случаев вынесение судом решения может занять более 1 года (учитывая стадию подготовки дела к судебному разбирательству и стадию рассмотрения дела и принятия судебного решения). Учитывая возможность дальнейшего обжалования судебного решения, сложно прогнозировать окончательный период рассмотрения конкретных споров, который может растянуться на несколько лет. Таким образом, при спорах с высокими суммами исковых требований в условиях заинтересованности сторон (т.е. обе стороны являются на судебное решение, активно используют методы судебной защиты своих прав и т.д.) минимальный прогнозный срок судебного разбирательства может быть определен в 1 год.

С другой стороны, в случае отсутствия проявления ответчиком заинтересованности в защите своих прав срок судебного разбирательства будет меньшим. Например, можно указать на медианное время от подачи иска до вынесения решения арбитражным судом в Москве равное 108 дням (см. "Исследование работы российских арбитражных судов методами статистического анализа", стр.38). В данном случае, можно рассматривать данный период 108 дней (0,3 года), как разумный для прогнозирования срок (период дисконтирования) получения прав.

Определение ставки дисконтирования

В настоящей работе ставка дисконтирования определялась следующим образом:

Таблица П2.1

Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Факторы, определяющие величину показателя	Источник	Референтные значения	Величина для расчетов
Безрисковая (базовая) ставка доходности	"Эталонная" доходность по безрисковым инвестиционным инструментам, которые отвечают требованиям надежности, ликвидности, доступности. В настоящем исследовании используется средняя ставка эффективной доходности по облигациям федерального займа РФ (ОФЗ) и государственным казначейским облигациям (ГКО), на дату оценки.	сайт Банка России: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prid=gkoofz_mr	x	11,38%
Премия за степень ликвидности	объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	факторы и референтные значения, соответствующие инвестиционному климату РФ, разработаны в Финансовой академии при Правительстве РФ и изложены в монографии:	1%	3%
	объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.И. Иванова; под редакцией д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. -- М.: КНОРУС, 2007.	2%	
	объект относится к неспециализированной недвижимости, т.е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки		3%	
	объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом		4%	
	объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такого не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)		5%	
Премия за риск вложения в оцениваемый объект	риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")		1%	3%
	риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")		2%	

Показатель	Факторы, определяющие величину показателя	Источник	Референтные значения	Величина для расчетов
Премия за инвестиционный менеджмент	риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")		3%	3%
	застрахована часть рисков		4%	
	риски не застрахованы		5%	
	управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности		1%	
	объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника		2%	
объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере		3%		
собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление		4%		
объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена		5%		
Ставка дисконтирования, округленно			x	20,4%

Таблица П12.2

Расчет фактора дисконтирования

ставка дисконтирования, %	Период дисконтирования, лет	Фактор текущей стоимости
20,4%	0,3	0,62

То есть, фактор текущей стоимости составил 0,62 и, следовательно, максимальное значение ценового мультипликатора составит 62%.

Получение прав собственности в судебном порядке.

Ниже в таблице П1.3 представлен расчет мультипликатора судебного разбирательства в общем случае (т.е. при наличии экономической целесообразности, подтверждающих документов).

Можно сказать, что данный мультипликатор возможно применить и для определения различий в стоимости объекта недвижимости, с оформленными правами собственности и которые придется установить через суд.

Таблица П12.3

Расчет скидки на различие в оформленных правах

Показатель	Значение	Комментарии
"гонорар успеха" адвоката	6%	среднее значение между минимальным и максимальным показателем.
юридическая компания «Козырева и партнеры»	5-10%	Основание - Инф.письмо ВАС от 5.12.2007 № 121.
компания "Юридическая фирма Вадима Колосова"	1-10%	см.скриншот страницы в сети "Интернет"
вероятность выигрыша дела по "ненадлежащему исполнению договора" в суде первой инстанции	89,5%	Исследование работы российских арбитражных судов методами статистического анализа/под ред. К.Титова. – СПб.: Институт проблем правоприменения при Европейском университете в СПб, 2012. – Стр.73, 91, 97.
вероятность обращения ответчиком (предприниматель) в апелляцию	27,4%	
вероятность оставления решения суда первой инстанции в силе в рамках рассмотрения апелляционной жалобы	80%	

Показатель	Значение	Комментарии
вероятность положительного судебного решения (с учетом факторов (стр.4), (стр.5), (стр.6))	85%	$(\text{стр.4}) * (1 - (\text{стр.5})) + (\text{стр.4}) * (\text{стр.5}) * (\text{стр.6})$
вероятность фактического исполнения производства, исходя из:	100%	
прогнозируемый срок, лет	0,3	
фактор дисконтирования	0,62	исходя из сроков рассмотрения требований в арбитражных судах и исполнения судебных решений (см. соответствующую аргументацию)
рыночная стоимость объекта в % от номинала (с учетом факторов (стр.8), (стр.1), (стр.7), (стр.12))	49%	расчет оценщика
Скидка на различие в оформленных правах	-51%	$(\text{стр.8}) * (1 - (\text{стр.1})) * (\text{стр.7}) * (\text{стр.10}) - (1 - (\text{стр.8})) * (\text{стр.1}) * (\text{стр.10})$

Таким образом, можно сказать, что при прочих равных условиях, корректировка для объекта оценки, у которых права собственности необходимо оформить составит -51% по отношению к аналогичным объектам с уже оформленными правами собственности.

Данная скидка была применена к стоимости объекта оценки выполненной различными подходами в предположении наличия уже оформленных прав собственности.

Приложение 3
(Документы Оценщика)

ИКП 780130-08

Allianz 

Страховщик: Открытое акционерное общество «Страховая компания "Альянс"», 115184, Москва, Оверская набережная, д. 30, Тел. (495) 232-3333, факс (495) 232-0014, www.allianz.ru
 Банковские реквизиты: р/с 40701810900060000003 в ОАО Банк ВТБ г. Москва, и/с 30101810700000000187, БИК 044525187, ИНН 7702073683, ОКОНХ 96220, ОКПО 13226852
 Лицензия Банка России СИ № 0290 от 10 ноября 2014г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 № ОК10-140595062/1 от 17.12.2014 г

Настоящий Полис не является договором страхования и удостоверяет факт заключения договора страхования №ОК10-140595062 от 17.12.2014 г. (далее – Договор страхования) со Страховщиком на условиях, содержащихся в Правилах страхования ответственности оценщиков от 25.09.14 №292 (далее – Правила страхования), а также в тексте Договора страхования.

Страхователь (юридическое лицо):
 Наименование организации: **ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»**

Адрес юридический/фактический: 197376, Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д.23, лит. А, пом. 17-Н
 ИНН юридического лица: 7813601385

Телефоны: +7(812) 718-35-34; +7(812) 718-35-43 - факс

Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (Страхователя), связанные с риском наступления его ответственности, вследствие нарушения требований договора на проведение оценки, и/или за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя вследствие нарушения договора на проведение оценки, и/или за причинение вреда имуществу граждан, имуществу третьих лиц в результате нарушения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Валюта страхования: рубли доллары США Евро

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности Страховщика (Цифрами и прописью)	Франшиза (безусловная)	Страховая премия (Цифрами и прописью)
101 000 000,00 (Сто один миллион) рублей 00 копеек	Не установлен	Не установлена	56 000,00 (Пятьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек

Срок действия договора страхования: с 01.01.2015 г по 31.12.2015 г

Особые условия: Настоящий полис является неотъемлемой частью Договора страхования № ОК10-140595062 от 17.12.2014 г.


 От имени Страховщика
 М.П. Титова Е.С.
 для договора страхования № ОК10-140595062 от 17.12.2014 г.
 По доверенности от 01.08.2014 г. № 883

Представитель Альянс Илюшин Юрий Валерьевич контактный телефон (921) 777-19-91

Контактная информация при наступлении страхового случая: тел.: (495) 232-33-33; факс: (495) 232-00-14; e-mail: info@allianz.ru

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ
 К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 № 433-191-085078/15 ОТ «22» ДЕКАБРЯ 2015г.

«22» декабря 2015г. г. Санкт-Петербург

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-191-085078/15 ОТ «22» ДЕКАБРЯ 2015г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Прайм Эдвайс. Оценка» 197376, Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д.23, лит.А, пом. 17-Н
 ИНН 7813601385
 Телефон: (812) 718-35-34, факс: (812) 718-35-34

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Патютинная, д.12, стр.2
Федеральное ПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
 Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
 ИНН 7705042179

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателю (Третьим лицам), включая применение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценителем, заключающим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценителем, заключающим со Страхователем трудовой договор) и исторам в том числе правила в нарушении договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 101 000 000,00 (сто один миллион) Рублей.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: В соответствии с Договором №433-191-085078/15 ОТ «22» ДЕКАБРЯ 2015г.


СТРАХОВЩИК:
Федеральное ПАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге


 Заместитель генерального директора по управлению бизнесом
 М.П. Давыдовская Е.В.
 Доверенность-поручение №433-191-15 от 02.09.2015г.



Приложение на _____ 1 _____ месте (ак)
к Сертификату об экзамене и сертификации работ
 от 08.09.2010 г. № 111/2

Фамилия, Имя, Отчество платящего работнику организации	Квалификация	Работа (услуга) в области оценочной деятельности, по которой присвоена квалификация
Котлов Денис Иванович	Сертифицированный оценщик	<ul style="list-style-type: none"> • Оценка стоимости недвижимого имущества; • Оценка стоимости незавершенных активов и внеоборотных объектов; • Оценка стоимости предприятия (бизнеса);
Богачев Петр Николаевич	Сертифицированный оценщик	<ul style="list-style-type: none"> • Оценка стоимости недвижимого имущества; • Оценка стоимости материальных активов и интеллектуальной собственности; • Оценка стоимости предприятия (бизнеса);
Злобина Александра Игоревна	Сертифицированный оценщик	<ul style="list-style-type: none"> • Оценка стоимости недвижимого имущества; • Оценка стоимости незавершенных активов и интеллектуальной собственности; • Оценка стоимости предприятия (бизнеса);

Президент

 А.А. Кравченко
 Инст № _____ 1



Некоммерческое партнерство
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»
СЕРТИФИКАТ

Настоящим подтверждаем, что по результатам экзамена и сертификации работ, проведенных НП РКО на основании и в соответствии с экзаменом и сертификацией работ членов НП РКО, члены специализированных организаций по оценке объектов оценки,

Закрытое акционерное общество
"Прайм Эдвайс.Оценка"
 ИНН 7813337737

принятого организацией, выполняющей работу в соответствии с требованиями нормативных документов Российской Федерации в области оценочной деятельности, поручения права (статуса) НП РКО. Данных организацией присвоены

Класс А

Сотрудники организации присвоили квалификацию, согласно приложению.

Организация: *Финансово-экономическое общество НП РКО (Примечание №1/09) (ИН № 08.09.2010 г.), зарегистрированное по адресу: Примечание №1/09 (Примечание №09 (ИН № 08.09.2010 г.))*

Регистрационный № 111/2 от 08 сентября 2010 года
 Срок действия сертификата до 07 сентября 2013 года
 Выдано в соответствии с законодательством


 Президент

 А.А. Кравченко /

АССОЦИАЦИЯ
 САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
 включена в Федеральный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 октября 2017 года № 0005
 119017, г. Москва, ул. Мясная Орловская, д. 13, стр. 3
 тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: npeko@npeko.ru; сайт: http://www.npeko.ru

**Выписка № 0072/78 от 10 сентября 2015 года
 из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Евдокимова Евгения Анатольевича

о том, что Евдокимов Евгений Анатольевич
 является членом Ассоциации саморегулируемой организации
 «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

и (не) включен в реестр оценщиков 26 октября 2010 года
 за регистрационным № 02019.

Представитель Ассоциации СРО
 «НКСО» в Северо-Западном регионе,
 действующий от имени
 Ассоциации СРО «НКСО» по
 доверенности №001/4-РП от 10.02.2015г



Э.П. Бакидин

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР (ПОЛИС) № 27850020-1007247-134-001183
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 г. Санкт-Петербург «25» сентября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Росгосстрах» (ООО «Росгосстрах»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора филиала ООО «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области по корпоративному страхованию Куксинского Д.В., действующего на основании доверенности 462 от 26.03.2014 г., с одной стороны, и **Евдокимов Евгений Анатольевич**, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от «25» сентября 2015 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах страховой суммы согласованные со Страховщиком судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

3.3. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.4. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00
4.2. Для судебных расходов и издержек:	100 000,00
4.3. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 100 000,00
4.4. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 12 609,00 (Двадцать тысяч шестьсот девять) рублей 00 копеек.
6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю): Не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

- 7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00 часов 00 минут «01» октября 2015 г. по 23 часа 59 минут «30» сентября 2016 г.
7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.
7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.
7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.
7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

- 8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 4 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате единовременным платежом не позднее «01» октября 2015 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «25» сентября 2015 г. (Приложение 1).
10.2. Правила страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

Возобновление договора № 27850011-781147193410-134-001558 от 25.09.2014г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил. Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования, персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН
СТРАХОВЩИК:

ООО «Росгосстрах»
140002, Московская область, г. Люберцы, улица Парковая д.3
Филиал в Санкт-Петербурге и Ленинградской области
197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 5., лит. А
ИНН 5027089703, КПП 997950001
Р/с 4070181090000000187 в ПАО «РГС Банк»,
К/с 30101810800000000174, БИК 044579174
Заместитель директора филиала
по корпоративному страхованию

М.П.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский
Центр Росгосстраха: ☎ **8 (800) 200 99 77**
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Евдокимов Евгений Анатольевич

Адрес регистрации: Ленинградская область,
п. Рошино, ул. Социалистическая, д. 100, кв. 8
Паспортные данные: 4102 440664, выдан
Рошинским отделением милиции Выборгского
р-на Лен обл., 06.03.2002

Евдокимов Е.А.

Евдокимов Е.А.

Приложение 4
(Источники информации)

Аналоги, использованные при расчете объекта оценки сравнительным подходом
Земельные участки
ОА1

Аналог 1: Земельный участок (ОА1) на Avito. Цена: 2 800 000 руб. Агентство: УК "Вилки". Адрес: Московская область, Коломна. Описание: Продам участок 38 сот., земли промназначения, в черте города. права аренды на Участок с ГПЗУ под строительство склада-автосервиса, административного здания, частично получена тех. условия.

ОА2

Аналог 2: Земельный участок (ОА2) на Avito. Цена: 2 800 000 руб. Агентство: Сергей. Адрес: Московская область, Коломна. Описание: Продам участок 50 сот., земли промназначения, 5 км до города. Продам землю пром назначения, правильной формы, рядом город Коломна, трасса м5, до города 5 минут езды световода.

ОА3

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка


Яндекс: за... Продаётся... Участок 63... Участок 50... Земельны... Земельны... Яндекс.Ка... Публична... Кремюв и ... Участок 38... Участок 50... Продае... x

www.rosreal.ru/Kolomna/uchastok/220055

Главная / Московская область / Коломна / Продам земельный участок / Старая Коломна / Объявление № 220055

Продам земельный участок в Коломне, Старая Коломна

Коломна, Старая Коломна, Озерский проезд



Площадь	23 сот.
Назначение земли	Промышленный
Вид собственности	Частная собственность
Класс	Эконом-класс
Общая стоимость	1 800 000 руб.
Контакты	89278910329, Александр Погребной
Номер объявления	220055
Кол-во просмотров	408
Обновлено	21.11.2015

Продается земельный участок. г. Коломна, ул. Озерский проезд, 46, (пром.зона)
 Общая площадь 2 284 кв.м. (23 сот.). 80 км от МКАД.
 Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения строительство гаража-ангара.
 Коммуникации – вдоль границы участка. 89179792993 александр

Отправить сообщение автору объявления

Имя _____ Email _____ Телефон _____ Текст сообщения _____

EN 19:44 17.12.2015

Любимый город

100 км до Черного моря
 300 солнечных дней в году
 1 м² от 30 000 рублей

ВАША КВАРТИРА НА Юге РОССИИ

8 (800) 250-51-10
 любимыйгород23.рф

Продам земельный участок в Чеховском районе Московской области

8.1 сот., Венюково (деревня)

ОА4

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка


Продает... Участок... Участок... Земельны... Земельны... Яндекс.К... Публична... Кремюв ... Участок... Участок... Продае... Участок... Прод... x

region-kolomna.ru/kupit/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayetsya_uchastok_promyshlennogo_naznacheniya_v_g_kolomna_pi

+7 (926) 603-00-06 (жилая), +7 (903) 273-98-87 (коммерческая), +7 (496) 615-16-83

Консультация

РЕГИОН



Продаётся участок промышленного назначения в г. Коломна, Пирочинское шоссе

28 000 000 руб.

земельный участок - максимально возможная площадь пролажи 8Га. Расположен на территории производственного предприятия. Пролажа прав аренды. Все коммуникации центральные. Газопровод среднего давления. Возможно подключение электрической мощности до 2МВт. Транспортная доступность - рядом М5, речной грузовой порт, ветка ж/д (ППЖТ)

Город	Коломна
Адрес	Пирочинское шоссе
Этаж / этажн.	1/1
Площадь	8347 кв. м

Риэлтор — Николай Степанович
 +7 (903) 273-98-87

Фотографии объектов

ПРЕКРАСНОЕ МЕСТО ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ И ОТДЫХА

EN 19:48 17.12.2015

Улучшения
Административное здание
ОА1

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

region-kolomna.ru/kupit/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayetsya_administrativno_bytovoe_zdanie_v_g_kolomna/

РЕГИОН

Купить
 Снять в аренду
 Продать
 Сдать в аренду
 Ипотека
 Жилищные сертификаты
 О компании

Продаётся административно-бытовое здание в г. Коломна
12 500 000 руб.

Город	Коломна
Адрес	Промзона ЗТС
Этаж / этажн.	2
Площадь	320 кв. м

Риэлтор — Николай Степанович
 +7 (903) 273-98-87

Фотографии объекта

**ПРЕКРАСНОЕ МЕСТО
 ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ
 И ОТДЫХА**
900 000 руб.
**УЧАСТОК
 НА БЕРЕГУ ОКИ
 В КОЛОМНЕ**

[Посмотреть объект на карте](#)

18:40 22.12.2015

ОА2

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

www.anb1.ru/ofisnyie-pomescheniya/prodayetsya-proizvodstvenno-administrativnoe-2-h-etazhnoe-zdanie-s-ogorozhennoy-territoriy

ПРОДАЕТСЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО АДМИНИСТРАТИВНОЕ 2-Х ЭТАЖНОЕ ЗДАНИЕ С ОГОРОЖЕННОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ

ПРОДАЖА: г. Коломна - коммерческая недвижимость города Коломны

Площадь: **724 кв.м. / земельный участок 50 соток**

Постройки/Помещения: 2-х этажное здание / огороженный земельный участок

Территория: благоустроенная, огороженная с автоматическими воротами

Инфраструктура:

- Водоснабжение, отопление, канализация – от городских сетей;
- Высота потолков – 2,98 м.;
- Пожарная сигнализация – установлена;
- Видео наблюдение - установлено по периметру здания
- Наличие INTERNET провайдеров - КСТВ (Гарант);

Месторасположение: Московская область, г. Коломна.

Условия: продажа здания целиком

Цена: **36 000 000 руб.**

Примечание: Объект полностью заполнен «якорными» арендаторами, срок аренды помещений по договорам 11 месяцев с ежегодной пролонгацией.



18:43 22.12.2015

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка


kolonna.afy.ru/object/office/600134456.html

2-х этажное Административное здание назначение не жилое о/п431, 10 кв. м. и земельный участок категория земель населённых пунктов, разрешённое использования, для размещения административного здания площадью 813 кв. м.

Фотографии объекта

Посмотреть на карте большего размера

Посетителей: 60
 Поделиться: 
 Прочтено 22 января 2014 (10:11:42) по мск

огороженная территория


Расположение

Местоположение: [Россия, Подмосковье, Коломна, Озерское ш., 9](#)
 Ближайшее шоссе: [Новорязанское ш.](#), 90.0 км. от МКАД

Посмотреть все фотографии объявления (30)

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

kolonna.afy.ru/object/office/600134456.html



Посмотреть все фотографии объявления (30)

Расположение

Местоположение: [Россия, Подмосковье, Коломна, Озерское ш., 9](#)
 Ближайшее шоссе: [Новорязанское ш.](#), 90.0 км. от МКАД

Информация о помещении и здании

Этажность: 2
 Общая площадь офисного здания, м²: 431.0
 Реализуемая площадь, м²: 431.0
 Количество помещений: 10
 Количество помещений: требуется капитальный ремонт

Инфраструктура

Парковка: есть

Яндекс Директ

СТАРТ ПРОДАЖ!

ЖК "Дом, 1", г. Жуковский

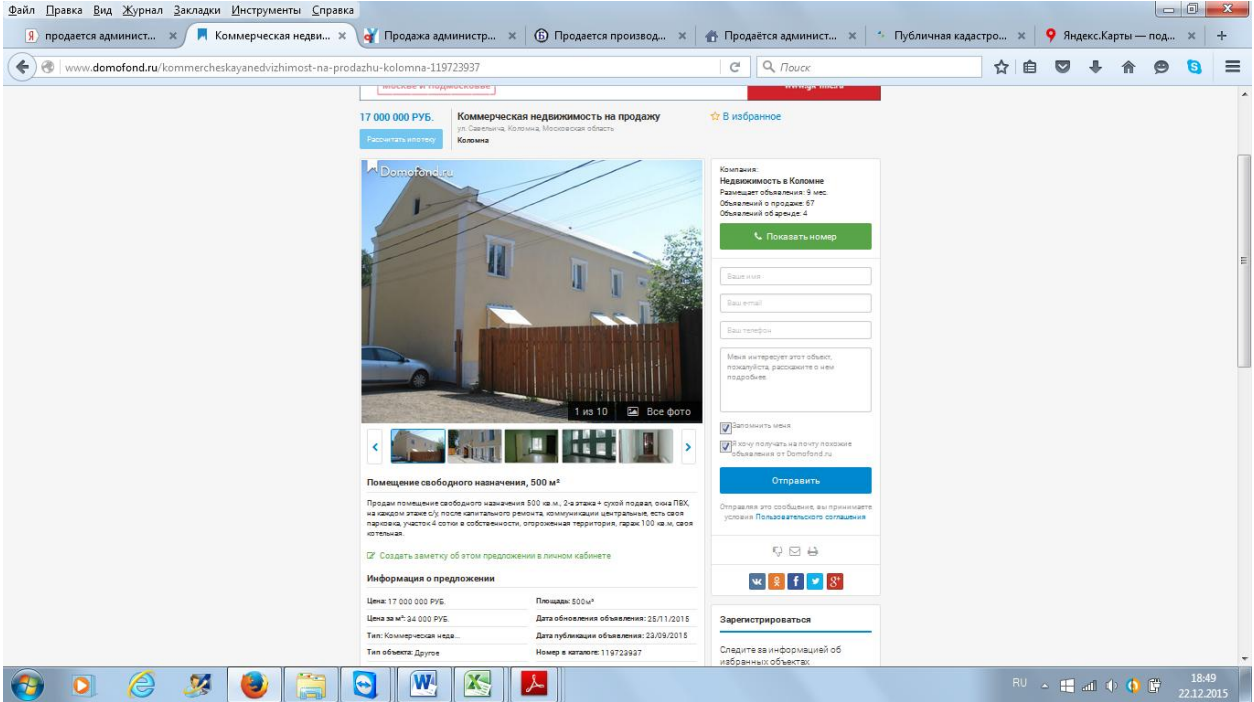
Яндекс Директ

[Студии в Екатеринбурге. Шок!](#)
 Узнай цену у нас прежде чем покупать. Все новостройки Екатеринбурга. Смотри [Студии 1-комн.кв.](#), [2-комн.кв.](#), [3-комн.кв.](#), [узнайте-цену.рф](#)

[Минус 420 000р. на FORD!](#)

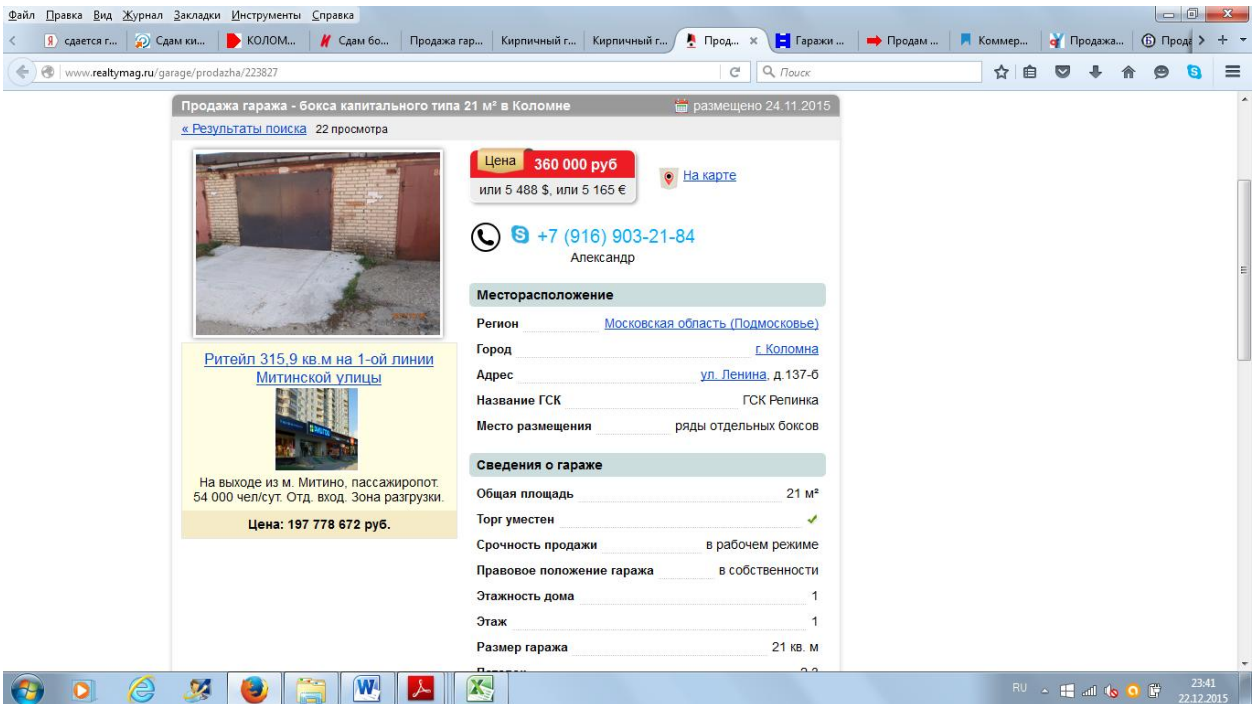
18:45 22.12.2015

ОА4



Временная постройка №1 (гараж 4 бокса)

ОА1



ОА2

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

неboskreb.net/index.php?option=com_b3v_offers&task=show&catid=9

Главная Принципы и Гарантии Возможности и Услуги Оставить заявку Контакты

НЕБОСКРЁБ
 агентство недвижимости

Купите недвижимость в Коломне
 (квартиры, комнаты, дома в Коломне)

Купите участок в Коломне
 (с/х угодья, земля, участки Коломна)

Продажа и аренда торговых, производственных и складских помещений
 (Производственные помещения, помещения под производства, склады в Коломне)

недвижимость Коломны / Продажа / Гаражи
 Гаражи

ГАРАЖ, ГСК "КОЛЫЧЕВСКИЙ-4" Цена: 600 000 рублей

Гаражный бокс в г. Коломна, в микрорайоне **Колычево** в ГСК «Колычевский-4». Общая площадь 41,4 кв.м. Есть подвал площадью 20, 6 кв.м.

(496) 612-04-70, +7 (916) 551-65-55, +7 (915) 003-23-33

Разработка и поддержка ресурса бюро3v

Ипотека

СБЕРБАНК
 ИСПЫТАЙТЕ РАДОСТЬ В НОВОМ ДОМЕ!

ВОСПОЛЬЗУЙТЕСЬ ЖИЛИЩНЫМ КРЕДИТОМ НА ПОКУПКУ КВАРТИРЫ В ЭТОМ ДОМЕ!

РОССЕЛЬХОЗБАНК

RU 23:42 22.12.2015

ОА3

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

data.ht/ru/garage/7475593

Data.ht Русский Войти

Коломна, Россия

350 000 руб.
 Коломна

Дата добавления объекта: 21.07.2015
 Имя агента: **Дятлов Дмитрий Александрович**
 Номер телефона: +7 (915) 346-37-96

sole-agent

1 из 1

Продам кирпичный гараж о/п 26кв.м. (4,3х6) ж/б перекрытия, ГСК

Общая площадь 26.0 м²

Смотровая яма

Соседние города

Королев	54
Электросталь	50
Жуковский	45
Воскресенск	31
Люберцы	30
Железнодорожный	30
Раменское	29
Рязань	28
Пушкино	20
Ивантеевка	15

Похожие объекты

- 1 200 000 руб. Коломна, ул. Гагарина
- 350 000 руб. Коломна, ул. Октябрьской Революции
- 330 000 руб. Коломна, ул. Астахова

RU 23:42 22.12.2015

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

коммер... Продажа... Продаёт... Продаёт... Публичн... Яндекс.К... Продаю ... банк сан... Отделен... Курсы ва... sr_42.133... Microsoft Wo... Прод... x

realty.dmir.ru/sale/sklad-kolomna-kalinina-ulica-112566336/ Поиск

Realty.dmir.ru НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ


ЦИАН - ваш мобильный риэлтор

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ + ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ > ВОЙТИ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

недвижимость > недвижимость московской области > купить склад в колонне

Продаю склад, Коломна, улица Калинина, 14 [показать на карте](#)



928 000 руб.

S 76.2 м²

1 этаж из 1

подписаться на похожие [следить за ценой](#)

Предлагаем к продаже здание склада, 1-этажное, общ. площадью 76,2 кв.м. Земельный участок площадью 132 кв.м. в праве постоянного (бессрочного) пользования. Возможен торг.

информация по объекту
76.2 м² общая площадь
1 этаж

информация по дому
1 этажность
нет лифта
нжф тип строения
свободный вход

Все фото (2)

ЦИАН ID 7272629

Спецпредложения
 Москва и область
 Все | Новостройки | Коттеджные поселки | Коммерческая

«Буревестник» - продается!
 Имущество оздоровительного лагеря и земельный участок 54 800 м² в Ступинском районе.
От 39 959 392 р. с уч. НДС
 Тел.: (499) XXX-XX-XX

Готовые офисы от 45 м², ЮЗАО
 Со скидкой 10%! От 125 тыс.руб.
 Место в подарок! Аренда от 20 м², от 6 тыс.руб/м².
От 125 тыс.руб.
 Тел.: (495) XXX-XX-XX

Старт продаж в БЦ "SEVEN ONE!"
 Дмитровское шоссе. Офисы в САО от 28 м², от 148 т.р.
 Распродажа 9%! Готовность -

RU 23:44 22.12.2015

Аналоги, использованные при расчете объекта оценки доходным подходом
Временная постройка №1 (гараж 4 бокса)

ОА1

The screenshot shows a web browser window with the URL kolomna.gde.ru/c/sdam_kirpichnyy_garazh_na_repinke_7331701.html. The page is from the GDE.RU website, titled "Сдам кирпичный гараж на Репинке".

Сдам кирпичный гараж на Репинке

Цена: **3 200 руб.** (торг уместен)

Продавец: [Сергей](#) (Показать телефон, Написать сообщение)

Адрес: Коломна

Площадь, м²: 20

Вид гаража: Гараж капитальный

Сдам кирпичный гараж по ул. Ленина на Репинке в районе Лукойловской заправки, 1 этаж, подвал, смотровая яма, свет, Сухой, кровля не течет.

Просмотров: 107 с 13.04.2015 в 08:00

Кнопки: Разместить в VIP, в Избранное, Поделиться (Facebook, Twitter, etc.), Написать сообщение.

ОА2

The screenshot shows a web browser window with the URL kolomna.buyreklama.ru/kolomna/sdam-garazh-N-33774090. The page is an advertisement for a garage for rent.

Закажи фотокнигу уже сегодня
 Сохрани приятные моменты своей жизни, а мы качественно напечатаем и доставим

Domofond.ru Новый сайт Недвижимости

Монино	Коломна	Коломна
9 999 000 р.	1 750 000 р.	6 000 000 р.
найти	найти	найти

Гаражи, стоянки

Коломна, Более месяца назад

▶ КОЛОМНА: Сдам гараж - цена 3000.00 руб., телефон +79154352444, объявление N 33774090 в каталоге Гаражи, стоянки интернет магазина kolomna.buyreklama.ru

Сдам гараж в районе остановки Флотская на длительный срок. Предоплата 6 месяцев 5х3 метров BuyReklama.ru

Цена: 3000,00

Игорь
 +79154352444
 mytneck@mail.ru


Сдам гараж - звоните в Коломне, Московская область по телефону +79154352444 Игорь, в удобное время, пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на сайте интернет магазина kolomna.buyreklama.ru в рубрике Недвижимость / Гаражи, стоянки.

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка


сдается г... Сдам ки... КОЛОМ... Сдам ... x Продажа гар... Кирпичный г... Кирпичный г... Продажа... Гаражи ... Продам ... Коммер... Продажа... Прод

ig.ru/real-estate/garage-rent/stall/Sdam-boks-kirpichnyy-vysota-potolkov-2-5-m-advert521188485.html

Сдам бокс (кирпичный), высота потолков: 2.5 м. 3 500 руб.



Из рук в руки



Евгений 8 (929) 618-76-62

домоделово

Ипотека Открыть вклад

Солнечный

Скидки до 15%


Рассрочка на 2 года после заселения!

Военная ипотека

Продайте быстрее

- Поднять объявление
- Выделить цветом
- Премиум-объявление
- Горячее предложение

Спецпредложения



От 7 200 000 руб.

RU 23:38 22.12.2015

Приложение 5
(Документы Заказчика)