

ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит»



***Отчет № 0605/19
об оценке рыночной стоимости недвижимого
имущества, принадлежащего ООО «Капитал
Инвест» (ОГРН 1105034000994, ИНН
5034039125), расположенного по адресу:
Московская область, г. Орехово-Зуево.***

Москва, 2019



Общество с ограниченной ответственностью
Аудиторско-оценочная компания

«ЭйДи-Аудит»

129164, г. Москва, проспект Мира 119, строение 619 Тел: 8 (926) 145-55-50 E-mail: info@daaudit.ru

Исх. № 0605/19

Конкурсному управляющему
ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ»

Илая Е.Г.

Уважаемая Елена Геннадьевна!

Согласно Договору № 2703/19 от 27.03.2019 г. ООО АК «ЭйДи-Аудит» оказало услугу по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ» (ОГРН 1105034000994 ИНН 5034039125), расположенного по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево.

Оценка объекта произведена по состоянию на 30.04.2019 г., отчет составлен 06.05.2019г.

После проведенного анализа и произведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что **рыночная стоимость** объектов оценки, по состоянию на дату оценки, составляет:

63 854 722,20 руб.

(шестьдесят три миллиона восемьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот двадцать два) рубля, 20 коп., НДС не облагается (пп.15 п.2 ст.146 НК РФ).

В том числе:

№ п./п.	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое здание (кинотеатр), общей площадью 2143,1 кв. м. , Кадастровый номер 50:47:0011701:2725	31 558 802,60
	В том числе земельный участок площадью 7200 кв. м. Кадастровый номер 50:47:0011702:20	18 034 772,00
2	Нежилое здание (школа №7), общей площадью 1167,8 кв. м. Кадастровый номер 50:47:0041101:10	32 295 919,60
	В том числе земельный участок площадью 1523 кв. м. Кадастровый номер 50: 47:0041101:0007	5 624 826,00
ИТОГО		63 854 722,20

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в Отчете.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Генеральный директор

ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Хириев А.Т.

Оглавление

1. АННОТАЦИЯ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	7
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	9
1.4. Термины и определения	10
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
1.6. Перечень использованных данных и источники их получения	13
1.7. Заявление о соответствии	14
1.8. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	15
1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	18
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
2.1. Собственник	19
2.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	19
2.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки и влияющих на его стоимость	20
2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки	24
2.5. Результаты фотофиксации	24
2.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки	26
3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	30
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	30
3.2. Информация о социально-экономическом положении Российской Федерации по итогам 2018 года	31
3.3. Информация о социально-экономическом положении Московской области по итогам III квартала 2018 года и прогноз на 2019г.	33
3.4. Выводы о влиянии общей политической и социально – экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости	35
3.5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	38
3.6. Общая ситуация на рынке офисно-торговой недвижимости Московской области	41
3.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами коммерческой недвижимости Московской области	49
3.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый	

объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	49
3.9. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов	54
3.10. Анализ ликвидности объекта оценки	58
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	59
5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	63
5.1. Описание земельных участков	63
5.2. Методология оценки земельных участков	65
5.3. Обоснование выбора подходов и методов	68
5.4. Оценка Объекта оценки сравнительным подходом	69
5.5. Согласование результатов оценки земельных участков	82
5.6. Описание зданий	83
5.7. Методология оценки зданий и сооружений	85
5.8. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов	87
5.9. Оценка Объекта оценки сравнительным подходом	88
5.10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом (метод прямой капитализации)	106
5.11. Согласование результатов оценки	127
6. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	132
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ;.....	133
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	176
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНЩИКА.	186

1. Аннотация

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общие данные	
Объект оценки:	Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ» Полный перечень объектов с характеристиками всех объектов представлен в соответствующих разделах отчета
Балансовая стоимость объектов оценки:	Нет данных
Цель проведения оценки (Вид определяемой стоимости):	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ»
Вид определяемой стоимости	рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости имущества для целей реализации оцениваемых объектов
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости):	30 апреля 2019 г.
Дата составления и порядковый номер отчета:	Отчет №0605/19 от 06 мая 2019 г.
Срок проведения оценки:	Настоящая оценка проводилась в период с 27 марта по 05 мая 2019 г. Результаты оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев с даты составления отчета.
Собственник объекта оценки и их реквизиты:	ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ»
Заказчик оценки и его реквизиты:	ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ» Место нахождения: 143345, Московская область, г. Наро-Фоминск, рабочий поселок Селятино, ул. Вокзальная, д. 8 ОГРН 1105034000994 от 11.04.2003 ИНН 5034039125, КПП 503001001.
Основание для проведения оценки:	Договор №2703/19 от 27.03.2019 г., заключенный между Заказчиком и Исполнителем

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход	
	Значение	Удельный вес	Значение	Удельный вес	Значение	Удельный вес
Нежилое здание (кинотеатр), общей площадью 2143,1 кв. м. , Кадастровый номер 50:47:0011701:2725	0	0,00%	31 558 802,60	100,00%	0	0,00%
В том числе земельный участок площадью 7200 кв. м. Кадастровый номер 50:47:0011702:20	0	0,00%	18 034 772	100,00%	0	0,00%
Нежилое здание (школа №7), общей площадью 1167,8 кв. м. Кадастровый номер	0	0,00%	29 440 104,09	60,00%	36 579 642,9	40,00%

50:47:0041101:10						
В том числе земельный участок площадью 1523 кв. м. Кадастровый номер 50:47:0041101:000 7	0	0,00%	5 624 826 р.	100,00%	0	0,00%

Итоговая величина стоимости объектов оценки

№ п./п.	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
2	Нежилое здание (кинотеатр), общей площадью 2143,1 кв. м. , Кадастровый номер 50:47:0011701:2725	31 558 802,60
	В том числе земельный участок площадью 7200 кв. м. Кадастровый номер 50:47:0011702:20	18 034 772
2	Нежилое здание (школа №7), общей площадью 1167,8 кв. м. Кадастровый номер 50:47:0041101:10	32 295 919,60
	В том числе земельный участок площадью 1523 кв. м. Кадастровый номер 50: 47:0041101:000 7	5 624 826 р.
ИТОГО		63 854 722,20

Таким образом, согласно проведенным расчетам, учитывая все принятые допущения к оцениваемому объекту, рыночная стоимость недвижимого имущества ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ», по состоянию на 30.04.2019 года составила:
63 854 722,00 руб.
(шестьдесят три миллиона восемьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот двадцать два) рублей НДС не облагается (пп.15 п.2 ст.146 НК РФ).

1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Объекты оценки	Недвижимое имущество ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ» Полный перечень оцениваемых объектов представлен в разделе 2 настоящего Отчета
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество, а так же права аренды принадлежащие ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ», в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • Нежилое здание (кинотеатр), общей площадью 2143,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, 15 б, кадастровый номер 50:47:0011701:2725 • Земельный участок площадью 7200 кв. м. расположенный по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, 15 б, кадастровый номер 50:47:0011702:20 • Нежилое здание (школа №7), общей площадью 1167,8 кв. м. расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36, кадастровый номер 50:47:0041101:10 • Земельный участок площадью 1523 кв. м., расположенный по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36, кадастровый номер 50: 47:0041101:000 7.
Характеристики объекта оценки	Перечень объектов на оценку

и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5037/2018-32299 от 15.11.2018г. • Технический паспорт нежилого здания (кинотеатр), Инв.№186-059-1176 • Технический паспорт нежилого здания (школа №7), Инв.№186-059-1601 • Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АБ №475855 • Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АБ №474596 • Кадастровый паспорт нежилого здания (кинотеатр) от 29.02.2016г. №МО-16/ЗВ-464689 • Кадастровый паспорт нежилого здания (школа №7) от 29.12.2016г. №МО-16/ЗВ-464717 • Кадастровый паспорт земельного участка от 29.02.2016г. №МО-16/ЗВ-462469
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности.
Ограничения (обременения), в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ипотека
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Текущее использование объекта оценки	Не используется
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей продажи объекта оценки на торгах в ходе проведения конкурсного производства в отношении ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. 2. Результаты оценки действительны в течение 6 мес. с даты составления отчета об оценке 3. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий и ограничений. 2. Исполнитель не проводит специальную строительную и экологическую экспертизу оцениваемого объекта. Техническое состояние определяется Оценщиком на основании данных Заказчика и личного осмотра. 3. Количественные показатели объекта оценки определяются на основании предоставленной Заказчиком технической документации. 4. Финансово-экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки. 5. Рыночная стоимость имеет вероятностный характер в силу различных факторов, а проводимые Оценщиками расчеты в связи с этим имеют погрешности. Тем не менее итоговая стоимость объекта оценки приводится в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Оценщиков не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
Дата оценки	30.04.2019 г.
Дата отчета	06.05.2019 г.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставлены Заказчиком на бумажных носителях в виде надлежащим образом заверенных копий в день заключения договора об оценке.
Возможные границы интервала	Определение границ интервалов не предусмотрено
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Срок проведения оценки	30.04.2019 г. по 06.05.2019 г.

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о Заказчике оценки	ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ» Место нахождения: 142600, Московская область, г.Орехово-Зуево, улица Стачки 1885 года, д.6 «А» ОГРН: 1105034000994, Дата присвоения ОГРН: 01.04.2010, ИНН: 5034039125, КПП: 503401001, КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ: Илая Елена Геннадьевна.
Основание проведения оценки	Договор № 2703/19 от 27.03.2019 г. заключенные между ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит» и ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ»
Сведения об Исполнителе оценки	ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит» Местонахождение: 129164, г. Москва, проспект Мира 119, строение 619 ИНН: 7717656310, КПП: 771701001 ОГРН: 1097746456158, дата присвоения ОГРН: 18.08.2009 г. Расчетный счет: №41802810895000007002, в ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, ИНН 7744001497, КПП 775001001
Сведения об оценщиках	Гаджимурадова Зумурат Мугажировна Местонахождение: г. Москва Действительный член саморегулируемой организации оценщиков «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (р/н 743 от 05.09.2007г.), местонахождение: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж, Тел.: +7 (495) 604-41-70, Факс: +7 (495) 604-41-69, электронная почта: info@smao.ru Полис страхования гражданской ответственности оценщика Гаджимурадовой З.М. 7100 №0858181 от 23 июля 2018 г., срок страхования с 25.07.2018 по 24.07.2019 выданный ООО «Росгосстрах», страховая сумма – 15 000 000 руб. Номер и дата выдачи диплома: Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №415335 от 06.04.2007 г., выданный Ставропольским государственным университетом по направлению «Оценка собственности» специализация «Оценка собственности предприятия (бизнеса)» Стаж в оценочной деятельности: с 2006 года Трудовой договор №0304/18, заключенный между ООО АК «ЭйДи-Аудит» и Гаджимурадовой З.М. от 03.04.2018г.
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщиков заключен трудовой договор	ООО АК «ЭйДи-Аудит» (более подробно см. «Сведения об Исполнителе оценки»)

Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах	Прочие организации и специалисты в подготовке данного Отчета участия не принимали
---	---

1.4. Термины и определения

Активы — то, чем владеет предприятие и что выражено в денежном эквиваленте. Активы подразделяются на недвижимое имущество, внеоборотные и оборотные активы, нематериальные активы.

Амортизация — процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов.

Арендопригодная площадь – площадь объекта оценки пригодная для сдачи в аренду под определенное функциональное использование. Как правило, не включает в себя площади лестничных клеток, технических подполий и прочие подобные помещения. Критерии определения арендопригодной площади для разных типов помещений могут быть различны устанавливаются на основе анализа рынка аренды. В зависимости от условий аренды (в части оплаты охраны, коммунальных платежей, электроснабжения) арендопригодная площадь может отличаться в пределах одного здания.

База оценки имущества — вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Примечание. База оценки может быть основана на следующих видах стоимости – рыночная, восстановительная, замещения, первоначальная, остаточная, стоимость при существующем использовании, действующего предприятия, инвестиционная, ликвидационная, страховая, стоимость для налогообложения, залоговая, стоимость специализированного имущества.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Здания — вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Земельный участок — часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ основных фондов (средств) — частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных фондов. Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости

имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

Кадастровая стоимость - это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объект недвижимости (недвижимость) — земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Основные средства — это созданные общественным трудом потребительные стоимости (произведенные активы), которые длительное время неоднократно или постоянно в неизменной натурально– вещественной форме используются в экономике, постоянно перенося свою стоимость на создаваемые продукцию и услуги.

Отчет об оценке имущества — документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

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

Первоначальная стоимость имущества — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

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

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

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

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

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как соотношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».

Улучшения – это любые формы благоустройства земельного участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к

применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) «Оценка недвижимости», утвержденные Советом Партнёрства СМАО (Протокол № 78 от «15» августа 2008г.)

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности СМАО является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Некоммерческого партнерства СМАО.

1.6. Перечень использованных данных и источники их получения

При составлении всех аналитических обзоров, содержащихся в настоящем отчете, были использованы данные Internet, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиками использовалась информация, полученная от Заказчика, рыночная информация, а также специализированные информационно-справочные издания.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком, приведен в Приложении к Отчету.

В процессе работы по определению рыночной стоимости объекта оценки рассматривались информационно-аналитические данные Internet в частности:

- Центральный Банк России (ЦБР) <http://www.cbr.ru/>;
- Министерство экономического развития и торговли РФ <http://www.economy.gov.ru>;

Другие источники:

- www.cian.ru
- <https://domodedovo.cian.ru>
- <https://realty.yandex.ru>

Анализируя доступную информацию, необходимую для проведения оценки, по критериям достаточности и достоверности, Оценщик отмечает следующее.

Вся существенная для проведения оценки информация, включая данные об объекте оценки, а также рыночные и общеэкономические данные, получены из заслуживающих доверия источников, не противоречат профессиональному опыту Оценщика и, следовательно, могут считаться достоверными.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволила в полной мере реализовать методы сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки. Оценщик отказался применения затратного и доходного подходов.

1.7. Заявление о соответствии

Подписавшие данный отчет оценщики (далее - Оценщик) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:
 - Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Международными стандартами оценки (МСО 1-4)
 - Федеральными стандартами оценки ФСО № 1-3, 7;
 - Кодексом профессиональной этики и стандартов профессиональной деятельности в области оценки имущества Российского Общества Оценщиков (РОО)
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в разделе 1.7. настоящего Отчета допущений и ограничительных условий
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.
- Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие ему известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком.
- Мы полностью полагались на информацию представленную клиентом, в частности касаемо правоустанавливающего статуса и описания объектов. Проверка технического состояния оцениваемых помещений нами не проводилась. Мы не проводили никаких замеров и полностью опирались на сведения о площади помещений, указанные в материалах, представленных нам клиентом. Мы исходили из того, что такие сведения являются верными. В случае если представленная

информация является некорректной и не соответствует действительности, это существенным образом может повлиять на точность представленных результатов.

- Мы подтверждаем отсутствие конфликта интересов при осуществлении нами оценки.
- Рыночная стоимость предполагает типичные и существующие на рынке оцениваемого имущества сроки экспозиции и условия продажи.
- Рыночная стоимость не предполагает, что имущество продается «вынужденно» и в укороченный срок экспозиции.

Оценщик ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Гаджимурадова .З.М.

1.8. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При проведении оценки Оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

Допущения к составу работ по оценке и содержанию Отчета об оценке

1. Работы по оценке включают:
 - исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
 - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
 - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений;
 - подготовку письменного Отчета об оценке.
2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:
 - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
 - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
 - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя Отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание Отчета, примененные Оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований, идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности, проверить выполненные расчеты.

4. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.
5. Оценка не проводится как часть работы юридической экспертизы объекта.
6. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Допущения и ограничения к проведению оценки

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

1. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
3. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Большая часть существенной для оценки информации об объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об объекте оценки и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.
4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.
6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчета.
2. При расчетах общей стоимости объекта сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости и имеющие значение в процессе её формирования.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых Оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности объекта (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки 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.
2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно

как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;
 - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1. Собственник

Объектом оценки являются Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ».

Имущественные права на объект(ы) оценки принадлежат:

- права собственности на недвижимое имущество принадлежат ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ».

Место нахождения объектов оценки: Московская область, г. Орехово-Зуево.

Место нахождения и реквизиты собственника оцениваемых объектов: ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ».

142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, улица Стачки 1885 года, д.6 «А».

ОГРН: 1105034000994, Дата присвоения ОГРН: 01.04.2010г.

ИНН: 5034039125, КПП: 503401001.

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ: Илая Елена Геннадьевна.

Суммарная балансовая стоимость объектов представленных к оценке - нет данных.

2.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5037/2018-32299 от 15.11.2018г.
2. Технический паспорт нежилого здания (кинотеатр), Инв.№186-059-1176
3. Технический паспорт нежилого здания (школа №7), Инв.№186-059-1601
4. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АБ №475855
5. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АБ №474596
6. Кадастровый паспорт нежилого здания (кинотеатр) от 29.02.2016г. №МО-16/3В-464689
7. Кадастровый паспорт нежилого здания (школа №7) от 29.12.2016г. №МО-16/3В-464717
8. Кадастровый паспорт земельного участка от 29.02.2016г. №МО-16/3В-462469

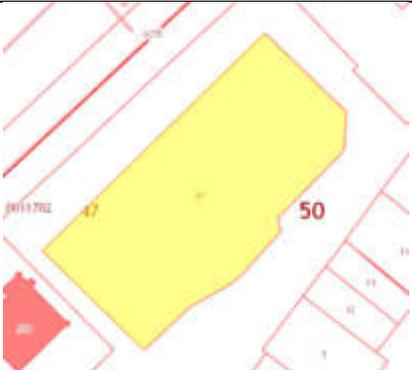
Копии, вышеуказанных документов приведены в Приложении №1 к настоящему отчету.

2.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки и влияющих на его стоимость

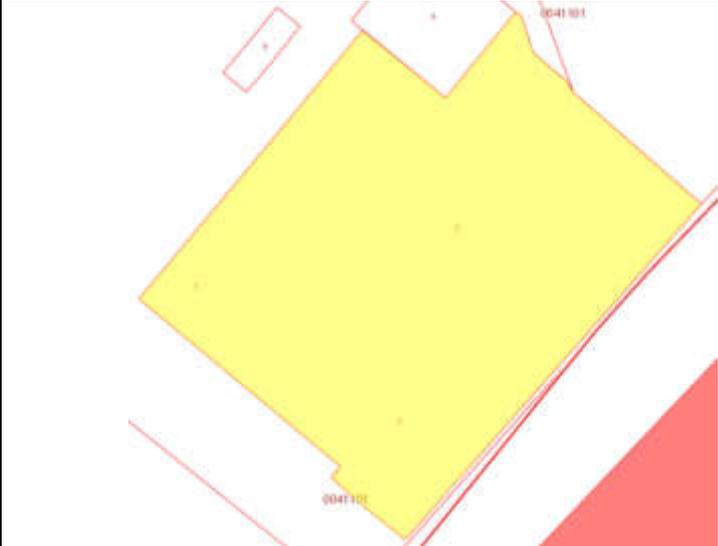
В соответствии с заданием на оценку необходимо оценить недвижимое имущество, принадлежащее ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ».

Перечень представленных к оценке объектов и их основные характеристики приведены ниже в таблице.

Описание земельного участка.

Параметр	Значение параметра
Имущественные права на земельный участок, площадью 7200 кв.м. и обременения, связанные с объектом оценки	
Имущественные права на участок	Право собственности: ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ»
Существующие ограничения (обременения) права:	Нет данных
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь, м ²	7200
Рельеф	ровный
Форма	
Характеристики местоположения и окружения	
Адрес Объектов оценки	обл. Московская, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, дом 156
Плотность застройки	высокая
Тип застройки окружения	Жилая и коммерческая застройка
Характеристика доступности	Доступность высокая, состояние дорожного покрытия хорошее
Благоустройство территории	дорога с асфальтовым покрытием
Прочие характеристики Объектов оценки	
Земельный участок, площадью 7200 кв.м.	
Кадастровый номер	50:47:0011702:20
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Размещение кинотеатра
Текущее использование	застроен
Кадастровая стоимость, руб.	17 041 464,00
Балансовая стоимость по состоянию на 30.04.2019 г., руб.	Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
Информация об износе Объекта оценки	
Не подвержен износу	

Информация об устареваниях Объекта оценки	
Не подвержен устареваниям	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не установлены	

Параметр	Значение параметра
Имущественные права на земельный участок, площадью 1523 кв.м. и обременения, связанные с объектом оценки	
Имущественные права на участок	Право собственности: ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ»
Существующие ограничения (обременения) права:	Нет данных
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь, м ²	1523
Рельеф	ровный
Форма	
Характеристики местоположения и окружения	
Адрес Объектов оценки	обл. Московская, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, дом 36
Плотность застройки	высокая
Тип застройки окружения	Жилая и коммерческая застройка
Характеристика доступности	Доступность высокая, состояние дорожного покрытия хорошее
Благоустройство территории	дорога с асфальтовым покрытием
Прочие характеристики Объектов оценки	
Земельный участок, площадью 1523 кв.м.	
Кадастровый номер	50:47:0041101:7
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Размещение нежилого здания школы
Текущее использование	застроен

Кадастровая стоимость, руб.	2 011 228,11
Балансовая стоимость по состоянию на 30.04.2019 г., руб.	Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
Информация об износе Объекта оценки	
Не подвержен износу	
Информация об устареваниях Объекта оценки	
Не подвержен устареваниям	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не установлены	

Количественные и качественные характеристики зданий

№ п/п	Наименование по инвентарной карточке	Вид права	Кадастровый номер	Общая площадь с летними, кв.м	Адрес местонахождения	Год постройки / Дата постановки и на баланс	Площадь застройки, кв. м.	Строительный объём, куб. м	Количество этажей, шт.	Характеристики строительных конструкций		
										Фундамент	Каркас, стены, перегородки	Кровли
1	Нежилое здание (кинотеатр)	Собственность	50:47:0011701:2725	2143,1	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, 15 б	1970	-	16433	3,00 (в том числе 1 подземный)	ж/бетонные блоки	Кирпичный, гипсобетонные	Совмещенная мягкая
2	Нежилое здание (школа №7)	Собственность	50:47:0041101:10	1167,8	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36	1902	818,4	5577	2	-	Кирпичные	шифер

2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящее время объекты не используются по функциональному назначению.

2.5. Результаты фотофиксации

Здание кинотеатра





Здание школы





2.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Объекты оценки – недвижимое имущество, принадлежащее ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ» расположены в г. Орехово-Зуево Московской области.

Орехово-Зуево — город областного подчинения в Московской области России. Находится на реке Клязьме, в 95 км к востоку от центра Москвы по Носовихинскому шоссе (78 км от МКАД), в 88 км по Горьковскому шоссе и в 76,2 км от МКАД по ж/д, Узел железнодорожных линий Горьковского направления и Большого кольца Московской железной дороги.

Входит в муниципальное образование Орехово-Зуевский городской округ и соответствующую административно-территориальную единицу (город областного

подчинения с административной территорией). Население — 118 822 чел. (2018). Город также является центром Орехово-Зуевской агломерации населением 276 тысяч человек.

До 10 января 2018 года являлся административным центром упразднённого Орехово-Зуевского района, в который не входил.

Орехово-Зуево включает микрорайоны (части города): п. Текстильщиков, Ходынка, мкр Парковский, Крутое, мкр Воронцовско-Пролетарский, Новая стройка, мкр Мадонский, п. Карболит.

Площадь города — 36,38 км²; площадь муниципального образования до 2018 г. — 36,386 км², с 1 января 2018 года — 508,73 км²

По оценке рейтинга журнала «Секрет фирмы» ИД «Коммерсант» — «100 лучших городов России», основанном на данных Росстата, город успешно развивается. Так, в 2012 году Орехово-Зуево находилось на 83 строчке в рейтинге, последняя оценка 2013 г. — 62 место. Позади, такие крупные населённые пункты как Новороссийск, Кемерово, Омск, Оренбург, Иваново, Астрахань, Волгоград, Тамбов, Брянск, Тольятти, Киров, Ижевск и др.

В 2003 г. на ул. Бабушкина был открыт ТРЦ «Ореховский». Сейчас на 4 этаже располагается гипермаркет «Фамилия», на 5, 6 — офисно-деловой центр «Ореховский», также на 5 этаже располагается Областной Флебологический Центр на 2 и 3 этажах местные торговые ряды.

В 2004 году в недостроенном здании Дворца культуры на улице Ленина возведён ТРЦ «Аквилон», в котором разместились «Макдоналдс», кинотеатр «Люксор», ресторан японской кухни, супермаркет «Перекрёсток», (позднее, в этом же помещении супермаркет электроники «Берингов») и магазины одежды. В настоящее время ТРЦ закрыт. Ожидается снос якобы аварийного здания и возведение крупного ТРЦ равного гигантам Москвы. «Макдоналдс» закрыт с конца 2015 года.

В 2007 году на улице Я. Флиера открыт ТРЦ «Капитолий» с кинотеатром «КароФильм», который был позже перепродан, и супермаркетом «Рамстор». В декабре 2008 года большая часть розничного ретейла «Рамстор» была перепродана группе Auchan — в ТРЦ разместился гипермаркет «Ашан-Сити». Также в ТЦ присутствуют — кинотеатр «Космик», магазины «Эльдорадо», Samsung, «Снежная королева», «Белый ветер», «Дочки-сыночки», «Calzedonia», «Intimissimi», Kari, Ostin, Reebok, Adidas, Сити-обувь, Ветер Перемен, «Лэтуаль», Lady Collection, Yves Rosher, Pandora фуд-корт («Макдоналдс», KFC, «Теремок», «Асакума Бургер» (4й в России), Ташир Пицца), «Евросеть», «Связной» и центральные городские офисы федеральных операторов «Мегафон» и «Tele2».

Ещё один крупный ТЦ города — «Орех» открылся в ноябре 2008 г. (ул. Ленина, 78) — его якорные арендаторы «М.Видео», «Спортмастер», «Детский мир» и «Перекрёсток». Из российских сетей представлены: Incity, Ostin, Kari, Milana, Tom Farr, Colins, «Твоё», «Алфавит», «Fix Price», «Четыре лапы», «Экспедиция», Sunlight, книжная сеть «Лабиринт», Московский ювелирный завод, Valtera, Mr. Сумкин, Burger King, Крошка-картошка, «Альт», «Евросеть», «Связной», Мегафон. Фуд-корт расположен на 4 этаже. На пятом этаже, летом 2012 г. открыт мебельный центр — представлены популярные российские фабрики: Артис, Лазурит, Диваны и Кресла, Много Мебели, Ангстрем, Орматек и др. На первом этаже также работают офисы «GE Money Bank», Совкомбанка, Home Credit Bank и аптека «Ригла».

В исторической части города находится ТЦ «Никольский» (ул. Ленина, 44а), в котором расположены магазины сетей «Уютterra», «Кораблик», меховой салон «Prima Donna», ювелирный салон «Golden Taurus», «Империя сумок», «Котофей», Glance, Oodji,

Savage, «Fix Price», салон дверей «Торех», «Русстройбанк», «Чайный домик», павильон «Шоколад», «Альт», мебельный и фитнес-центр, кафе «Апельсин». 27 июля 2013 г. на 1 этаже начал работу супермаркет «Лента» (Санкт-Петербург).

На этой же улице в доме 95 находится ТЦ «Зодиак». В нём открыты магазин «Oodji», туроператор «Флай тур», магазины «Ладодоя», и «ДарСо». В середине 2015 года в ТЦ «Зодиак» открылся детский игровой центр «Непоседы клуб».

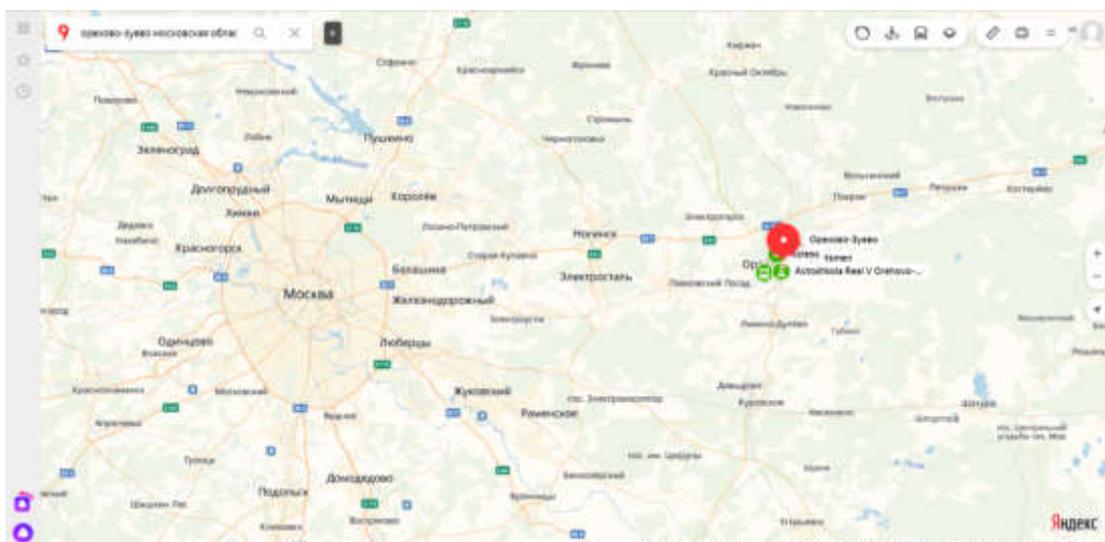
На перекрёстке ул. Парковская — ул. 1905 года — ул. Северная летом 2012 года группой Auchan был построен супермаркет «Атак». На 2 этаже разместился магазин ретейл-сети «Дети». В конце 2014 года второй в городе супермаркет сети открыт на ул. Ленина, неподалёку от ж/д и авто вокзалов в новом ТЦ «Олимп» (дом № 15).

Также летом 2012 г. на перекрёстке улицы Ленина и Сухоборской, почти напротив ТЦ «Ореховский», в здании бывшей поликлиники открыт ТЦ «Английский Пассаж». Основную массу арендаторов, вопреки первоначальным планам составляют местные индивидуальные предприниматели. Из сетей представлен «Связной», «МТС», «Верный», Mademoiselle de Paris («Парижанка») и пункт выдачи заказов «Ситилинк-мини».

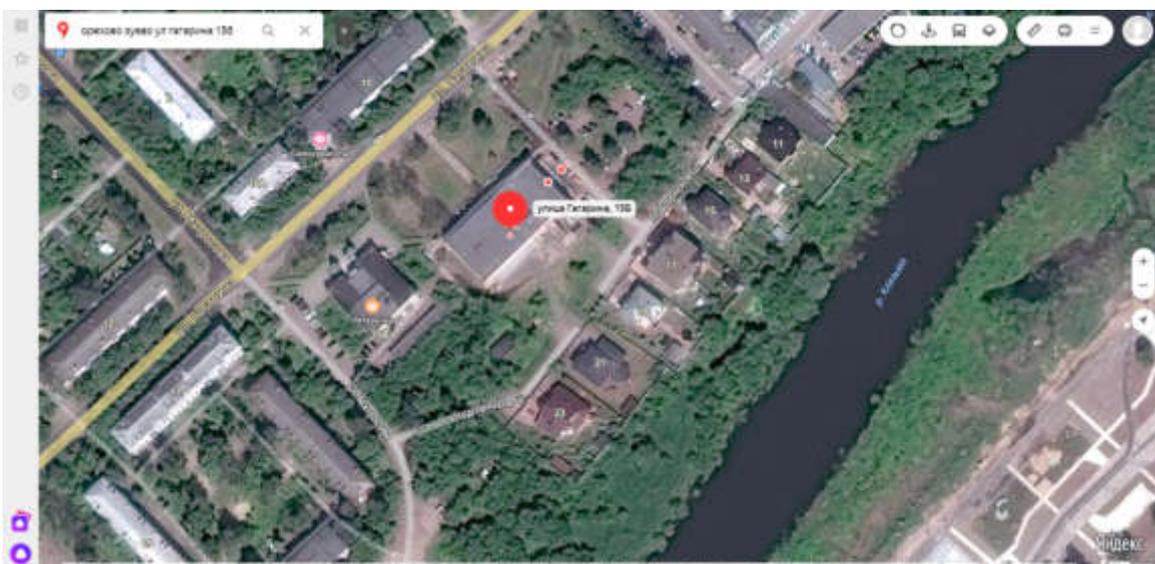
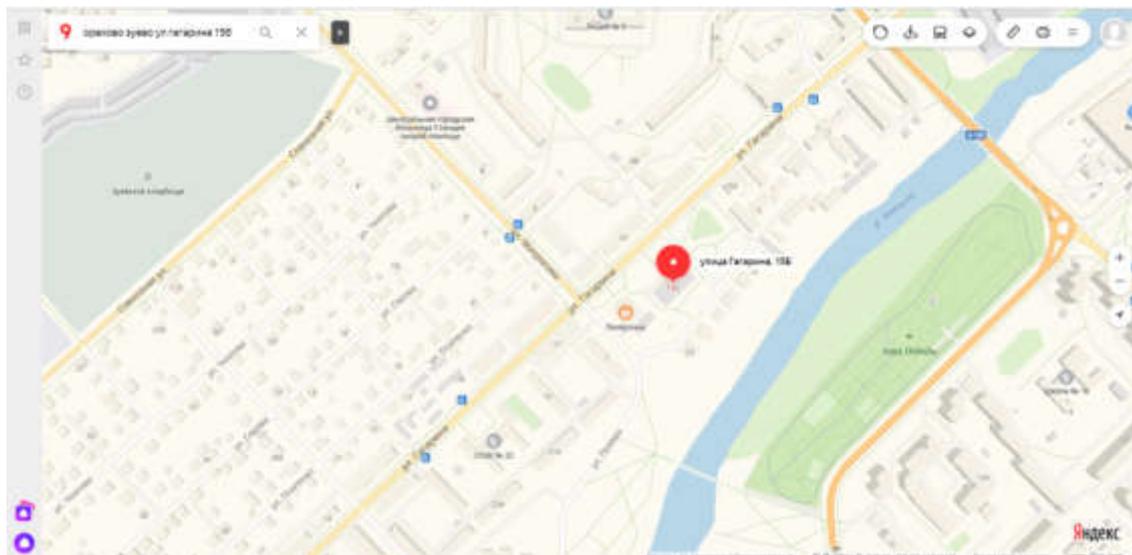
В городе действуют сети продуктовых магазинов «Пятёрочка», «Дикси», «Верный», «Магнит», строительно-торговый центр «Баррикада», мебельный центр «Интерьер» (широкий ассортимент фабрик), гипермаркет стройматериалов «Метрика» (Санкт-Петербург), продуктовые крытые рынки «Мигеко» (в виде ТЦ), ТЦ «Феникс», «Нарцисс», «Винтаж», известные ювелирные сети, магазины «Oodji», «СтартМастер», «ENTER», «DNS», «Подружка», «У Палыча», «Цвет диванов», «Алеф», «Монро», «Тофа», «ЦентрОбувь», «БашМаг», несколько павильонов ретейл-сетей «большой тройки», автосалоны «ОреховоАвтоЦентр», «Тауэр ЛТД», KIA Motors (компания Т), Hyundai-Орехово, гостиница «ЛИАЗ» (ул. Галочкина), гостиничные комплексы «Центральный» (Октябрьская пл.) и «Ортекс» (ул. Торфобрикетная), санаторий-профилакторий «Дубравушка».

Помимо муниципальных больниц и поликлиник в городе широко развита коммерческая медицина. Две основные компании — «Новая медицина» (4 центра, возможность круглосуточного вызова на дом любого врача) и «Ормедикл» (2 центра (на территории города один). Также в городе имеется офисы лаборатории «Инвитро» и лаборатории «Гемотест».

г. Орехово-Зуево, Московская область



Г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, 15 б



г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36





3. Анализ рынка

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

Макроэкономический анализ является анализом факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Данные факторы делят на социальные:

- плотность заселения, др.;
- стиль и уровень жизни,

и экономические:

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки % и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительные-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

В условиях равновесного рынка и стабильной экономики темп роста цен на недвижимость складывается из суммы темпа роста инфляции национальной валюты и темпа прироста ВВП.

Состояние российской экономики значительно зависит от экспорта продукции топливно-энергетического комплекса. Один процент населения, занятого в нефтяной и газовой промышленности приносит четвертую часть ВВП.

Одной из особенностей рынка недвижимости в России является его двухвалютность. Привязка цены объекта недвижимости к американской валюте приводит к образованию зависимости цены от изменений курса доллара, его покупательной способности в России.

Основными политическими факторами, которые наиболее сильно влияют на стоимость недвижимости, являются:

- состояние политической стабильности и, как следствие этого, положительные или негативные ожидания участников рынка;
- степень доверия граждан к банковской системе, рынку недвижимости к перспективам развития города и страны;
- законодательство об ипотеке и залоге;
- налоговое законодательство;
- законодательство о собственности; об операциях с недвижимостью и т.п.

В таблице ниже представлены главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Фактор	Влияние фактора на стоимость объекта
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Инвестиции	Рост инвестиций, приток капитала в экономику – рост стоимости недвижимости, снижение объема инвестиций, отток капитала – стагнация или падение стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешение на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на недвижимость через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее. От части по состоянию на дату оценки макроэкономические факторы оказывали негативное воздействие на рынок коммерческой недвижимости Российской Федерации, однако, в большей степени цены зависели и от локальных условий рынка. Более подробное описание влияния общей политической и социально – экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости представлен ниже в соответствующем разделе данного отчета.

3.2. Информация о социально-экономическом положении Российской Федерации по итогам 2018 года¹

Ежемесячно Росстат публикует комплексную оперативную информацию о социально-экономическом положении России за последний месяц и за период с начала года. По основным социально-экономическим показателям приводится динамика по месяцам и кварталам текущего и предыдущего годов. Сводные данные доклада Росстата «Социально-экономическое положение России» за январь-ноябрь 2018 года приведены в таблице ниже

¹ Источник информации: economy.gov.ru

Основные экономические и социальные показатели за январь-ноябрь 2018

	Ноябрь 2018г.	В % к		Январь- ноябрь 2018г. в % к январю- ноябрю 2017г.	Справочно		
		ноябрю 2017г.	октябрю 2018г.		ноябрь 2017г. в % к		январь- ноябрь 2017г. в % к январю- ноябрю 2016г.
					ноябрю 2016г.	октябрю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	74093,3 ¹⁾	101,6 ²⁾			101,8 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,8	98,0	102,4	100,0	99,7	102,6
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,4	99,8	102,9	98,5	101,1	102,5
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей ⁵⁾	481,1	96,1	59,1	99,2	102,1	68,8	103,1
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	474,8	102,4	97,2	102,7	101,3	96,4	106,0
в том числе железнодорожного транспорта	220,2	104,3	98,9	104,3	105,8	98,0	106,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	144,6	100,1	100,3	100,5	97,3	99,9	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2763,1	103,0	99,8	102,6	103,1	98,8	101,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	807,5	102,1	101,5	102,6	99,6	100,8	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	62,9 ⁶⁾	118,6 ⁷⁾	107,8 ⁸⁾	119,5 ⁹⁾	123,6 ⁷⁾	103,4 ⁸⁾	125,5 ⁹⁾
в том числе: экспорт товаров	41,3	130,8	107,5	128,1	127,6	102,5	126,2
импорт товаров	21,6	100,5	108,3	106,7	118,3	104,6	124,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 ¹⁰⁾	104,1 ²⁾			103,0 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,8	100,5	102,7	102,5	100,2	103,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		116,8	100,7	111,9	108,0	100,9	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы ^{11),12)}		97,1	97,1	100,4 ¹³⁾	100,4	100,3	98,5 ¹³⁾
Среднемесячная начисленная зарплатная плата работников организаций ¹¹⁾ :							
номинальная, рублей	42750	108,6	101,0	110,3	108,4	101,3	107,2
реальная		104,6	100,5	107,4	105,8	101,1	103,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	3,7	94,0	101,2	91,9	94,5 ¹⁴⁾	100,7	93,4 ¹⁴⁾

Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,7	90,3	104,7	87,3	86,3	103,5	85,2
--	-----	------	-------	------	------	-------	------

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за III квартал 2018г. и январь-сентябрь 2018 года. Объем ВВП России за III квартал 2018г. составил в текущих ценах 27007,2 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2017г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2018г. по отношению к ценам III квартала 2017г. составил 111,1%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2018г. составил в текущих ценах 74093,3 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2017г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2018г. по отношению к ценам января-сентября 2017г. составил 109,6%

3.3. Информация о социально-экономическом положении Московской области по итогам III квартала 2018 года и прогноз на 2019г.2

На протяжении 9 месяцев 2018 года экономика региона показывала уверенный рост практически во всех секторах, что стало залогом положительной динамики основных показателей, характеризующих уровень жизни населения и его занятость.

В промышленности в течение года отмечалось ускорение темпов роста производств, основным драйвером которого стала обрабатывающая отрасль (более процентов отгружаемой продукции).

Здесь положительную динамику демонстрировали практически все виды производств, за исключением производства мебели. В целом по итогам 9 месяцев прирост промышленного производства составил 9,6 процента к аналогичному периоду прошлого года, объем отгруженной промышленной продукции практически достиг 2 трлн. рублей.

Рост сельскохозяйственного производства составил 103,1 процента. Факторы, оказавшие влияние на рост производства: увеличившийся по сравнению с уровнем прошлого года сбор картофеля (на 7,4 процента) и овощей закрытого и открытого грунта (на 3,5 процента), рост на 1,4 процента производства молока и яиц.

Динамичный рост продолжился в инвестиционной сфере, что связано с активностью в строительном секторе экономики. По данным 9 месяцев в экономику региона инвестировано свыше 490 млрд. рублей, что более чем на 30 процентов выше соответствующего уровня прошлого года. В структуре

Вложений значительная доля (60 процентов) по-прежнему приходилась на строительство жилья, коммерческих и промышленных сооружений.

В строительном секторе объем выполненных вырос более, чем на 6 процентов к уровню января-сентября 2017 года, площадь введенного жилья увеличилась на 18 процентов. Регион продолжает удерживать лидирующие позиции в стране по объемам жилищного строительства.

² Источник информации: <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/>

На потребительском рынке также наблюдался рост основных показателей: объем оборота оптовой торговли увеличился на товарооборот – на 7,6 процента, объем платных услуг – на 0,7 процента, оборот общественного питания – на 9,9 процента. Потребительские цены на товары и услуги выросли на 3,8 процента относительно января-сентября прошлого года.

Увеличение внутреннего спроса населения на товары и услуги обусловлено, прежде всего, положительной динамикой доходов населения. Так, по сравнению с уровнем прошлого года среднедушевые денежные доходы населения за 9 месяцев 2018 года выросли в реальном выражении (с учетом роста цен) на 1,9 процента, реальная заработная плата по экономике – на среднемесячной заработной платы работников в целом по экономике составила 49 325 рублей (в среднем по России – 42 325 рублей).

В сфере занятости населения численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2018 года составила 18 тыс. человек, что на 15 процентов ниже соответствующего периода 2017 года. Уровень безработицы в Московской области, рассчитанный в методологии МОТ, один из самых низких в России (2,6 процента в среднем за июль-сентябрь, или 5 место).

На протяжении всего 2018 года промышленное производство в Московской области показывает уверенный рост. Положительная динамика отмечалась во всех видах производств.

По итогам 9 месяцев рост промышленного 109,6 процента к аналогичному периоду прошлого года. Добыча полезных ископаемых увеличилась на 8,7 процента, обрабатывающие производства – на 9,7 процента, деятельность по обеспечению электрической энергией, газом и паром – на 2,9 процента, деятельность по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов – на 7,3 процента.

Объем отгруженной промышленной продукции в отчетном периоде составил 1 992,9 млрд. рублей.

Добывающий комплекс региона представлен в основном добычей камня, песка и глины, прирост добычи составил 8,2 процента к уровню января-сентября 2017 года. Всего за 9 месяцев 2018 года добывающими организациями области отгружено продукции на 10,3 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области, их доля в общем объеме отгруженной промышленной продукции по итогам января-сентября превысила 86 процентов и составила 1 722,7 млрд. рублей.

Положительная динамика наблюдается во всех видах обрабатывающих производств, за исключением производства мебели, снижение которого происходило на протяжении всего года и по итогам отчетного периода составило 89,7 процента.

По сравнению с 9 месяцами 2017 года:

- почти в 2 раза выросли производства автотранспортных средств и прицепов, прочих транспортных средств и оборудования, одежды;
- на 19 и более процентов увеличились производства напитков, резиновых и пластмассовых изделий, прочих готовых изделий;
- на 17,6 процента выросло производство электрического оборудования;
- на 14,7 процента – производство бумаги и бумажных изделий;
- на 14,3 процента – производство готовых металлических изделий (кроме машин и оборудования);
- на 11,6 процента – производство пищевых продуктов;

- на 10,4 процента – химическое производство и производство кожи и изделий из кожи;
- на 10 процентов – металлургическое производство и производство компьютеров, электронных и оптических изделий.

По данным Единой автоматизированной системы «Перечень инвестиционных проектов» на 1 октября 2018 года на территории Московской области реализуется 1 185 инвестиционных проектов.

По итогам 9 месяцев текущего года на развитие экономики и социальной сферы региона использовано 492,1 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что на 31,2 процента выше в сопоставимых ценах соответствующего уровня 2017 года.

В видовой структуре доля вложений в строительство зданий и сооружений (кроме жилья) составила 40 процентов от общего объема инвестиций, приобретение машин и оборудования – 38 процентов, в Жилищное строительство – 20 процентов, объекты интеллектуальной собственности – около 2 процентов.

Основным источником инвестиций в основной капитал продолжают оставаться собственные средства организаций – почти 60 процентов от общего объема инвестиций. В структуре привлеченных средств наибольшую долю занимают бюджетные средства (42 процента), средства организаций и населения, привлеченные для долевого строительства (23 процента), а также кредиты банков (16 процентов).

В структуре вложение по видам экономической деятельности значительные объемы средств инвестируются по-прежнему в обрабатывающие производства (17 процентов от общего объема), оптовую и розничную торговлю (13 процентов), недвижимость (12 процентов), строительство и деятельность по предоставлению профессиональных услуг в различных сферах (10 процентов).

С начала года Правительством 223 обращения инвесторов по вопросам подбора и выделения земельных участков проект, получения статуса предоставления налоговых льгот и субсидий, оказания иных возможных мер государственной поддержки.

3.4. Выводы о влиянии общей политической и социально – экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости

Недвижимость – ценнейший капиталый актив длительного срока использования. Его значение и роль как для населения, так и для бизнеса, и в целом для экономики, ключевые.

Рыночная трансформация российской экономики повлекла за собой зарождение и активное развитие рынка недвижимости. Возникшие в этой связи недостатки требуют от государства, собственников и пользователей сооружений, зданий, земельных участков пристального внимания к повышению эффективности функционирования рынка недвижимости.

Повышение участия государства в экономической деятельности приведет к тому, что через шесть лет рынок недвижимости России будет значительно отличаться от сегодняшнего, прогнозируют аналитики.

Ставки аренды коммерческой недвижимости в России за следующие шесть лет могут вырасти на 15–20% от текущего уровня. В целом до 2024 года на рынке коммерческой недвижимости не будет значительного спекулятивного роста. Об этом говорится в исследовании международной консалтинговой компании Cushman & Wakefield (C&W), представленном во вторник журналистам.

Эксперты аналитических и риэлтерских компаний ожидают повышения роли государства и его влияния на рынок недвижимости России в новый шестилетний экономический курс правительства. «На рынок будут влиять несколько основных факторов — повышение налогов, усиление контроля государства за бизнесом, развитие российского производства, цифровая экономика, кредитование, развитие городов и другие».

В этот период также усилится тренд на старение и моральный износ офисов, торговых центров и индустриальной недвижимости для объектов, построенных недавно. По оценке экспертов, новое предложение офисов и ТЦ будет формироваться за счет реконструкции объектов, построенных в 1990-е годы, и в меньшей степени — за счет нового строительства.

«В шестилетний электоральный цикл целесообразность строительства того или иного объекта будет определяться не его экономической моделью, не устойчивостью и не рентабельностью, а ролью в более крупном масштабном проекте или госпрограмме. Основным узким местом станет доступ к кредитным ресурсам, и именно участие в госпроекте откроет доступ к этим ресурсам для девелоперских компаний. Коммерческий девелопмент будет носить эпизодический характер, занимая нишевые позиции».

Одним из главных факторов, которые повлияют на игроков и рынок коммерческой недвижимости, станет повышение налогового бремени, считают эксперты компании. «Это означает, что требования к рентабельности и маржинальности бизнеса начнет повышаться. Выживание низкомаржинального бизнеса и отрасли будет под вопросом», — пояснил Денис Соколов.

Усиление контроля государства и регулирование рынков и бизнеса аналитики компании также называют важным и ожидаемым фактором ближайших шести лет. «Рост бюрократического аппарата приведет к спросу на рабочие места, потребности в кадрах, отвечающих за взаимодействие с регулятором. В целом это создаст дополнительные вакансии. В то же время Денис Соколов видит в данной ситуации плюсы для рынка офисной недвижимости. «Дополнительные рабочие места вызывают потребности в дополнительных офисных помещениях, что хорошо брокерам, девелоперам и собственникам бизнес-центров», — сказал аналитик.

В следующие шесть лет аналитики ожидают, что государство продолжит опору на собственное производство. «Строительство производств, которые укладываются в госконцепцию, получит зеленую улицу и доступ к финансированию».

Городское развитие станет важным фактором на следующие шесть лет. «Мы видим, как изменилась Москва. Социальные и экономические последствия этих реформ только начнут проявляться в последующие годы. Уже сегодня можно констатировать смерть центрального делового района столицы, который ограничивался Садовым кольцом. Мы видим децентрализацию офисов и увеличение центра, который уже ограничен ТТК. В течение шести лет центр Москвы выйдет дальше и достигнет второго кольца метро».

Проанализировав показатели социально-экономического положения Российской Федерации, Оценщик выделил следующие факторы влияния на рынок недвижимости:

1. Основной риск для индустрии коммерческой недвижимости – глобальный, а именно негативные экономические процессы, снижение цен на нефть и, как следствие, рост курса доллара. Здесь же стоит отметить, что одной из главных и наиболее глобальных рисков для рынка коммерческой недвижимости в 2019 году остаются внешнеполитические угрозы: в частности, неясность отношений с Западом;

2. Еще одна угроза, с которой сталкивается рынок в этом году, также вытекает из продолжающегося спада в экономике – это дефицит средств у потребителей, поскольку инфляция не покрывается индексацией зарплат.

С падением реальных доходов шкала приоритетов у покупателей сдвигается в сторону первичных потребностей, а экономическая нестабильность заставляет людей более осторожно тратить деньги. В результате люди экономят и совершают меньше покупок в торговых центрах, что сказывается на доходах ритейлеров и, как следствие, собственников объектов;

3. Возможное снижение уровня доходов населения является серьезным вызовом для сектора торговой недвижимости и ритейла, способным понизить ставки аренды и увеличить вакантность. Оба этих фактора риска усиливает рост налога на имущество организаций, который теперь исчисляется по кадастровой стоимости объекта. В конечном итоге это затрагивает всех участников рынка - не только собственников недвижимости, но и арендаторов. Дело в том, что владельцы объектов будут вынуждены частично перекладывать на них налоговую нагрузку.

4. Отсутствие государственной поддержки в сегменте коммерческой недвижимости. Во всех значимых отраслях в сложной экономической ситуации принимаются те или иные меры поддержки. Например, в жилом сегменте это льготная ипотека, которая расширяет круг потребителей, в автомобильном секторе – программа утилизации и другие. При сохранении нынешних тенденций - низкой инвестиционной привлекательности проектов и повышении налогов, отсутствие программ поддержки игроков коммерческой недвижимости приведет не только к отсутствию новых проектов, но и к отказу собственников от уже существующих;

5. Избыточное законодательное регулирование;

6. Следующей по очереди угрозой для всех объектов коммерческой недвижимости, которая сохраняется с прошлого года - это сокращение маржинальности. В свою очередь эта тенденция обусловлена многими факторами. Во-первых, экономическими условиями. С началом кризиса ставки аренды во всех сегментах коммерческой недвижимости, как и следовало ожидать, упали, при этом расходы в ряде случаев только выросли. Во-вторых, определяющую роль в развитии объектов по-прежнему играют собственники. И во многом успех проекта обусловлен именно уровнем гибкости самого собственника;

7. Снижение стоимости объектов. Однако эта тенденция носит негативный характер для собственников и позитивный для инвесторов, которые получают возможность приобрести объекты по сниженным ставкам.

8. Банкротство девелоперов (снижение активности российских и иностранных инвесторов). Девелоперам сейчас трудно найти финансирование, внутренних источников и банковского кредитования недостаточно, особенно с учетом уровня ставок и избирательности финансовых структур. Сейчас девелоперы находятся в крайне нестабильном положении. К началу кризиса они уже были перекредитованы. Теперь, когда ситуация с продажами резко ухудшилась, квартиры стали плохо продаваться, ставки по кредитам для бизнеса сейчас очень высокие. Как итог, очень мало осталось девелоперов, у которых в принципе остались собственные оборотные средства (многие девелоперы фактически принадлежат банкам). В результате компания-девелопер перестает отвечать по

своим обязательствам, утекают кадры, падает качество, девелопер становится неконкурентоспособным;

9. Ряд угроз для коммерческой недвижимости также исходит «извне», а именно из жилого сегмента. Девелоперы жилья расширяют свое присутствие в сегменте коммерческой недвижимости: возводя крупные жилые кварталы, они самостоятельно занимаются и развитием сопутствующей инфраструктуры (ТЦ, деловые центры, инфраструктурные объекты), то есть объектами коммерческой недвижимости. Таким образом, девелоперы жилья создают субрынки, которые влияют на текущее предложение и спрос в своей локации (становятся «центрами притяжения», или наоборот, резко увеличивают уровень вакансии в районе и роняют ставки). И эти локальные изменения приводят к изменению расстановки сил на рынке, к смене общей картины в городе;

10. Появление новых крупных игроков на российском рынке недвижимости. Банки и государственные структуры различными способами приобретают в свои портфели все больше объектов коммерческой недвижимости, что в дальнейшем приводит к созданию крупных структур по управлению объектами, которые включают в себя property, facility и asset management.

3.5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г. для определения стоимости недвижимости, Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Для проведения грамотного и корректного анализа рынка, к которому относится объект оценки, необходимо определить к какому сегменту рынка относится данный объект оценки, а так же иметь представление о типе структуры рынка недвижимости, видах и типах объектов представленных на рынке, а так же участниках и факторах воздействующих на ценообразование.

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. Именно от структуры рынка, количества и размеров компаний - игроков, видов продукции и услуг, простотой доступа на рынок, прозрачностью рынка, а так же от того, как взаимодействуют между собой участники рынка, зависит способность собственника недвижимого имущества влиять на формирование цен и их уровень.

Для начала рассмотрим традиционную классификацию рынка недвижимости в зависимости от назначения того или иного объекта недвижимости (сегменты рынка).

Сегментация (сегментирование) – это процесс деления рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето).

Под сегментацией так же понимается деление рынка на однородные сектора (сегменты), имеющие сходные характеристики, как субъектов, так и объектов.

Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной

мотивацией, и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. По разным сегментам рынка разное соотношение спроса и предложения.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от типа объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

2. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;

- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

3. Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения:

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

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
2. Готовые объекты.

3. Не завершенные строительством объекты.

4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Вывод:

Согласно предоставленной Заказчиком документации, проведенному визуальному осмотру, функциональному назначению, текущему использованию оцениваемого объекта недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к сегменту - рынок коммерческой недвижимости, в том числе:

функциональное назначение объекта – нежилое помещение производственного назначения, класс В;

степень готовности к эксплуатации – готов, на дату оценки объект не эксплуатируется;

текущее использование – не эксплуатируется;

отраслевая принадлежность – коммерческая недвижимость офисно-торгового назначения.

Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком выполнен обзор рынка офисно-торговой недвижимости.

3.6. Общая ситуация на рынке офисно-торговой недвижимости Московской области

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;

нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- производственно-складские базы.

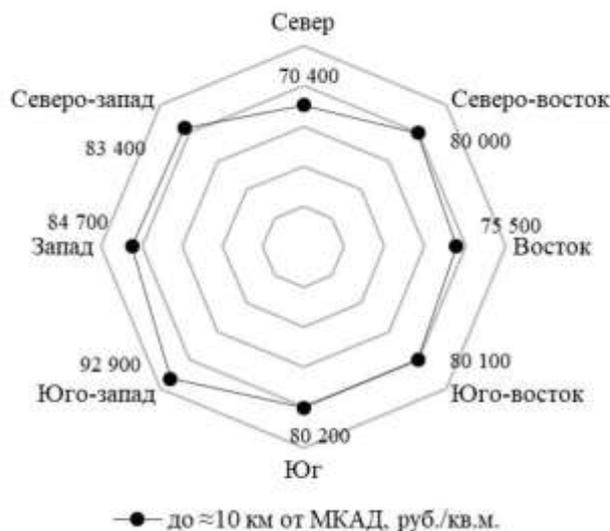
Недвижимость офисного назначения

Таблица 8

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	49 600	85 700	70 400	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	46 000	123 300	80 000	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	50 000	111 400	75 500	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	38 000	120 000	80 100	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	41 700	98 000	80 200	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	56 000	140 700	92 900	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	55 000	115 400	84 700	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	32 800	125 000	83 400	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	46 100	114 900	80 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС).

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 70 400 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 92 900 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 80 900 руб./кв.м.

Таблица 9
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	23 900	80 300	59 300	г.Лобня
Северо-восток	18 700	85 300	53 000	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	16 900	85 000	49 400	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купава; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	27 000	100 000	64 100	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	24 000	96 200	60 300	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	26 900	97 400	57 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	21 400	78 500	48 700	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	37 000	109 600	81 400	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	24 500	91 500	59 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК

(А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в западном направлении 48 700 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 81 400 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 59 300 руб./кв.м.

Сводные данные средних значений по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

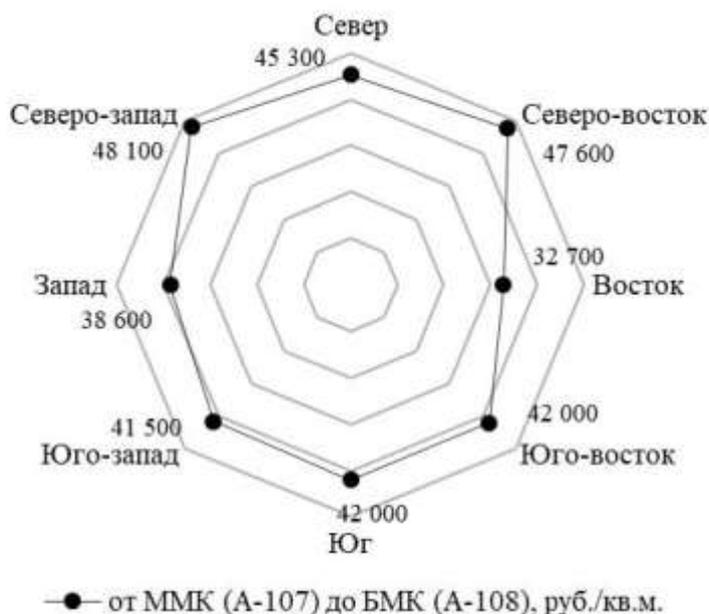
Таблица 10

Сводные данные средних значений по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МКБ (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	25 000	84 000	45 300	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	19 900	90 800	47 600	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	12 300	57 800	32 700	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	18 100	75 500	42 000	г.Воскресенск; гтг.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	20 100	75 000	42 000	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	18 000	72 400	41 500	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	20 000	62 200	38 600	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	24 400	87 900	48 100	г.Солнечногорск; г.Клино
Среднее значение	19 700	75 700	42 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МКБ (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МКБ (А-108)» представлено в восточном направлении 32 700 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-восточном направлении 48 100 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 42 200 руб./кв.м.

Таблица 11

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МКБ (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	13 300	79 100	43 000	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	8 900	60 800	27 300	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	11 700	70 200	41 500	г.Коломна; г.Луковичи
Юг	14 900	83 000	36 400	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; гтг.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	9 500	45 200	28 700	г.Можайск
Запад	12 500	55 000	32 300	г.Волоколамск; гтг.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	11 800	65 600	34 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МКБ (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МКБ (А-108)» представлено в восточном направлении 27 300 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 43 000 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 34 900 руб./кв.м.

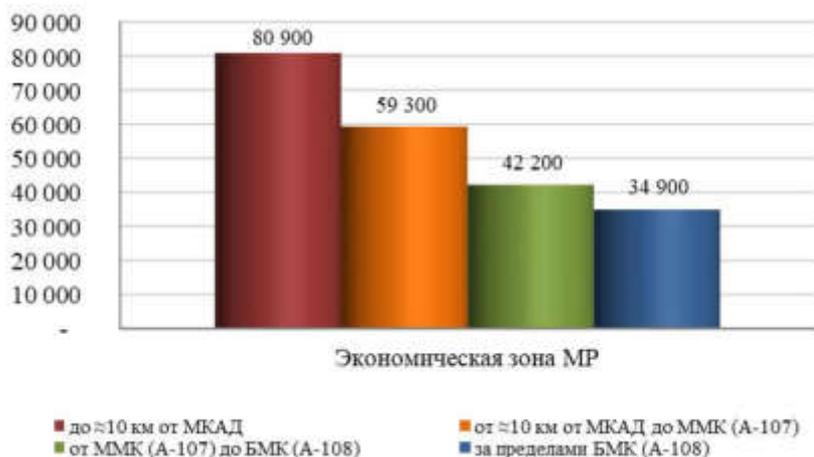
Таблица 12

Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКБ (А-108)	за пределами МКБ (А-108)
Север	70 400	59 300	45 300	43 000
Северо-восток	80 000	53 000	47 600	-
Восток	75 500	49 400	32 700	27 300
Юго-восток	80 100	64 100	42 000	41 500
Юг	80 200	60 300	42 000	36 400
Юго-запад	92 900	57 900	41 500	28 700
Запад	84 700	48 700	38 600	32 300
Северо-запад	83 400	81 400	48 100	-
Среднее значение по ЭЗ	80 900	59 300	42 200	34 900

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Таблица 15

Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	80 900	59 300	42 200	34 900
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-26,70%	-28,84%	-17,30%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-26,70%	-47,84%	-56,86%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 56,86% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Недвижимость торгового назначения

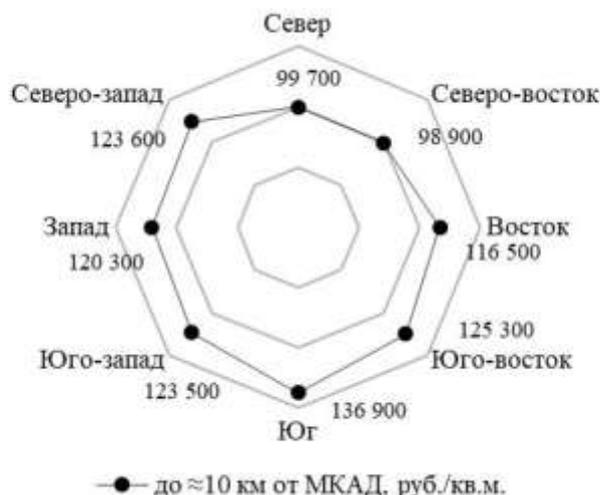
Таблица 14

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	65 100	140 000	99 700	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	40 000	224 900	98 900	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	36 000	277 800	116 500	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	38 000	261 300	125 300	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	52 000	274 800	136 900	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	53 600	250 000	123 500	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	41 400	239 700	120 300	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	39 000	301 900	123 600	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	45 600	246 300	118 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 98 900 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в южном направлении 136 900 руб./кв.м. Среднее

значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 118 100 руб./кв.м.

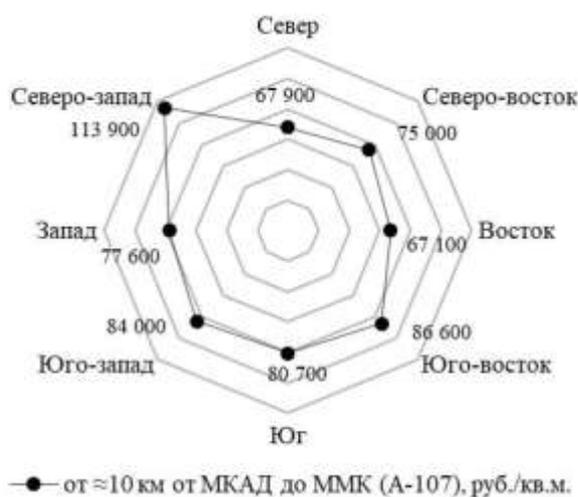
Таблица 15

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	36 900	117 200	67 900	г.Лобня
Северо-восток	35 500	144 000	75 000	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	22 600	125 000	67 100	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	32 300	151 000	86 600	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Видном
Юг	30 500	141 000	80 700	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	23 500	151 500	84 000	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	42 100	133 300	77 600	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	40 000	204 100	113 900	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	32 900	145 900	81 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС).



Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 67 100 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 113 900 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 81 600 руб./кв.м.

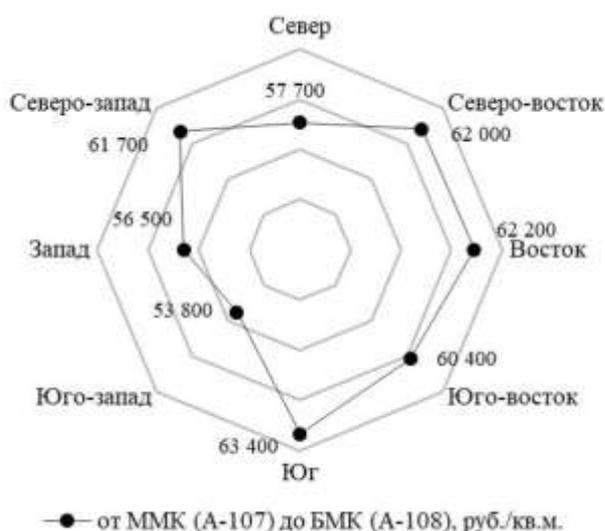
Таблица 16

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	29 600	115 300	57 700	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	21 200	123 500	62 000	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	16 000	118 600	62 200	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	23 000	133 300	60 400	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	20 100	136 800	63 400	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	22 000	114 300	53 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	21 700	120 000	56 500	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	18 500	120 000	61 700	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	21 500	122 700	59 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго-западном направлении 53 800 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в южном направлении 63 400 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 59 700 руб./кв.м.

Таблица 17
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	16 000	118 000	51 400	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	12 300	97 900	48 500	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	17 600	117 200	55 500	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	20 000	125 000	54 900	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	9 000	108 300	51 100	г.Можайск
Запад	16 400	90 000	45 600	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	15 200	109 400	51 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 45 600 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-восточном направлении 55 500 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 51 200 руб./кв.м.

3.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами коммерческой недвижимости Московской области³

В процессе поиска по данным портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>) были заданы следующие критерии поиска (элементы сравнения):

- Местоположение недвижимости: РФ, Московская область, г. Орехово-Зуево;
- Период выборки 01.01.2019 г. по 30.04.2019 г.;
- Тип сделок: договор купли-продажи (реализация права собственности);
- Категория/назначение: производственная недвижимость.

Поскольку за анализируемый период на сайте Росреестра не отображаются данные, а иных официальных источников с информацией о фактических сделках нет, то рассматривались цены предложений по данным сайта ЦИАН.

Результаты введения заданных критериев и поиска указанной информации о совершенных сделках купли – продажи недвижимости аналогичной оцениваемой за указанный период выявили полное отсутствие данных о совершенных сделках по продаже объектов недвижимости коммерческого назначения, сопоставимых с оцениваемыми.

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

Данные о предложениях по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам приведены в таблицах ниже.

³ Источник информации: портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://portal.rosreestr.ru/wps/portal>

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений нежилых помещений офисно-торгового назначения в г. Орехово-Зуево Московской области

Данные о предложениях по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам приведены в таблицах ниже

Тип	Площадь	Возможно е назначен ие	Адрес	Цена, руб./кв.м	Цена	Телефон ы	Ссылка на объявление
Продажа здания	5707,6		Московская область, Орехово-Зуево, проезд Сосновый, 1А, ш. Горьковское (81 км до МКАД)	11 896,42	67 900 000,00	+749911 08706	https://www.cian.ru/sale/commercial/193030566
Продажа торговой площади, Street retail	422		Московская область, Орехово-Зуево, Набережная улица, 20, ш. Горьковское (82 км до МКАД)	73 696,68	31 100 000,00	+793977 71717	https://www.cian.ru/sale/commercial/202900590
	1003		г. Орехово-Зуево, улица Пролетарская, дом 10	14 955,13	15 000 000,00		https://www.avito.ru/orехovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_710_m_1097812381
Продажа готового бизнеса, производство	1227,4	Производство	Московская область, Орехово-Зуево, улица Ленина, 84, ш. Горьковское (81 км до МКАД)	12 000,00	14 728 800,00	+798545 41025	https://www.cian.ru/sale/commercial/198310164
Продажа офиса	783		Московская область, Орехово-Зуево, улица Бабушкина, 2А, ш. Горьковское (81 км до МКАД)	12 758,62	9 990 000,00	+798522 03705	https://www.cian.ru/sale/commercial/204852807
Продажа здания	1632		г. Орехово-Зуево, Красноармейская улица, 3	11 029,41	18 000 000,00		https://www.avito.ru/orехovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1632_m_13236

							23778
Продажа помещения свободного назначения	256	Офис, Свободное назначение	Московская область, Орехово-Зуево, улица Мира, 8, ш. Горьковское (82 км до МКАД)	19 531,25	5 000 000,00	+791000 23903	https://www.cian.ru/sale/commercial/202392970
Продажа помещения свободного назначения	300	Банк, Парикмахерская, Салон красоты, для дома,	Московская область, Орехово-Зуево, улица Гагарина, 28, ш. Горьковское (70 км до МКАД)	50 000,00	15 000 000,00	+798510 97120, +798512 36615	https://www.cian.ru/sale/commercial/195000830
Продажа помещения свободного назначения	709	Офис, Клуб, Выставка, Цех, Фитнес, Медицинский центр	Московская область, Орехово-Зуево, Пролетарская улица, 10, ш. Горьковское (82 км до МКАД)	24 682,65	17 500 000,00	+790318 98855	https://www.cian.ru/sale/commercial/196683284
Продажа здания	360		Московская область, Орехово-Зуево, улица Кирова, 1А, ш. Горьковское (90 км до МКАД)	60 000,00	21 600 000,00	+792579 76738	https://www.cian.ru/sale/commercial/201700971
Продажа помещения свободного назначения	3613		Орехово-Зуево, улица Ленина, 103	20 000,00	72 260 000,00		https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_3613_kv_moskovskaya_oblast_orehovozuevo_orehovozuevo_ul_lenina_d_103_2266197697/
Продажа здания	360		Московская область, Орехово-Зуево, улица Кирова, 1А, ш. Горьковское (90 км до МКАД)	69 444,44	25 000 000,00	+791683 05373	https://www.cian.ru/sale/commercial/201701834

Продажа здания	1700		Московская область, Орехово-Зуево, проезд 1-й Подгорный, 3, ш. Горьковское (83 км до МКАД)	19 411,76	33 000 000,00	+791752 45995, +749576 88789	https://www.cian.ru/sale/commercial/171381587
Продажа торговой площади, Street retail	592		Московская область, Орехово-Зуево, улица Крупской, 19, ш. Горьковское (85 км до МКАД)	125 000,00	74 000 000,00	+791688 03717	https://www.cian.ru/sale/commercial/199295586
Продажа торговой площади, Street retail	1180	Стрит ритейл	Московская область, Орехово-Зуево, улица Володарского, 5, ш. Горьковское (82 км до МКАД)	118 644,07	140 000 000,00	+791688 03717	https://www.cian.ru/sale/commercial/199295589
Продажа гаража, Гараж, Собственность	24		Московская область, Орехово-Зуево, Совхозная улица, 3, ш. Горьковское (82 км до МКАД)	12 500,00	300 000,00	+792991 04577	https://www.cian.ru/sale/commercial/206687653
Продажа готового бизнеса, помещение свободного назначения	113	Салон красоты, Учебный центр	Московская область, Орехово-Зуево, Набережная улица, 6, ш. Горьковское (81 км до МКАД)	66 371,68	7 500 000,00	+792660 35559	https://www.cian.ru/sale/commercial/201892224
Продажа помещения свободного назначения	100	Парикмахерская, Бытовые услуги, Салон красоты, Офис, Другое	Московская область, Орехово-Зуево, Набережная улица, 6, ш. Горьковское (81 км до МКАД)	90 000,00	9 000 000,00	+791638 09755	https://www.cian.ru/sale/commercial/206593669
Продажа помещения свободного назначения	213	Салон красоты, Учебный центр	Орехово-Зуево, улица Бабушкина, 2А	18 779,34	4 000 000,00		https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_213_kvm_moskovskaya_oblast_orehovozuevo_moskovskaya_oblast_orehovozuevo_ulica_babushkina_d2_6814530492/

Продажа помещения свободного назначения	274,5	Другое	Московская область, Орехово-Зуево, улица Матросова, 14, ш. Горьковское (82 км до МКАД)	43 715,85	12 000 000,00	+79169436905	https://www.cian.ru/sale/commercial/202822733
Продажа торговой площади, Street retail	465	Торговля	Московская область, Орехово-Зуево, улица Ленина, 45, ш. Горьковское (82 км до МКАД)	90 322,58	42 000 000,00	+79255071790	https://www.cian.ru/sale/commercial/1393620
Продажа склада	4500		Московская область, Орехово-Зуево, Ликинское шоссе	11 111,11	50 000 000,00	+79255071790	https://www.cian.ru/sale/commercial/5070400
Продажа гаража, Гараж, Собственность	24		Московская область, Орехово-Зуево, улица Стрелки, 6, ш. Горьковское (79 км до МКАД)	13 333,33	320 000,00	+79254493387	https://www.cian.ru/sale/commercial/191817440
Продажа гаража, Гараж, Собственность	30		Московская область, Орехово-Зуево, Первомайская улица, ш. Горьковское (83 км до МКАД)	13 333,33	400 000,00	+79035152057, +79039631661	https://www.cian.ru/sale/commercial/195402813
Продажа гаража, Гараж, Кооператив	50		Московская область, Орехово-Зуево, Парковская улица, 5А, ш. Горьковское (80 км до МКАД)	10 000,00	500 000,00	+79055568520	https://www.cian.ru/sale/commercial/196612306
Продажа гаража, Гараж, Собственность	24		Московская область, Орехово-Зуево, проезд Сосновый, ш. Горьковское (80 км до МКАД)	10 833,33	260 000,00	+79267297264	https://www.cian.ru/sale/commercial/163060362
Продажа гаража, Гараж, Собственность	24		Московская область, Орехово-Зуево, Совхозная улица, ш. Горьковское (83 км до МКАД)	12 916,67	310 000,00	+79261754739	https://www.cian.ru/sale/commercial/177925280
Среднее значение, руб./кв.м. с НДС/без НДС				38 380,28	31 983,57		
Максимальное значение, руб./кв.м с НДС/без НДС				125 000,00	104 166,67		
Минимальное значение, руб./кв.м с НДС/без НДС				10 000,00	8 333,33		

Таким образом, судя по данным из вышеприведенных выше таблиц Оценщик может сделать следующие выводы по анализу сделок с нежилыми помещениями под размещение объектов офисно-торгового и свободного назначения, класса D за период с января по апрель 2019 года, находящихся в г. Орехово-Зуево:

- стоимость помещений производственного и складского назначения, по данным сделкам находятся в диапазоне от 10 000 до 125 000 руб. за 1 кв. метр;

Цены предложения для офисных зданий, представленные в вышеприведенных таблицах, могут отличаться от фактических цен сделок на 10 - 20% в зависимости от уровня торга по объектам, а так же качественных и количественных характеристик определяемых для каждого объекта в индивидуальности (материал стен, площадь, состояние внутренней отделки, этажность, наличие движимого имущества, уровень инфраструктуры и благоустройство придомовой территории, линия расположения и пр.).

3.9. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов

Спрос и предложение на жилую недвижимость формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на три группы.

Первая группа (на региональном уровне) - уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Сюда относятся следующие 4 группы факторов:

1. Социальные:

- базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;
- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
- стиль и уровень жизни

2. Экономические:

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительные-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

В условиях равновесного рынка и стабильной экономики темп роста цен на недвижимость складывается из суммы темпа роста инфляции национальной валюты и темпа прироста ВВП (обычно около 1-3%).

Состояние российской экономики сильно зависит от экспорта продукции топливно-энергетического комплекса. Один процент населения занятого в нефтяной и газовой промышленности приносит четвертую часть ВВП. Таким образом, существующий на данный момент уровень мировых цен на нефть становится одним из макроэкономических факторов, который, способствуя экономическому росту в стране, опосредовано влияет на рынок недвижимости. Если же цена на нефть сильно упадет до того, как экономика России станет более диверсифицированной, то платежеспособный спрос сильно снизится, что окажет понижающее влияние на цены.

Одной из особенностей рынка недвижимости в России является его двухвалютность. Привязка цены объекта недвижимости к американской валюте приводит к образованию зависимости цены от изменений курса доллара, его покупательной способности в России.

3. Физические:

- климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
- экология;
- сейсмические факторы.

4. Политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.
- Правительственное регулирование заключается в издании нормативных актов формирующих правовое поле для рынка недвижимости.

Вторая группа (на местном уровне) - уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Сюда относятся следующие факторы:

1. Местоположение:

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

2. Условия продаж:

3. Особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей

4. Условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

Третья группа (непосредственное окружение) - уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

К третьей группе относятся следующие факторы:

1. Физические характеристики:

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
- качество строительства и эксплуатации;
- наличие коммунальных услуг;
- функциональная пригодность;
- привлекательность, комфорт,

2. Архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;
- объемно-планировочные показатели и др. финансово-эксплуатационные:
- эксплуатационные расходы;
- стоимость строительства.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Ценообразующие факторы для недвижимости

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшений	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав
	Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры и престижности район при прочих равных условиях
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) может уменьшаться
	Техническое состояние объекта, тип и состояние отделки	Цены предложений коммерческой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают высококачественную (евро) и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки, под чистовую отделку и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости
Экономические характеристики	Экономические характеристики	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенной мебели, оборудования	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и стоимость которых включена в цену предложения
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

Рынок нежилых зданий и помещений (коммерческой недвижимости) подразделяется на несколько сегментов, которые различаются по функциональному назначению объектов: офисные, торговые, производственно-складские. На рынке нежилых помещений также четко выделяются две составляющие - рынок первичных и вторичных объектов. Преобладающим является рынок вторичных объектов, хотя в некоторых сегментах

предложение первичных объектов недвижимости в последнее время существенно увеличилось. В целом на рынке нежилых помещений более распространена такая форма сделок, как аренда.

Основные ценообразующие факторы на рынке продажи:

- Условия финансирования
- Условия продажи
- Дата продажи
- Торг
- Местоположение
- Фактор масштаба
- Наличие отдельного входа
- Техническое состояние
- Прочие факторы

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: наличие движимого имущества (мебель, техника, оборудование), дата ввода в эксплуатацию и т.п.

3.10. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Примечание. Деление оцениваемого имущества по критериям «Ликвидность» и «Значимость» основано на результатах анализа, выполненного Оценщиком с учетом консультирования с представителями предприятия. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

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

Результаты анализа оцениваемого имущества по степени ликвидности и значимости приведены в таблице ниже.

Анализ объекта по степени ликвидности и значимости

Градация залогового имущества	Особенности залога
Ликвидное — Незначимое	Залоговое имущество может быть отчуждено без ущерба для производственно-хозяйственной деятельности Залогодателя и выставлено на торги либо в результате соглашения между банком и Залогодателем, либо в процессе исполнительного производства. Имущество может быть реализовано на открытом конкурентном рынке. Вырученные от реализации денежные средства, за вычетом издержек на реализацию и отчуждение, могут быть направлены на погашение задолженности

Ликвидное — Значимое	Залоговое имущество может быть реализовано как в составе имущественного комплекса действующего предприятия, так и самостоятельно, независимо от остальных активов. Обращение взыскания на имущество может инициировать процедуру банкротства, что чревато для Залогодателя потерей контроля над предприятием или ликвидацией предприятия как юридического лица
Условно ликвидное — Значимое	Наиболее вероятной судебной процедурой реализации прав Залогодержателя будет являться возбуждение процедуры банкротства Залогодателя и реализация залогового имущества в составе имущественного комплекса предприятия (продажа бизнеса Залогодателя)
Условно ликвидное —Незначимое	Так как имущество является «незначимым», предприятие может сравнительно легко с ним расстаться без особого ущерба для своей производственно-хозяйственной деятельности. Реализовать имущество на открытом, конкурентном рынке не представляется возможным, так как оно «условно ликвидное»
Неликвидное — Незначимое	Так как имущество является «незначимым», предприятие может сравнительно легко с ним расстаться без особого ущерба для своей производственно-хозяйственной деятельности. Реализовать имущество на открытом рынке не представляется возможным, так как оно «неликвидное»

Виды ликвидности в зависимости от срока реализации объекта определяются как:

- высокая - для залога со сроком реализации менее 60 дней;
- средняя - для залога со сроком реализации от 60 до 120 дней;
- ниже средней - для залога со сроком реализации от 120 до 180 дней;
- низкая - со сроком реализации более 180 дней.

Проведенный анализ позволил сделать вывод, что оцениваемое имущество является значимым и условно ликвидным (с учетом ситуации на рынке оцениваемого объекта) и может быть реализован.

С учетом срока реализации⁴ объекта его ликвидность можно определить, как среднюю, в некоторых (исключительных) случаях – ниже средней. Наиболее типичный срок экспозиции составит 3-6 месяцев. В рамках отчета на основании проведенного анализа аналогичных объектов оценщик принял срок экспозиции объекта оценки равным 4-м месяцам.

Однако учитывая влияние последствий санкций на экономическую ситуацию в нашей стране, а также неоднозначность рыночной конъюнктуры, оценщику невозможно сделать какой-либо точный прогноз относительно перспектив сохранения ликвидности объекта оценки. По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объектам оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность объекта оценки может снизиться. Возможная реализация объекта оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта.

4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

⁴ Данный срок не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость собственности.

При определении рыночной стоимости в классическом понимании независимо производится анализ наилучшего использования участка земли, как свободного, и наилучшего использования участка с имеющимися улучшениями, т.е. конкретного объекта недвижимости.

Оно должно быть:

- Физически возможным
- Законодательно разрешенным
- Экономически оправданным
- Приносить максимальную прибыль

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Так как рассматриваемый земельный участок застроен, то в данном случае анализ наиболее эффективного использования для него будет производиться в два этапа.

Анализ вариантов использования условно свободного участка

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 г. №137-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 5.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ.

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Исполнитель пришел к следующим выводам.

Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровым планом.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Категория земельного участка, на котором расположен объект оценки, — земли населенных пунктов. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и

предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иным территориальным зонам.

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии оцениваемого объекта. В данном случае, снос расположенного на участках объекта недвижимости, и его обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемый объект недвижимости пригоден для дальнейшей эксплуатации, согласно его функциональному назначению.

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости Московской области, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является функциональное назначение, а именно: размещение офисно-торгового назначения.

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

Вариант наиболее эффективного использования недвижимого имущества определяется взаимодействием ряда факторов:

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;

- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

В районе ближайшего окружения рассматриваемого объекта недвижимости расположены здания промышленного назначения. Таким образом, учитывая совокупность изложенных выше фактов, можно сделать вывод о том, что использования оцениваемых улучшений в качестве производственных и складских зданий, отвечает критерию финансовой оправданности.

На момент оценки объект оценки застроенный земельный участок.

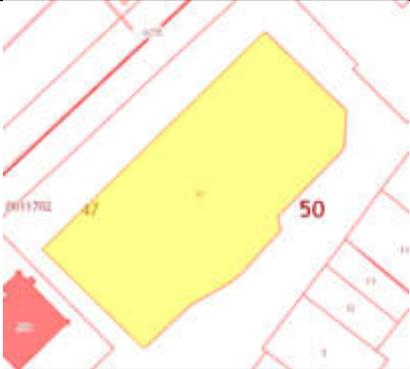
Таким образом, по результатам проведенного выше анализа экономической целесообразности использования оцениваемого здания, оценщиком был выбран вариант текущего использования объекта оценки в качестве земельного участка под морской торговый порт.

Максимальная эффективность

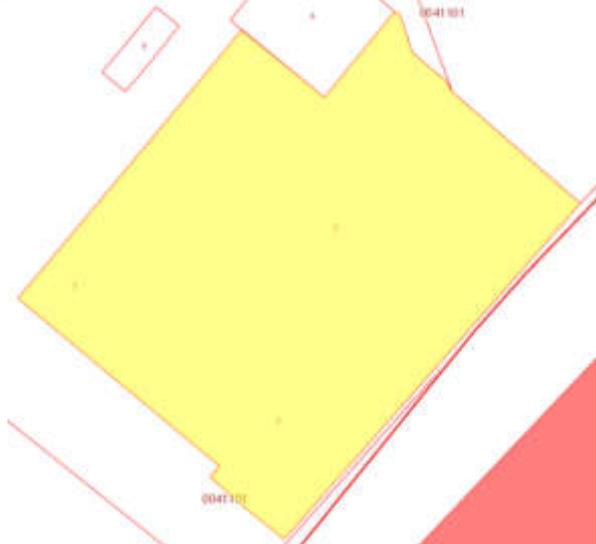
Ввиду однозначно определенного на предыдущих этапах анализа варианта использования объекта оценки, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование по текущему назначению — в качестве земельного участка под производственное здание.

5. Расчет стоимости недвижимого имущества

5.1. Описание земельных участков

Параметр	Значение параметра
Имущественные права на земельный участок, площадью 7200 кв.м. и обременения, связанные с объектом оценки	
Имущественные права на участок	Право собственности: ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ»
Существующие ограничения (обременения) права:	Нет данных
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь, м ²	7200
Рельеф	ровный
Форма	
Характеристики местоположения и окружения	
Адрес Объектов оценки	обл. Московская, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, дом 15б
Плотность застройки	высокая
Тип застройки окружения	Жилая и коммерческая застройка
Характеристика доступности	Доступность высокая, состояние дорожного покрытия хорошее
Благоустройство территории	дорога с асфальтовым покрытием
Прочие характеристики Объектов оценки	
Земельный участок, площадью 7200 кв.м.	
Кадастровый номер	50:47:0011702:20
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Размещение кинотеатра
Текущее использование	застроен
Кадастровая стоимость, руб.	17 041 464,00
Балансовая стоимость по состоянию на 30.04.2019 г., руб.	Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
Информация об износе Объекта оценки	
Не подвержен износу	
Информация об устареваниях Объекта оценки	
Не подвержен устареваниям	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Объект оценки не имеет элементов	

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость
Не установлены

Параметр	Значение параметра
Имущественные права на земельный участок, площадью 1523 кв.м. и обременения, связанные с объектом оценки	
Имущественные права на участок	Право собственности: ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ»
Существующие ограничения (обременения) права:	Нет данных
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь, м ²	1523
Рельеф	ровный
Форма	
Характеристики местоположения и окружения	
Адрес Объектов оценки	обл. Московская, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, дом 36
Плотность застройки	высокая
Тип застройки окружения	Жилая и коммерческая застройка
Характеристика доступности	Доступность высокая, состояние дорожного покрытия хорошее
Благоустройство территории	дорога с асфальтовым покрытием
Прочие характеристики Объектов оценки	
Земельный участок, площадью 1523 кв.м.	
Кадастровый номер	50:47:0041101:7
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Размещение нежилого здания школы
Текущее использование	застроен
Кадастровая стоимость, руб.	2 011 228,11
Балансовая стоимость по состоянию на 30.04.2019 г., руб.	Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
Информация об износе Объекта оценки	
Не подвержен износу	

Информация об устареваниях Объекта оценки
Не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость
Не установлены

5.2. Методология оценки земельных участков

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости

единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка

данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

5.3. Обоснование выбора подходов и методов

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

Как правило, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права аренды земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

Доходный подход. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился, так как в Одинцовском районе и Московской области отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета,

величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом), оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка.

Сравнительный подход. Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков Одинцовского района и Московской области выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

5.4. Оценка Объекта оценки сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

- Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета

Для расчета стоимости 1 м² земельного участка Оценщиками использованы данные Интернет сайтов:

- <https://realty.yandex.ru>;
- www.restate.ru;
- <https://cian.ru>

Для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги по следующим критериям:

- разрешенное использование- под размещение коммерческих объектов, по документу - под объектом недвижимости;

Для проведения оценки Оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу земельным участкам.

На основе анализа Исполнитель выявил объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из которых были подготовлены выборки объектов, являющихся аналогами оцениваемого.

Ниже, в таблице, представлено описание земельных участков, которые были выставлены на продажу на открытом рынке и наиболее близки Объекту оценки по своим характеристикам.

В ходе анализа цены предложений были откорректированы с учетом различий, существующих между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Отрицательная поправка (-) вносилась в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит объект оценки. Положительная поправка (+) вносилась, если по данному показателю сравнимый объект уступает объекту оценки.

В первую очередь производились корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка.

Во вторую очередь производились корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые применялись к результату, полученному после корректировки на условиях рынка, в любом порядке. Согласно методике в первую очередь применялись относительные (процентные корректировки), во вторую очередь – абсолютные (денежные).

Окончательное решение о стоимости объекта принималось на основании взвешенного значения скорректированной стоимости аналогов. Взвешивание полученных результатов производилось следующим образом. После введения корректировок в зависимости от большей (меньшей) сопоставимости с объектом оценки аналоги были ранжированы, в соответствии с ранжированием по каждому аналогу присвоены веса. Веса присваивались по принципу: максимальная сопоставимость с объектом оценки – максимальный вес или меньше поправок – больший вес. Итоговая стоимость 1 сотки земельного участка объекта была получена путем взвешивания с использованием формулы:

$$C_{об} = \frac{\sum C^m \times B^m}{\sum_1^n B}, \text{ где}$$

C^T – откорректированная стоимость по аналогу;

B^T – вес результата (весовой коэффициент);

$\sum_1^n B$ - сумма значений весовых коэффициентов по количеству аналогов.

Ниже в таблице приведен расчет стоимости оцениваемого земельного участка с применением сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу ул. Ленина, 36.

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Лапина, 36	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гражданская, 20	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Серова
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Назначение	для размещения школы	под производственные здания	под ИЖС	под ИЖС
Коммуникации				
Электричество	есть	по границе	по границе	по границе
Газ	есть	по границе	по границе	по границе
Водоснабжение	есть	по границе	по границе	по границе
Площадь, сот	15,23	10	13	5
Права на земельный участок	собственность	собственность		
Стоимость предложения		3 000 000 р.	3 700 000 р.	1 500 000 р.
Стоимость предложения 1 сотки, без учета комиссии агента		300 000 р.	284 615 р.	300 000 р.
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orehovo_zuevo-187901139	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orehovo_zuevo-256894445	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_876455278
Дата предложения		апр.19	апр.19	апр.19
Поправка на стоимость реальной сделки				
Поправка		-10,2%	-9,30%	-9,30%
Комментарии		Поправка на торг отражает процент снижения объявленной цены (цены предложения) в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Для определения размера скидки на уторгование на активном были использованы данные Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки» (2018г.) (Л.А. Лейфер), стр. 253, таб. 121. Согласно данным справочника корректировка на уторгование для земельных участков под ИЖС составляет (-) 9,3%, под коммерческими объектами (-) 10,2%.		
Скорректированная стоимость, руб.		269 400 р..	258 146 р.	272 100 р.
Поправка на передаваемые права (право долгосрочной аренды / права собственности)				
Поправка		0%	0%	0%
Комментарии		Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что предполагаемые сделки купли-продажи подразумевают переход права собственности на земельный участок.		
Скорректированная		269 400 р.	258 146 р.	272 100 р.

стоимость, руб.				
Поправка на условия финансирования				
Поправка		0%	0%	0%
Комментарии		Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применялась.		
Скорректированная стоимость, руб.		269 400 р.	258 146 р.	272 100 р.
Поправка на условия продажи				
Поправка		0%	0%	0%
Комментарии		Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применялась.		
Скорректированная стоимость, руб.		269 400 р.	258 146 р.	272 100 р.
Поправка на рыночные условия				
Поправка		0%	0%	0%
Комментарии		Все предложения по продаже объектов-аналогов зафиксированы в апреле 2019 г., что соответствует дате оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.		
Скорректированная стоимость, руб.		269 400 р.	258 146 р.	272 100 р.
Поправка на назначение/катеорию земельного участка				
Поправка		0,00%	49%	49%
Комментарии		См. обоснование корректировки.		
Скорректированная стоимость, руб.		269 400 р.	384 638 р.	405 429 р.
Поправка на масштаб				
Поправка		-4,963%	-1,897%	-12,609%
Комментарии		См. расчёт корректировки на масштаб.		
Скорректированная стоимость, руб.		256 030 р.	377 340 р.	354 310 р.
Поправка на наличие природных объектов, увеличивающих стоимость				
Поправка		0,000%	0,000%	0,000%
Комментарии		См. расчёт корректировки на масштаб.		
Скорректированная стоимость, руб.		256 030 р.	377 340 р.	354 310 р.
Поправка на местоположение				
Поправка		25%	25%	25%
Комментарии		См. обоснование корректировки.		

Скорректированная стоимость, руб.		320 038 р.	471 674 р.	442 888 р.
Поправка на коммуникации				
		В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» Если для подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не требуется		
на наличие электричества		0 р.	0 р.	0 р.
на наличие централизованного водоснабжения		0 р.	0 р.	0 р.
на наличие газоснабжения		0 р.	0 р.	0 р.
Комментарии		Объекты сопоставимы		
Суммарная корректировка		0 р.	0 р.	0 р.
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		320 038 р.	471 674 р.	442 888 р.
Отклонение		30%	76%	87%
Весовой коэффициент		70%	24%	13%
Скорректированная стоимость 1 сотки земельного участка (округлённо) , руб.		108%		
Скорректированная стоимость 1 сотки земельного участка, руб.		65,13%	22,41%	12,45%
Площадь оцениваемого земельного участка, соток		369 325,38 р.		
Рыночная стоимость земельного участка (округлённо), руб.		5 624 826 р.		

Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу ул. Гагарина, 15б

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, 15б	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Лапина, 36	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гражданская, 20	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Серова
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Назначение	для размещения кинотеатра	под производственные здания	под ИЖС	под ИЖС
Коммуникации				
Электричество	есть	по границе	по границе	по границе
Газ	есть	по границе	по границе	по границе
Водоснабжение	есть	по границе	по границе	по границе
Площадь, сот	72	10	13	5
Права на земельный участок	собственность	собственность		
Стоимость предложения		3 000 000 р.	3 700 000 р.	1 500 000 р.
Стоимость предложения 1 сотки, без учета комиссии агента		300 000 р.	284 615 р.	300 000 р.
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchas_tokzemli-na-prodazhu-orehovo_zuevo-187901139	https://www.domofond.ru/uchas_tokzemli-na-prodazhu-orehovo_zuevo-256894445	https://orekhovo-zuevo.cian.ru/sale/suburban/157718351/
Дата предложения		апр.19	апр.19	апр.19
Поправка на стоимость реальной сделки				
Поправка		-10,2%	-9,30%	-9,30%
Комментарии		Поправка на торг отражает процент снижения объявленной цены (цены предложения) в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Для определения размера скидки на уторгование на активном были использованы данные Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки» (2018г.) (Л.А. Лейфер), стр. 253, таб. 121. Согласно данным справочника корректировка на уторгование для земельных участков под ИЖС составляет (-) 9,3%, под коммерческими объектами (-) 10,2%.		
Скорректированная стоимость, руб.		269 400 р.	258 146 р.	272 100 р.

Поправка на передаваемые права (право долгосрочной аренды / права собственности)				
Поправка		0%	0%	0%
Комментарии		Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что предполагаемые сделки купли-продажи подразумевают переход права собственности на земельный участок.		
Скорректированная стоимость, руб.		269 400 р..	258 146 р.	272 100 р.
Поправка на условия финансирования				
Поправка		0%	0%	0%
Комментарии		Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применялась.		
Скорректированная стоимость, руб.		269 400 р.	258 146 р.	272 100 р.
Поправка на условия продажи				
Поправка		0%	0%	0%
Комментарии		Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применялась.		
Скорректированная стоимость, руб.		269 400 р.	258 146 р.	272 100 р.
Поправка на рыночные условия				
Поправка		0%	0%	0%
Комментарии		Все предложения по продаже объектов-аналогов зафиксированы в апреле 2019 г., что соответствует дате оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.		
Скорректированная стоимость, руб.		269 400 р..	258 146 р.	272 100 р.
Поправка на назначение/категорию земельного участка				
Поправка		0,00%	49%	49%
Комментарии		См. обоснование корректировки.		
Скорректированная стоимость, руб.		269 400 р.	384 638 р.	405 429 р.
Поправка на масштаб				
Поправка		-21,248%	-18,708%	-27,583%
Комментарии		См. расчёт корректировки на масштаб.		
Скорректированная стоимость, руб.		212 158 р.	312 681 р.	293 598 р.

стоимость, руб.				
Поправка на наличие природных объектов, увеличивающих стоимость				
Поправка		0,000%	0,000%	0,000%
Комментарии		Объекты сопоставимы		
Скорректированная стоимость, руб.		212 158 р.	312 681 р.	293 598 р.
Поправка на местоположение				
Поправка		0%	0%	0%
Комментарии		Объекты сопоставимы		
Скорректированная стоимость, руб.		212 158 р.	312 681 р.	293 598 р.
Поправка на коммуникации				
		В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» Если для подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не требуется		
на наличие электричества		0 р.	0 р.	0 р.
на наличие централизованного водоснабжения		0 р.	0 р.	0 р.
на наличие газоснабжения		0 р.	0 р.	0 р.
Комментарии		Объекты сопоставимы		
Суммарная корректировка		0 р.	0 р.	0 р.
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		212 158 р.	312 681 р.	293 598 р.
Отклонение		21%	68%	77%
Весовой коэффициент		79%	32%	23%
Скорректированная стоимость 1 сотки земельного участка (округлённо) , руб.		134%		

Скорректированная стоимость 1 сотки земельного участка, руб.		58,57%	24,02%	17,42%
Площадь оцениваемого земельного участка, соток		250 482,95 п.		
Рыночная стоимость земельного участка (округлённо), руб.		18 034 772 п.		

Поправка на размер земельного участка.

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под объектами для жилищного строительства от размера участка по данным сборника «Земельные участки» (2018г.) под ред. Лейфера Л.А.

Рисунок 1. Зависимость цены на земельные участки под индустриальную застройку от размера участка

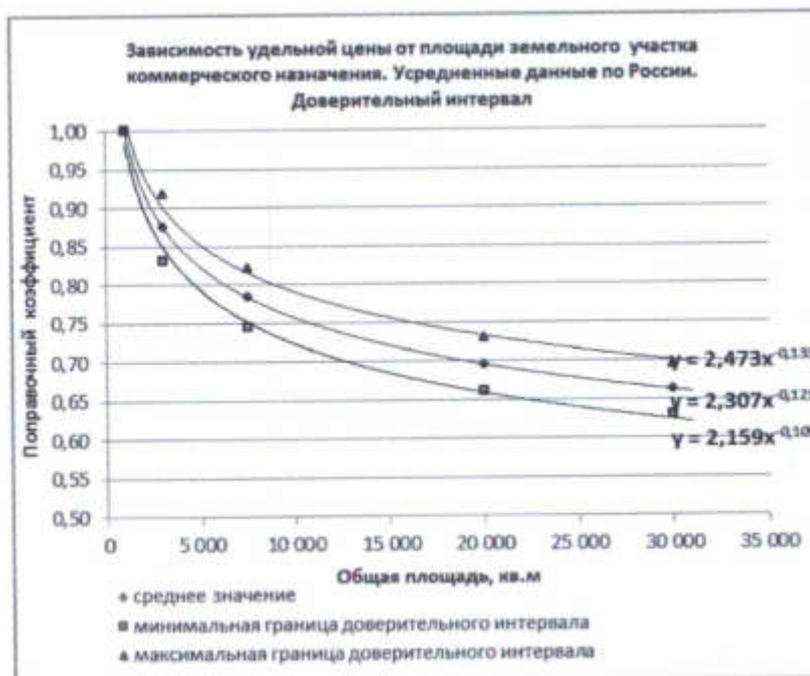


Рис. 19

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 2,307 \times S^{-0,121}$$

где:

K_s – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, кв. м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100 \% ,$$

где:

K_{Π} – размер корректировки на общую площадь;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента поправки объекта-аналога; Расчет корректировки на масштаб представлен в следующей таблице:

Наименование объекта оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Земельный участок площадью 7200 кв. м. расположенный по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, 15 б, кадастровый номер 50:47:0011702:20	-21,248%	-18,708%	-27,583%
Земельный участок площадью 1523 кв. м., расположенный по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36, кадастровый номер 50: 47:0041101:000 7	-4,963%	-1,897%	-12,609%

Поправка на назначение/катеорию земельного участка

Поправка необходима поскольку объекты аналоги №2и 3 имеют назначение под ИЖС, в то время как объекты оценки под зданием школы и кинотеатра.

Для определения величины поправки были использованы данные Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки» (2018г.) (Л.А. Лейфер), стр. 198, таб. 82.

Матрицы коэффициентов

Таблица 82

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

Наименование объекта оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Земельный участок площадью 7200 кв. м. расположенный по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, 15 б, кадастровый номер 50:47:0011702:20	0,00%	49,00%	49,00%
Земельный участок площадью 1523 кв. м., расположенный по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36, кадастровый номер 50: 47:0041101:000 7	0,00%	49,00%	49,00%

Поправка на местоположение.

Корректировку необходимо внести поскольку оцениваемый земельный участок, расположенный по адресу ул. Ленина, 36 находится в центре города, в то время как объекты аналоги в центре спальных районов города.

Для определения величины поправки были использованы данные Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки» часть I (2018г.) (Л.А. Лейфер), стр. 189, таб. 66, 69

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 66

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,76	0,84
Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77

Таблица 69

офисно-торговая застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,15	1,25	1,33	1,54	1,35
II	0,87	1,00	1,09	1,16	1,34	1,18
III	0,80	0,92	1,00	1,07	1,23	1,08
IV	0,75	0,86	0,94	1,00	1,15	1,01
V	0,65	0,75	0,81	0,87	1,00	0,88
VI	0,74	0,85	0,93	0,99	1,14	1,00

Наименование объекта оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Земельный участок площадью 7200 кв. м. расположенный по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, 15 б, кадастровый номер 50:47:0011702:20	0,00%	18,00%	18,00%
Земельный участок площадью 1523 кв. м., расположенный по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36, кадастровый номер 50: 47:0041101:000 7	25,00%	25,00%	25,00%

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую

коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю) по формуле:

$$SUM = k_1 + k_2 + \dots + k_n,$$

где:

$k_1 \dots k_n$ – корректировки по каждому из аналогов;

SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов;

Определяется уровень доверия каждому варианту:

$$УД = 1 - ABS (SUM)$$

Т.е. чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД_1 + УД_2 + \dots + УД_n$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, т. о., получается удельный вес объекта - аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УД_n / \sum УД$$

5.5. Согласование результатов оценки земельных участков

Проведенные расчеты стоимости объекта оценки с применением одного подхода дали стоимостные показатели, на основании которых в результате согласования сделано итоговое заключение о стоимости объекта оценки.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные значения, сформируют итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

В связи с тем, что остальные подходы – доходный и затратный, не применялись, то в этом случае общий вес был присвоен сравнительному подходу.

Согласование результатов оценки

№ п./п .	Наименование	Результаты расчетов рыночной стоимости земельных участков в рамках используемых подходов		
		Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
1	Земельный участок площадью 7200 кв. м. расположенный по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, 15 б, кадастровый номер 50:47:0011702:20	18 034 772 р.	Не использовался	Не использовался
	Земельный участок площадью 1523 кв. м., расположенный по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36, кадастровый номер 50:47:0041101:000 7	5 624 826 р.	Не использовался	Не использовался

5.6. Описание зданий

Количественные и качественные характеристики здания, которое необходимо оценить в соответствии с заданием на оценку, определены на основании, Технического паспорта, результатов визуального осмотра.

Копии правоустанавливающей и технической документации приведены в Приложении №1 к настоящему отчету.

Характеристики здания приведены ниже в таблицах

Конструктивные и объектно-планировочные характеристики зданий

№ п/п	Наименование по инвентарной карточке	Вид права	Кадастровый номер	Общая площадь с летними, кв.м	Адрес местонахождения	Год постройки / Дата постановки на баланс	Площадь застройки, кв. м.	Строительный объём, куб. м	Количество этажей, шт.	Характеристики строительных конструкций		
										Фундамент	Каркас, стены, перегородки	Кровли
1	Нежилое здание (кинотеатр)	Собственность	50:47:0011701:2725	2143,1	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, 15 б	1970	-	16433	3,00 (в том числе 1 подземный)	ж/бетонные блоки	Кирпичный, гипсобетонные	Совмещенная мягкая
2	Нежилое здание (школа №7)	Собственность	50:47:0041101:10	1167,8	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36	1902	818,4	5577	2	-	Кирпичные	шифер

5.7. Методология оценки зданий и сооружений

Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при неперменном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
2. Расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта, получение восстановительной оценки.
3. Определение величины физического и морального износа объекта, оборудования и механизмов.
4. Уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.
5. Добавление к рассчитанной реальной стоимости здания стоимости земли.

Сравнительный подход

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам,

корректировка цены оцениваемого объекта.

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

В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

Подход сравнения продаж является основным для оценки отдельных групп или видов объектов недвижимости. Главные проблемы этого подхода - трудности с получением необходимой информации, с выбором аналога, адекватного оцениваемому объекту, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналога и оцениваемого объекта.

Развитие вторичного рынка недвижимости (так называемого рынка «SecondHand», т.е. рынка имущества, бывшего в употреблении) расширяет информационную базу применения указанного подхода, внося в то же время определенные коррективы в методику его применения, связанные с учетом стоимости и степени износа объектов вторичной продажи, используемых в качестве аналогов.

В идеальном варианте нижней границей стоимости является остаточная стоимость воспроизводства (остаточная восстановительная стоимость), характеризующая точку зрения продавца, который не продаст объект дешевле, чем он обошелся ему самому (с учетом накопленного износа).

Верхней границей стоимости является остаточная стоимость замещения либо обоснованная рыночная стоимость, отражающие точку зрения покупателя, который не заплатит за объект больше, чем ему может обойтись приобретение на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта (с учетом факторов износа, времени и риска). Другим показателем верхней границы стоимости может служить стоимость, полученная подходом капитализации дохода - покупатель не заплатит за объект больше, чем текущая стоимость ожидаемых преимуществ, возникающих от владения этим объектом.

В зависимости от предполагаемого характера дальнейшего использования оцениваемого объекта (по месту, целям и способам его эксплуатации) рекомендуется выделять два типа оценочных стоимостей: стоимость при существующем использовании («стоимость в пользовании» или «стоимость в текущем пользовании») и стоимость при предполагаемом альтернативном использовании, возникающем, как правило, в случае возможной смены собственника объекта, например, в случае его продажи на свободном, открытом и конкурентном рынке («стоимость в обмене»).

Доходный подход

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная

таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.

5.8. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

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

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

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

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

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Оценщик не воспользовался затратным методом оценки стоимости недвижимости, так как в процессе расчетов выявлены некоторые недостатки в использовании такого подхода, а именно:

- затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости,
- попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда,
- проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений,
- сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений,

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам, таким образом данный метод является очень трудоемким, в существующих рыночных условиях та информация, которая найдена, не репрезентативна.

Учитывая вышесказанное, Оценщик отказался от использования подхода.

В сравнительном подходе для оценки применен метод сравнения продаж, так как имеется достаточное количество рыночной информации об аналогичных участках, выставленных на продажу в районе расположения объекта оценки. При применении сравнения продаж стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым. В цену продажи объектов-аналогов вносятся поправки, отражающие существенные различия между аналогом и объектом оценки.

Методы доходного подхода (метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования) предполагают капитализацию дохода, извлекаемого пользователем данного помещения.

Выводы:

Оценщик проанализировал исходные данные и рыночную информацию об Объектах оценки и пришел к выводу:

1. Затратный подход не применялся для расчета стоимости объектов.
2. Сравнительный подход применялся для расчета стоимости объектов.
3. Доходный подход применялся для расчета стоимости объектов.

5.9. Оценка Объекта оценки сравнительным подходом

Основой применения сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о предложениях аналогичных объектов недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению с оцениваемым объектом), при предположении, что сделка произойдет при сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по важнейшим элементам сравнения. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Поэтому для целей настоящей оценки данный метод наиболее предпочтителен.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Согласно п.22 (е), ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости объекта оценки. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики.

Методы расчета корректировок⁵

Расчет корректировок осуществляется, следующими методами:

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

Метод анализа парных продаж

Согласно условиям применения данного метода цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Парной продажей является продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (местоположения, наличия коммуникаций и др.), наличием которого и объясняется разница в цене объектов. Метод парных продаж позволяет рассчитать корректировку на вышеупомянутую характеристику и применить ее к цене продажи сопоставимого с объектом оценки аналога.

Величину поправки рекомендуется рассчитывать как среднее или средневзвешенное значение по нескольким парным продажам.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа)

Основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для вывода зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек

Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных

Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту – аналогу. Такие данные обычно содержатся в Отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод

Данный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования риэлторов и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других Оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области. Для расчета стоимости объекта

⁵ Учебник «Оценка недвижимости», Грязнова А.Г. и Федотова М.А., [7, с. 125], [7, с. 126], [4, с. 191].

в рамках сравнительного подхода необходимо подобрать объекты-аналоги, сходные с оцениваемым по назначению, местоположению и другим значимым характеристикам.

Определение величины рыночной стоимости объекта оценки основывается на анализе сделок по продаже аналогичной объекту оценки недвижимости, совершенных в реальных рыночных условиях. Основная цель сравнительного анализа – скорректировать рыночную стоимость на отличия объекта оценки от тех, что подобраны в качестве объектов – аналогов.

В рамках Настоящей работы, для расчета корректировок, Оценщик решил применить метод статистического анализа и экспертный метод.

Выбор единицы и элементов сравнения

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 кв. м, как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже зданий, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 кв. м (www.rosrealt.ru, realty.dmir.ru, www.cian.ru), а также аналитические статьи.

Выбор объектов-аналогов для объекта оценки – нежилого помещения

Объект оценки представляет собой нежилое помещение. Ранее в разделе наиболее эффективного использования Оценщик определил, что по состоянию на дату оценки данные помещения целесообразно использовать в качестве коммерческой недвижимости офисного назначения.

При этом в качестве основных критериев при отборе аналогов рассматривались следующие элементы сравнения:

- Функциональное назначение – производственная недвижимость;
- Тип недвижимости, назначение – производственного или складского назначения;
- Местоположение – РФ, Московская область, г. Орехово-Зуево;
- Транспортная доступность – хорошая;
- Развитость инфраструктуры – хорошая;
- Дата предложения/сделки – январь – апрель .2019 г.

На этапе сбора информации Оценщику удалось собрать достаточное количество подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

В результате анализа информации, предоставленной (указанной) в объявлениях подобранных объектов - аналогов, а также интервьюирования представителей предложений, была определена возможность использования предлагаемых объектов в качестве офисных или свободного назначения.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении настоящего Отчета.

Ниже в Таблице представлена подробная информация по предлагаемым на дату оценки объектам недвижимости, которые могут служить объектами - аналогами для проведения дальнейших расчетов.

Подобранные аналоги достаточно показательны для того, чтобы сравнивать их с объектом оценки, и чтобы адекватно определить рыночную стоимость с помощью выбранного метода. Различия в правах и других основных характеристиках отображено соответствующими корректировками. Корректировки цен рассчитывались в процентном выражении.

Описание объектов-аналогов, для здания, расположенного по адресу, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, 15б

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2
Местоположение	РФ, Московская область	РФ, Московская область	РФ, Московская область
	г. Орехово-Зуево, Гагарина, 15б	г. Орехово-Зуево, Красноармейская улица, 3	г. Орехово-Зуево, улица Пролетарская, дом 10
Цена предложения, руб., с НДС	-	18 000 000	15 000 000
Цена предложения, руб. /кв.м., с НДС	-	11 029	14 955
Функциональное назначение	Кинотеатр	ПСН	ПСН
Площадь общая, кв.м.	2143,1	1 632,00	1 003,00
Площадь земельного участка	7200	3 300,00	2 200,00
Тип недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Передаваемые права на здания, сооружения	право собственности	право собственности	право собственности
Дата продажи	-	не продан	не продан
Расположение в городе	Недалеко от центра	Недалеко от центра	Недалеко от центра
Этаж/этажность	2	2	2
Состояние внутренней отделки помещений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Расположение относительно красной линии	-	1-я линия	1-я линия
Возможность торга	-	возможен торг	возможен торг
корректировка на торг	-	-14,10%	-14,10%
Цена предложения, руб. /кв.м., без НДС	-	9 474,26	12 846,46
Источник информации		https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1632_m_1323623778	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_710_m_1097812381

Описание объектов-аналогов, для здания, расположенного по адресу, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2
Местоположение	РФ, Московская область	РФ, Московская область	РФ, Московская область
	Орехово-Зуево, улица Ленина, 36	Орехово-Зуево, улица Ленина, 103	Орехово-Зуево, улица Бабушкина, 2А
Цена предложения, руб., с НДС		72 260 000	4 000 000
Цена предложения, руб. /кв.м., с НДС	-	20 000	18 779
Функциональное назначение	здание школы	ПСН	ПСН
Площадь общая, кв.м.	1167,8	3 613,00	213,00
Площадь земельного участка, кв.м.	1523	-	-
Тип недвижимости	ОСЗ	Помещение	Помещение
Передаваемые права на здания, сооружения	право собственности	право собственности	право собственности
Дата продажи	-	не продан	не продан
Расположение в городе	Центр	Центр	Спальный район
Этаж/этажность	1	2	2
Состояние внутренней отделки помещений	-	хорошее	хорошее
Расположение относительно красной линии	-	1-я линия	1-я линия
Возможность торга	-	возможен торг	возможен торг
корректировка на торг	-	-7,90%	-7,90%
Цена предложения, руб. /кв.м., без НДС		18 420,00	17 295,77
Источник информации		https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_plosc_hadyu_3613_kvm_moskovskaya_oblast_orehovo-zuevo_orehovo-zuevo_ul_lenina_d_103_2266197697/	https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_plosc_hadyu_213_kvm_moskovskaya_oblast_orehovo-zuevo_moskovskaya_oblast_orehovo-zuevo_ulica_babushkina_d2_6814530492/

Обоснование корректировок цен предложения объектов-аналогов

В процессе расчетов применимы следующие корректирующие поправки к рассматриваемым аналогам.

Корректировка на уторгование.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на уторгование».

При определении величины корректировки Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости -2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 (таблица 183, стр. 298).

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 183

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	13,3%	10,2%	16,3%
2	Краснодар	11,8%	9,0%	14,5%
3	Москва	10,8%	6,6%	14,9%
4	Уфа	10,7%	8,1%	13,3%
5	Красноярск	13,3%	9,8%	16,7%
6	Екатеринбург	12,5%	9,0%	16,0%
7	Ставрополь	12,9%	9,1%	16,7%
8	Новосибирск	13,3%	9,4%	17,1%
9	Тула	12,7%	8,7%	18,6%
10	Санкт-Петербург	19,5%	15,3%	23,7%
11	Саратов	13,3%	9,8%	16,7%
12	Хабаровск	11,7%	8,1%	15,2%
13	Иркутск	12,4%	8,7%	16,0%
14	Челябинск	11,8%	8,5%	15,0%
15	Самара	11,8%	8,6%	14,9%
16	Московская область	11,0%	7,9%	14,1%

В качестве величины корректировки на торг Оценщик принял для здания школы, учитывая состояние и месторасположение минимальное значение из диапазона в размере (-)7,9%, для здания кинотеатра –(-) 14,1%.

Корректировка на передаваемые права

Для объекта оценки и всех объектов-аналогов передаваемые права – право собственности. Величина корректировки равна 0%.

Корректировка на месторасположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, «престижность» района, расположение его рядом с оживленными магистралями, транспортную доступность, экологическую ситуацию, окружение и т.п.

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево.

При определении величины корректировки Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости -2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. –

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 45

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,88	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,62	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Расчет корректировки на местоположение

№ п./п	Наименование	Аналог №1	Аналог №2
1	Нежилое здание (кинотеатр), общей площадью 2143,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, 15 б, кадастровый номер 50:47:0011701:2725	0,00%	0,00%
2	Нежилое здание (школа №7), общей площадью 1167,8 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36, кадастровый номер 50:47:0041101:1	0,00%	23,46%

Корректировка на функциональное назначение.

Стоимость нежилых объектов зависит от возможных вариантов их использования (под торговлю, под офис, под организацию бытового обслуживания и т.п.). В качестве объектов-аналогов используются нежилые здания для размещения производства. Корректировка на назначение помещений не вводилась

Корректировка на площадь

Как правило, объекты меньшей площади стоят дороже в расчете на единицу площади. Это связано с тем, что объекты большой площади требуют больших затрат на содержание, отопление и т.п. Кроме этого, продажа объектов небольшой площади требует меньших сумм в абсолютном исчислении, что означает их большую

доступность с точки зрения возможности приобретения, а это приводит к увеличению спроса.

При определении величины корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости -2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 (рис. 48, стр. 187).

Корректировка на площадь объекта

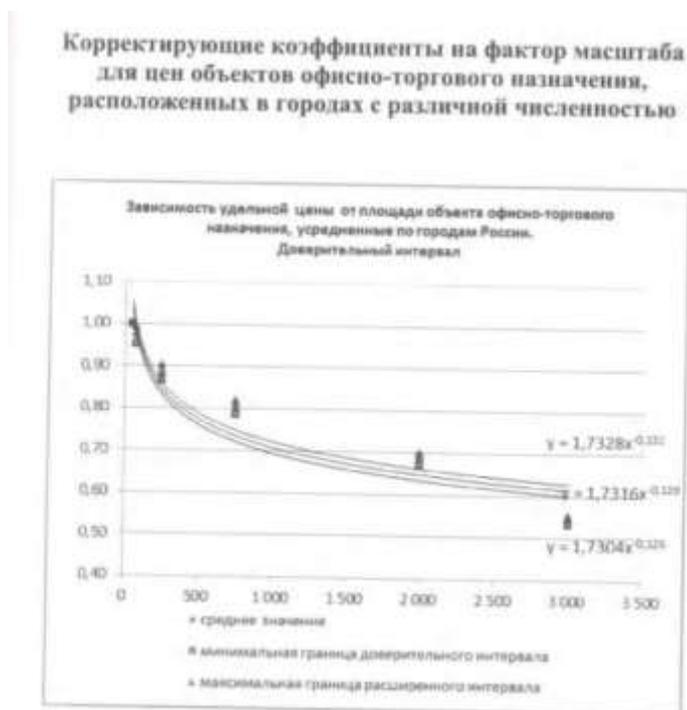


Рис. 48¹²

Корректировка между объектом оценки и объектами – аналогами в соответствии с вышеприведенной формулой будет выглядеть следующим образом:

Определение величины корректировки на площадь

№ п./п	Наименование	Аналог №1	Аналог №2
1	Нежилое здание (кинотеатр), общей площадью 2143,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, 15 б, кадастровый номер 50:47:0011701:2725	-3,45%	-9,33%
2	Нежилое здание (школа №7), общей площадью 1167,8 кв. м. расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36, кадастровый номер 50:47:0041101:1	15,68%	-19,71%

Корректировка на этаж

Корректировка на положение в здании (этаж) применяется к тем сопоставимым объектам, где расположение объектов аналогов включает в себя площади расположенные в подвальных помещениях, на втором этаже и выше.

В связи с различием между объектом оценки и аналогами по данному параметру, требуется введение корректировок по данному параметру. При определении величины корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости -2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук

Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 (табл. 110, стр. 216).

Отношение удельных цен торгово-офисных объектов, расположенных на различных этажах

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Величина корректировки на площадь для каждого из всех предлагаемых к продаже аналогов определена в таблице ниже.

Определение величины корректировки на этаж

№ п./п .	Наименование	Аналог №1	Аналог №2
1	Нежилое здание (кинотеатр), общей площадью 2143,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, 15 б, кадастровый номер 50:47:0011701:2725	0,00%	0,00%
2	Нежилое здание (школа №7), общей площадью 1167,8 кв. м. расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36, кадастровый номер 50:47:0041101:1	17,65%	17,65%

Корректировка на тип объекта

Тип объекта (здание то, или помещение) для потенциального покупателя в некоторых случаях имеет достаточно большое значение, поскольку именно удобство планировок, размещение вывесок на фасаде здания и т.п. сказывается на стоимости объекта.

При определении величины корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости -2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 (табл. 104, стр. 206)

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Определение величины корректировки на тип объекта

№ п./п	Наименование	Аналог №1	Аналог №2
1	Нежилое здание (кинотеатр), общей площадью 2143,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, 15 б, кадастровый номер 50:47:0011701:2725	0,00%	0,00%
2	Нежилое здание (школа №7), общей площадью 1167,8 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36, кадастровый номер 50:47:0041101:1	11,00%	11,00%

Материал стен

Все объекты, включая здание расположения объекта оценки, представляют собой аналогичные друг другу капитальные здания (материал стен – железобетон, камень ракушечник, кирпич и т.п.). Таким образом, корректировка не требуется.

Физическое состояние здания

Здание объекта оценки находится в хорошем состоянии. Проведенное обследование не выявило видимых дефектов. Все системы инженерных коммуникаций так же находятся в исправном состоянии.

Согласно описанию объектов – аналогов и информации полученной в ходе переговоров с собственниками объектов, или их представителями,.

Согласно описанию объектов – аналогов, информации полученной в ходе переговоров с собственниками объектов, или их представителями, материалов фотофиксации, представленных в объявлении объектов, здания расположения всех объектов – аналогов имеют хорошее техническое состояние.

Состояние внутренней отделки

Анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что состояние, в котором находится объект, оказывает непосредственное влияние на его стоимость от состояния, т.е. чем лучше ремонт, тем интересней для потенциального покупателя объект, соответственно и цена за него будет выше, по сравнению с аналогичными объектами, имеющими ремонт более низкого качества.

Состояние внутренней отделки помещений объекта оценки «удовлетворительное». Согласно описанию объектов – аналогов, информации полученной в ходе переговоров

с продавцами объектов, или их представителями, материалов фотофиксации, представленных в объявлении объектов, здания имеют так же хорошее состояние внутренней отделки.

При определении величины корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости -2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 (табл. 141, стр. 241)

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 141

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

№ п./п	Наименование	Аналог №1	Аналог №2
1	Нежилое здание (кинотеатр), общей площадью 2143,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, 15 б, кадастровый номер 50:47:0011701:2725	26,58%	0,00%
2	Нежилое здание (школа №7), общей площадью 1167,8 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36, кадастровый номер 50:47:0041101:1	0,00%	0,00%

Доступность посещения объекта

Возможность доступа к помещениям объекта оценки круглосуточная, пропускная система отсутствует.

В результате интервьюирования собственников объектов – аналогов (или их представителей) было выяснено, что все объекты – аналоги так же имеют круглосуточный доступ, пропускная система отсутствует. Внесение корректировки не требуется.

Коммуникации

Согласно полученной от Заказчика информации, Оценщик установил, что по состоянию на дату проведения оценки в помещениях объекта оценки отключено электричество, отключено либо отсутствует центральное отопление. Действующими системами инженерных коммуникаций являются водоснабжение, канализация.

Объект оценки и все объекты – аналоги обладают одинаковым составом инженерного обеспечения (электричество, водоснабжение, канализация, отопление). Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь земельного участка.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где: S'o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

S'ai - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зу}$$

где: CЗУ - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Стоимость земельного участка была определена в разделе «расчет стоимости земельного участка»

Определение корректировки на обеспеченность земельным участком

№ п./п	Наименование	Аналог №1	Аналог №2
1	Нежилое здание (кинотеатр), общей площадью 2143,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, 15 б, кадастровый номер 50:47:0011701:2725	3350,36, руб	2921,13 руб
2	Нежилое здание (школа №7), общей площадью 1167,8 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36, кадастровый номер 50:47:0041101:1	0 руб	0 руб

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (оборудования)

Согласно п. 22 (е), ФСО №7 Оценщик должен выяснить, каким образом происходит продажа недвижимого имущества. Т.е. входит ли в стоимость объекта какое-либо движимое имущество (мебель, техника, оборудование, и т.д.).

Согласно описанию объектов – аналогов и информации полученной в ходе переговоров с арендодателями объектов, или их представителями, все объекты – аналоги предлагаются к сдаче в аренду, без учета имеющегося в них оборудования, мебели,

прочей техники, что аналогично объекту оценки. Внесение корректировки не требуется.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом всех вышеописанных корректировок представлен в Таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости нежилого здания (кинотеатр) оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №3
Рыночная стоимость, руб./м ² , без НДС	-	9 474,26	12 846,46
Месторасположение	РФ, Московская область	РФ, Московская область	РФ, Московская область
	г. Орехово-Зуево, Гагарина, 15б	г. Орехово-Зуево, Красноармейская улица, 3	г. Орехово-Зуево, улица Пролетарская, дом 10
Расположение в городе	Недалеко от центра	Недалеко от центра	Недалеко от центра
корректировка на месторасположение	-	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		9 474,26	12 846,46
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН
корректировка на функциональное назначение	-	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		9 474,26	12 846,46
Площадь, м²	2143,1	1632	1003
корректировка на площадь	-	-3,45%	-9,33%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		9 147,07	11 647,88
Тип здания/помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
корректировка на этажность		0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		9 147,07	11 647,88
Этаж/этажность	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
корректировка на этажность		0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		9 147,07	11 647,88
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное
корректировка на материал стен		0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		9 147,07	11 647,88
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее
корректировка на состояние внутренней отделки помещений	-	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		9 147,07	11 647,88
Состояние внутренней отделки помещений	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное
корректировка на состояние внутренней отделки помещений	-	26,58%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		11 578,57	11 647,88
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление
корректировка на наличие коммуникаций	-	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		11 578,57	11 647,88
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия
корректировка на расположение относительно красной линии	-	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		11 578,57	11 647,88
Тип парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
корректировка на наличие, тип парковки	-	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		11 578,57	11 647,88
Корректировка на площадь земельного участка	7 200,00	3 300,00	2 200,00
корректировка на площадь земельного участка, руб.	-	3350,36	2921,13
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²	-	14 929	14 569
Сумма корректировок по модулю		30,04%	9,33%
Уровень доверия варианту		0,70	0,91
Удельный вес в окончательной стоимости		0,44	0,56
Коэффициент вариации		6502,294636	8223,477655
Рыночная стоимость, руб/м²	14 726		
Рыночная стоимость, руб., с НДС	31 558 802,60		

Расчет рыночной стоимости нежилого здания (школа №7) оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №3
Рыночная стоимость, руб./м ² , без НДС	-	18 420,00	17 295,77
Месторасположение	РФ, Московская область	РФ, Московская область	РФ, Московская область
	Орехово-Зуево, улица Ленина, 36	Орехово-Зуево, улица Ленина, 103	Орехово-Зуево, улица Бабушкина, 2А
Расположение в городе	Центр	Центр	Спальный район
корректировка на месторасположение	-	0,00%	23,46%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		18 420,00	21 352,81
Функциональное назначение	Торгово-офисное	ПСН	ПСН
корректировка на функциональное назначение	-	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		18 420,00	21 352,81
Площадь, м²	1167,8	3613	213
корректировка на площадь	-	15,68%	-19,71%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		21 309,05	17 144,52
Тип здания/помещения	ОСЗ	Встроенные помещения	Встроенные помещения
корректировка на этажность		11,00%	11,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		23 653,04	19 030,42
Этаж/этажность	1-й этаж	2-й этаж	2-й этаж
корректировка на этажность		17,65%	17,65%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		27 827,11	22 388,73
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное
корректировка на материал стен		0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		27 827,11	22 388,73
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное
корректировка на состояние внутренней отделки помещений	-	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		27 827,11	22 388,73
Состояние внутренней отделки помещений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

корректировка на состояние внутренней отделки помещений	-	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		27 827,11	22 388,73
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление
корректировка на наличие коммуникаций	-	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		27 827,11	22 388,73
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия
корректировка на расположение относительно красной линии	-	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		27 827,11	22 388,73
Тип парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
корректировка на наличие, тип парковки	-	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		27 827,11	22 388,73
Корректировка на площадь земельного участка	1 523,00	0,00	0,00
корректировка на площадь земельного участка	-	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²	-	27 827	22 389
Сумма корректировок по модулю		44,33%	48,36%
Уровень доверия варианту		0,56	0,52
Удельный вес в окончательной стоимости		0,52	0,48
Коэффициент вариации		14435,28645	10774,59888
Рыночная стоимость, руб/м²	25 210		
Рыночная стоимость, руб., без НДС	29 440 104,09		

Примечание к Таблице:

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую

коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю) по формуле:

$$SUM = k1 + k2 + \dots kn,$$

где:

- k1... kn – корректировки по каждому из аналогов;
- SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов;
- Определяется уровень доверия каждому варианту:

$$УД = 1 - ABS (SUM)$$

Т.е. чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД1 + УД2 + \dots УДn$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, т. о., получается удельный вес объекта - аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УДn / \sum УД$$

Таким образом, в соответствии с представленными в тексте Отчета расчетами, рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, округленно до целых, без учета НДС, составляет

№ п./п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое здание (кинотеатр), общей площадью 2143,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, 15 б, кадастровый номер 50:47:0011701:2725	31 558 802,60
2	Нежилое здание (школа №7), общей площадью 1167,8 кв. м. расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36, кадастровый номер 50:47:0041101:1	29 440 104,09

5.10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом (метод прямой капитализации)

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной

привлекательности, то есть как объект вложения средств, с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемое нежилое помещение рассматривается в первую очередь как объект, целью функционирования которого должно являться получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного объекта недвижимости.

В настоящем отчете с учетом доступной информации для вынесения решения о стоимости Объекта, полученной с применением доходного подхода, использовался метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации переводит величину годового дохода в показатель стоимости недвижимости, при этом стоимость (V) определяется путем деления дохода (I) на коэффициент капитализации (R):

$$V = \frac{I}{R}$$

Определение стоимости объекта на базе общего коэффициента капитализации (R_0) выполняется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_0}$$

где NOI - чистый операционный доход (ЧОД).

Основные этапы метода

- Определение потенциального валового дохода (ПВД) на основе анализа деятельности аналогичных доходных объектов, действующих цен и тарифов на рынке аренды и определение оптимальной (рыночной) ставки арендной платы.
- Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных платежей.
- Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД) путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.
- Определение чистого операционного дохода (ЧОД или NOI) путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.
- Расчет коэффициента капитализации.
- Расчет стоимости объекта недвижимости путем деления величины чистого операционного дохода (потока доходов) на коэффициент капитализации.

Определение рыночной ставки арендной платы

В качестве дохода от эксплуатации объекта недвижимости рассматривается арендная плата за помещения. За размер арендной платы принимается средняя рыночная арендная ставка для аналогичных помещений и условий эксплуатации.

Определение потенциального валового дохода может быть осуществлено двумя вариантами:

1. Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного функционального назначения. В рамках данного подхода проводится анализ рынка с целью установления арендных ставок для типов помещений, которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемыми помещениями. Для устранения разницы между объектами-аналогами и объектом оценки, необходимо произвести корректировки так, чтобы аналог был настолько похожим на оцениваемый объект, насколько это возможно.

Данный вариант расчета наиболее оправдан для объектов, не обремененных долгосрочными договорами аренды.

2. Другим способом получения потенциального валового дохода может быть использование информации, предоставленной владельцем доходоприносящего объекта недвижимости. На основании фактических данных о полученных от эксплуатации объекта доходах за прошедший период и применяемых на момент оценки арендных ставках можно сделать прогноз о доходе за рассматриваемый предстоящий период.

Данный вариант расчета наиболее оправдан для объектов обремененных долгосрочными договорами аренды или для объектов, имеющих историю сдачи в аренду на рыночных условиях.

Применительно к оцениваемым помещениям расчет потенциального валового дохода производился по первому варианту.

Расчет арендных ставок выполнен с применением метода сравнения рыночных продаж (сравнительный подход).

Применение метода сравнения продаж включает в себя следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение единиц сравнения и проведение анализа по каждой единице;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- определение по каждому из элементов корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
- расчет рыночной стоимости прав на объект оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных по сдаче в аренду недвижимости, размещенных в сети интернет.

В качестве единицы сравнения для помещений выбрана ставка аренды предложения сопоставимого объекта за один квадратный метр в год. Коммерческие условия договоров аренды: Ставка аренды указана в рублях, без учета коммунальных расходов,

с учетом НДС. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную ставку аренды объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами, аналогичными оцениваемому.

В ходе анализа рынка были отобраны аналоги (информация приведена ниже), наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным элементам сравнения:

Относящимся к факторам стоимости:

- месторасположению;
- целевому назначению и текущему использованию;
- качественным и количественным характеристикам: площади, наличию коммуникаций, конструктивным характеристикам и техническому состоянию.

Относящимся к характеристикам сделок:

- условиям финансирования (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи);
- условиям платежа (платеж денежными средствами);
- обстоятельствам совершения сделки (объекты представлены на открытом рынке в форме публичной оферты);
- изменению цен на коммерческую недвижимость за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Выбор единицы и элементов сравнения

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 кв. м, как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже зданий, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 кв. м (www.rosrealt.ru, realty.dmir.ru, www.cian.ru), а также аналитические статьи.

Выбор объектов-аналогов для объекта оценки

Объект оценки представляет собой нежилые помещения. Ранее в разделе наиболее эффективного использования Оценщик определил, что по состоянию на дату оценки данные помещения целесообразно использовать в качестве коммерческой недвижимости офисного назначения.

При этом в качестве основных критериев при отборе аналогов рассматривались следующие элементы сравнения:

- Функциональное назначение – производственная недвижимость;
- Тип недвижимости, назначение – производственного или складского назначения;
- Местоположение – РФ, Московская область, г. Орехово-Зуево;
- Транспортная доступность – хорошая;
- Развитость инфраструктуры – хорошая;
- Дата предложения/сделки – январь – апрель 2019 г.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках сдачи в аренду аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости. При сравнительном анализе стоимости арендной платы Объекта оценки с ценами арендной платы объектов - аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки к сдаче в аренду на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по основным количественным качественным характеристикам с Объектом оценки.

В результате анализа информации, предоставленной (указанной) в объявлениях подобранных объектов - аналогов, а также интервьюирования представителей предложений, была определена возможность использования предлагаемых объектов в качестве офисной недвижимости.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении настоящего Отчета.

Ниже в Таблице представлена подробная информация по предлагаемым на дату оценки объектам недвижимости, которые могут служить объектами - аналогами для проведения дальнейших расчетов.

Подобренные аналоги достаточно показательны для того, чтобы сравнивать их с объектом оценки, и чтобы адекватно определить рыночную стоимость с помощью выбранного метода. Различие в правах и других основных характеристиках отображено соответствующими корректировками. Корректировки цен рассчитывались в процентном выражении.

Описание объектов-аналогов для объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	РФ, Московская область	РФ, Московская область	РФ, Московская область	РФ, Московская область
	г. Орехово-Зуево, Гагарина, 15б	Московская область, Орехово-Зуево, ул. Володарского, 10б	Орехово-Зуево, улица 1905 года, 19,	Орехово-Зуево, Центральный бульвар, 5,
Цена предложения, руб.,		140 000	60 000	179 400
Цена предложения, руб. /кв.м., с НДС	-	1 000	1 277	1 200
Функциональное назначение	Торговое	ПСН	ПСН	ПСН
Площадь общая, кв.м.	2143,1	140,00	47,00	149,50
Передаваемые права на здания, сооружения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата продажи	-	не продан	не продан	не продан
Расположение в городе	центр	центр	центр	центр
Этаж/этажность	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Состояние внутренней отделки помещений	-	хорошее	хорошее	хорошее
Расположение относительно красной линии	-	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Возможность торга	-	возможен торг	возможен торг	возможен торг
корректировка на торг	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Откорректированная стоимость предложения, руб/м2	-	890	1 136	1 068
Источник информации		https://orekhovo-zuevo.cian.ru/rent/commercial/158699579/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-orehovo_zuevo-1125146962	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-orehovo_zuevo-1243111172

Обоснование корректировок цен объектов-аналогов

В процессе расчетов применимы следующие корректирующие поправки к рассматриваемым аналогам.

Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

Обстоятельства совершения сделки

Условия сделки типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках, между арендатором и арендодателем не было никаких особых отношений. Величина корректировки в данном случае равна 0%.

Корректировка на уторгование

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на уторгование».

При определении величины корректировки Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости -2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 (таблица 183, стр. 298).

Таблица 1 - Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 183

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	13,3%	10,2%	16,3%
2	Краснодар	11,8%	9,0%	14,5%
3	Москва	10,8%	6,6%	14,9%
4	Уфа	10,7%	8,1%	13,3%
5	Красноярск	13,3%	9,8%	16,7%
6	Екатеринбург	12,5%	9,0%	16,0%
7	Ставрополь	12,9%	9,1%	16,7%
8	Новосибирск	13,3%	9,4%	17,1%
9	Тула	12,7%	8,7%	16,6%
10	Санкт-Петербург	19,5%	15,3%	23,7%
11	Саратов	13,3%	9,8%	16,7%
12	Хабаровск	11,7%	8,1%	15,2%
13	Иркутск	12,4%	8,7%	16,0%
14	Челябинск	11,8%	8,5%	15,0%
15	Самара	11,8%	8,6%	14,9%
16	Московская область	11,0%	7,9%	14,1%

Корректировка на передаваемые права

Для объекта оценки и всех объектов-аналогов передаваемые права – прямая аренда. Величина корректировки равна 0%.

Корректировка на месторасположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, «престижность» района, расположение его рядом с оживленными магистралями, транспортную доступность, экологическую ситуацию, окружение и т.п.

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево.

При определении величины корректировки Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости -2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 (таблица 183, стр. 298)

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 45

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,85	0,88	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,62	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Таблица Расчет корректировки на местоположение

№ п./п	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
2	Нежилое здание (школа №7), общей площадью 1167,8 кв. м. расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36, кадастровый номер 50:47:0041101:1	0,00%	0,00%	0,00

Корректировка на функциональное назначение.

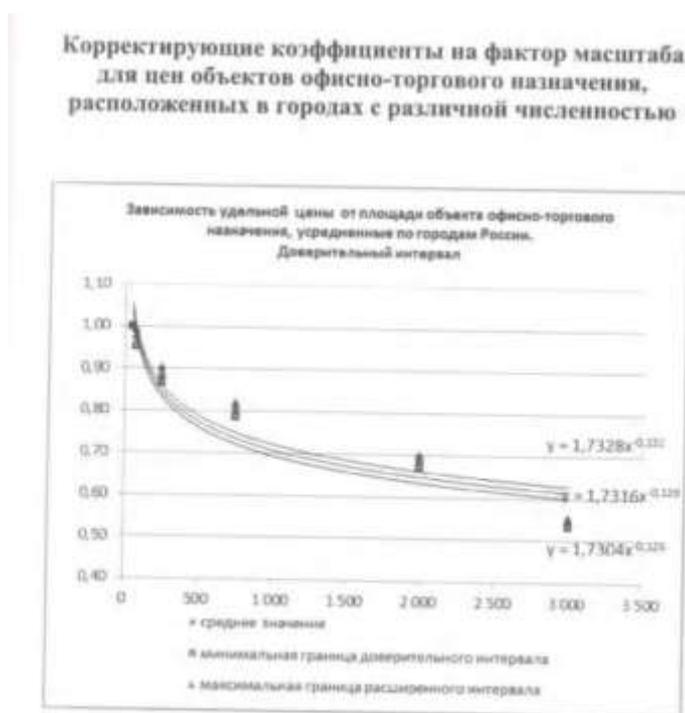
Стоимость нежилых объектов зависит от возможных вариантов их использования (под торговлю, под офис, под организацию бытового обслуживания и т.п.). В качестве объектов-аналогов используются нежилые здания для размещения производства. Корректировка на назначение помещений не вводилась

Корректировка на площадь

Как правило, объекты меньшей площади стоят дороже в расчете на единицу площади. Это связано с тем, что объекты большой площади требуют больших затрат на содержание, отопление и т.п. Кроме этого, продажа объектов небольшой площади требует меньших сумм в абсолютном исчислении, что означает их большую доступность с точки зрения возможности приобретения, а это приводит к увеличению спроса.

При определении величины корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости -2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 (рис. 48, стр. 187).

Корректировка на площадь объекта



Корректировка между объектом оценки и объектами – аналогами в соответствии с вышеприведенной формулой будет выглядеть следующим образом:

Определение величины корректировки на площадь

№ п./п	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Нежилое здание (школа №7), общей площадью 1167,8 кв. м. расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36, кадастровый номер 50:47:0041101:1	-29,67%	-38,91%	-29,07%

Корректировка на тип объекта

Тип объекта (здание то, или помещение) для потенциального покупателя в некоторых случаях имеет достаточно большое значение, поскольку именно удобство планировок, размещение вывесок на фасаде здания и т.п. сказывается на стоимости объекта.

Все объекты, включая оцениваемый объект, представляют отдельно стоящие здания. Внесение поправки не требуется.

Материал стен

Все объекты, включая здание расположения объекта оценки, представляют собой аналогичные друг другу капитальные здания (материал стен – железобетон, камень ракушечник, кирпич и т.п.). Таким образом, корректировка не требуется.

Физическое состояние здания

Здание объекта оценки находится в хорошем состоянии. Проведенное обследование не выявило видимых дефектов. Все системы инженерных коммуникаций так же находятся в исправном состоянии.

Согласно описанию объектов – аналогов и информации полученной в ходе переговоров с собственниками объектов, или их представителями,.

Согласно описанию объектов – аналогов, информации полученной в ходе переговоров с собственниками объектов, или их представителями, материалов фотофиксации, представленных в объявлении объектов, здания расположения всех объектов – аналогов имеют хорошее техническое состояние.

Состояние внутренней отделки

Анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что состояние, в котором находится объект, оказывает непосредственное влияние на его стоимость от состояния, т.е. чем лучше ремонт, тем интересней для потенциального покупателя объект, соответственно и цена за него будет выше, по сравнению с аналогичными объектами, имеющими ремонт более низкого качества.

Состояние внутренней отделки помещений объекта оценки «удовлетворительное». Согласно описанию объектов – аналогов, информации полученной в ходе переговоров с продавцами объектов, или их представителями, материалов фотофиксации, представленных в объявлении объектов, здания имеют так же хорошее состояние внутренней отделки.

Доступность посещения объекта

Возможность доступа к помещениям объекта оценки круглосуточная, пропускная система отсутствует.

В результате интервьюирования собственников объектов – аналогов (или их представителей) было выяснено, что все объекты – аналоги так же имеют круглосуточный доступ, пропускная система отсутствует. Внесение корректировки не требуется.

Коммуникации

Согласно полученной от Заказчика информации, Оценщик установил, что по состоянию на дату проведения оценки в помещениях объекта оценки отключено электричество, отключено либо отсутствует центральное отопление. Действующими системами инженерных коммуникаций являются водоснабжение, канализация.

Объект оценки и все объекты – аналоги обладают одинаковым составом инженерного обеспечения (электричество, водоснабжение, канализация, отопление). Внесение корректировки не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (оборудования)

Согласно п. 22 (е), ФСО №7 Оценщик должен выяснить, каким образом происходит продажа недвижимого имущества. Т.е. входит ли в стоимость объекта какое-либо движимое имущество (мебель, техника, оборудование, и т.д.).

Согласно описанию объектов – аналогов и информации полученной в ходе переговоров с арендодателями объектов, или их представителями, все объекты – аналоги предлагаются к сдаче в аренду, без учета имеющегося в них оборудования, мебели, прочей техники, что аналогично объекту оценки. Внесение корректировки не требуется.

Расчет рыночной стоимости арендной платы за объект оценки

Показатель	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Рыночная стоимость, руб./м ² , без НДС	-	890,00	1 136,17	1 068,00
Месторасположение	РФ, Московская область	РФ, Московская область	РФ, Московская область	РФ, Московская область
	г. Орехово-Зуево, Гагарина, 156	Московская область, Орехово-Зуево, ул. Володарского, 106	Орехово-Зуево, улица 1905 года, 19,	Орехово-Зуево, Центральный бульвар, 5,
Расположение в городе, удаленность от центра города	центр	центр	центр	центр
корректировка на месторасположение	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		890,00	1 136,17	1 068,00
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
корректировка на функциональное назначение	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		890,00	1 136,17	1 068,00
Площадь, м²	1167,8	140	47	149,5
корректировка на площадь	-	-23,94%	-33,93%	-23,29%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		676,94	750,68	819,24
Тип здания/помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
корректировка на этажность		0,00%	0,00%	0,00%
Этаж/этажность	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
корректировка на этажность		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		676,94	750,68	819,24
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		676,94	750,68	819,24
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка на состояние внутренней отделки помещений	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		676,94	750,68	819,24
Состояние внутренней отделки помещений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

корректировка на состояние внутренней отделки помещений	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		676,94	750,68	819,24
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление
корректировка на наличие коммуникаций	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		676,94	750,68	819,24
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
корректировка на расположение относительно красной линии	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		676,94	750,68	819,24
Тип парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
корректировка на наличие, тип парковки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²		676,94	750,68	819,24
Наличие движимого имущества	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка на наличие движимого имущества	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м ²	-	677	751	819
Сумма корректировок по модулю		23,94%	33,93%	23,29%
Уровень доверия варианту		76,06%	66,07%	76,71%
Удельный вес в окончательной стоимости		0,35	0,30	0,35
Коэффициент вариации		235,2800408	226,6411125	287,1591951
Рыночная стоимость, руб/м²	749			
Рыночная стоимость, руб/м² бз НДС	624			

Примечание к Таблице:

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю) по формуле:

$$SUM = k1 + k2 + \dots kn,$$

где:

$k1 \dots kn$ – корректировки по каждому из аналогов;

SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов;

Определяется уровень доверия каждому варианту:

$$УД = 1 - ABS (SUM)$$

Т.е. чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД1 + УД2 + \dots УДn$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, т. о., получается удельный вес объекта - аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УДn / \sum УД$$

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД_i = S \times A_{i-1} \times \left(1 + \frac{R_i}{100\%}\right),$$

где:

ПВД_i – потенциальный валовый доход в i-том прогнозном году, руб.;

S – арендопригодная площадь, м²;

A_{i-1} – размер арендной ставки в предшествующем i-тому году прогнозного периода, руб./год/м²;

R_i – темп роста арендных ставок в i-том году прогнозного периода, %.

Потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта оценки представлен в таблице:

Потенциальный валовый доход для объекта оценки

Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м./месяц, (без НДС)	Количество месяцев	ПВД, руб./год
1 167,80	624,23	12	8 747 760,31

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки помещений составляет действительный валовой доход.

Процент недозагрузки помещений рассчитан по следующей формуле:

$$V = K_n \times \frac{n_f}{n_o + n_f},$$

где:

V – недозагрузка помещений, %;

K_n – коэффициент оборачиваемости арендных площадей, отражающий долю арендных площадей, на которых в течение определенного срока происходит смена арендаторов, %;

n_f – число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов, мес.;

n_o – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, мес.

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещений

Степень недозагрузки объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Коэффициент недозагрузки помещений так же показывает потери арендодателя при смене арендаторов (время на поиск новых арендаторов). Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Для определения величины недозагрузки объекта оценки, Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости -2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», 2018 (таблица 3, стр. 36).

Значение процента недозагрузки

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5% 12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0% 13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0% 12,1%

Таким образом, коэффициент недозагрузки указанного объекта оценки принят в размере среднего значения доверительного интервала равного 12,1%, или $(100\% - 12,1\%)/100\% = 0,879$.

Действительный валовый доход для объекта оценки

Площадь, кв.м.	ПВД, руб.	Коэффициент загрузки	ДВД, руб.
----------------	-----------	----------------------	-----------

1 167,80	8 747 760,31	0,879	7 689 281,31
----------	--------------	-------	--------------

Определение величины операционных расходов

Операционные расходы - это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных и переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

К постоянным расходам относятся:

- налог на имущество;
- налог на землю;
- затраты на замещение и текущий ремонт;
- прочие расходы.

Поскольку Оценщику не предоставлена информация, позволяющая произвести расчёт фактически понесённых условно-постоянных расходов от эксплуатации объекта оценки, для определения величины операционных расходов были использованы следующие данные:

При определении величины операционных Оценщик использовал данные Справочник оценщика недвижимости -2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», 2018 (таблица 13, стр. 52).

Таблица 2 - Значение процента операционных расходов

3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Процент операционных расходов равен величине среднего значения доверительного интервала, равной 17,9% от потенциального валового дохода для офисно – торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов.

Таблица 3 – Величина операционных расходов для объекта оценки

Площадь, кв.м.	ПВД, руб.	Операционные затраты в год, %	Операционные затраты в год, руб.
1 167,80	8 747 760,31	17,90%	1 565 849,10

Расчет чистого операционного дохода (ЧОД)

Для расчета чистого операционного дохода рассчитывается разница между действительным валовым доходом и суммой операционных расходов. Полученное значение и будет являться величиной ЧОД.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{Пз} - \text{Ро}) = (\text{ДВД} - \text{Ро}),$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

Пз – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Ро – операционные расходы, руб./год.

Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки

Площадь, кв.м.	ДВД, руб.	Операционные затраты в год, руб.	ЧОД, руб.
1 167,80	7 689 281,31	1 565 849,10	6 123 432,22

Обоснование и расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- Доход на капитал (ставка дисконтирования) – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости;
- Нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с коррективкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$K = \text{НД} + \text{НВ}$$

где:

НД – ставка дисконтирования;

НВ – норма возврата капитала;

Для расчета ставки дисконтирования используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой нормы доходности, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск. Общая формула расчета выглядит следующим образом:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u, \text{ где}$$

где:

R_f - безрисковая норма доходности;

R_a - риск вложений в объект;

R_l - риск за низкую ликвидность объекта;

r_u - риск инвестиционного менеджмента.

Как видно из приведенного выше уравнения для определения ставки дисконтирования необходимо решить следующие задачи:

- определить безрисковую норму дохода;
- определить размер рыночных премий за различные виды рисков, связанных с инвестированием в недвижимость.

Безрисковая ставка (норма доходности)

Под безрисковой ставкой подразумевается наименее рискованное вложение денежных средств. Принцип кумулятивного построения базируется на обоснованном предположении, что потенциальный покупатель (инвестор) всегда имеет альтернативный выбор – получать доходы низкие, но с высокой степенью вероятности их получения или высокие, но с высокой степенью риска их неполучения (потерь). При этом независимо от того, какой вид вложений оценивается (недвижимость, ценные бумаги, бизнес, оборудование), безрисковая ставка должна отвечать своему основополагающему принципу и во всех случаях нести в себе минимум специфических рисков.

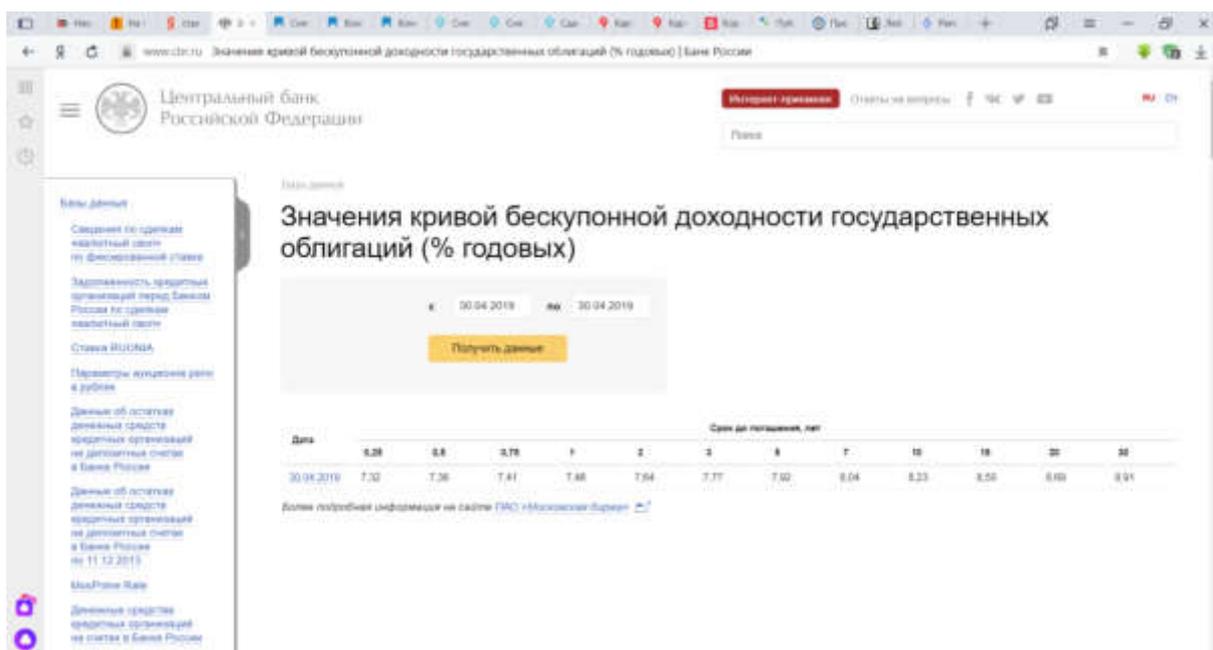
В настоящем Отчете, Оценщик использует показатели российского финансового рынка. В качестве самого надежного финансового инструмента на рынке рассматриваются Ставки рынка ГКО-ОФЗ⁶.

Согласно официальным данным ЦБ РФ (Центральный Банк Российской Федерации) с 10.08.2016 года, в качестве безрисковой ставки принимается среднемесячная доходность индекса 3-5 летних государственных облигаций (RUGBITR5Y).

По состоянию на дату оценки (01 января 2019 г.) на официальном сайте ЦБ РФ (Центральный Банк Российской Федерации) данные о величине среднемесячной доходности индекса (ставка бескупонной доходности) сроком на 5 лет (прогнозный период) отсутствовали. В качестве расчетного значения величины среднемесячной доходности индекса (ставка бескупонной доходности) сроком на 5 лет (прогнозный период) Оценщик принимает данные указанные по состоянию на последнюю установленную банком дату (предшествующую дате оценки) 30.04.2019 г., которая в соответствии с официальными опубликованными данными составила 8,51% годовых, соответственно безрисковая ставка принимается равной 7,64%.⁷

⁶Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr

⁷ Данные о доходности взяты с официального сайта Центрального Банка Российской Федерации (ЦБРФ). Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/



в соответствии с официальными опубликованными данными составила 7,64% годовых, соответственно безрисковая ставка принимается равной 7,64%.⁸

Компенсация за инвестиционный менеджмент (ИМ). Очевидно, что доход могут принести только те инвестиции, которыми управляют с достаточной эффективностью. Компенсация за инвестиционный менеджмент различна по разным объектам. По некоторым инвестиционный менеджмент минимален (управление вкладами «до востребования» в банке), а по недвижимости он существенен. Эта надбавка может включать в себя расходы по оценке и выбору вариантов финансирования, принятие решения об удержании или продаже актива и т.д.

Величина компенсации за инвестиционный менеджмент для объектов недвижимости административно-офисного назначения с низкой специализированностью выбрана согласно шкале определения величины надбавки за инвестиционный менеджмент, приведенной в Таблице, и составляет 0,0 – 1,5%. Для оцениваемого объекта, принимается среднее значение компенсации за инвестиционный менеджмент, равное 1%.

Шкала определения величины надбавки за инвестиционный менеджмент (ИМ), в зависимости от типа объекта

СТЕПЕНЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОСТИ	ВЕЛИЧИНА НАДБАВКИ НА ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ	ТИП ОБЪЕКТА
Низкая	0 - 1,5	Квартиры, офисы, склады, гаражи
Средняя	1,5 – 3,5	Бизнес-центры, торговые помещения, небольшие объекты спец. назначения, небольшое производство
Высокая	3,5 – 5,0	Нефтебазы, турбазы, спорткомплексы и т.п. объекты

⁸ Данные о доходности взяты с официального сайта Центрального Банка Российской Федерации (ЦБРФ). Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtd=zycuc_params

Премия за риск инвестирования

Риск вложения в объект подразделяется на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшения занятости населения в связи с закрытием градообразующих предприятий, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Статичный риск - риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамичный риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск инвестирования приведен ниже. Риски определены экспертным методом.

Расчет премии за риск инвестирования в объект оценки

Наименование риска	Обоснование принятия										Величина	
	Риск инвестирования в недвижимость											
	Категория риска	Степень зависимости										
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Общэкономические тенденции региона												
Инвестиционная привлекательность	статичный	*										
Политическая ситуация	статичный	*										
Социальная стабильность	статичный	*										
Криминогенная обстановка	статичный	*										
Несистемный риск												
Строительный риск	статичный	*										
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	*										
Ускоренный износ здания	статичный	*										
Неэффективный менеджмент	динамичный	*										
Юридический риск	динамичный	*										
Фискальные проверки	динамичный	*										
Сумма произведений											10	
Количество факторов											10	
Взвешенное значение											1,00%	

Поправка на ликвидность

Поправка на ликвидность представляет собой поправку (компенсацию) на длительную экспозицию при продаже объекта. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций.

Т.е. предполагается, что в течение срока рыночной экспозиции, владелец объекта, принявший решение о продаже, лишится доходов от использования своей недвижимости. Такие потери можно оценить на основе безрисковой ставки (R_0) и ориентировочного времени рыночной экспозиции (X), определяемой в месяцах.

Для понимания степени ликвидности объекта оценки Оценщик проанализировал следующие факторы:

- Местоположение объекта;
- Состояние объекта;
- Наличие необходимых документов;
- Площадь объекта.

Проанализировав рынок объектов недвижимости аналогичных объектам оценки, Оценщик сделал следующие выводы:

Срок рыночной экспозиции объекта оценки принят равным 6-ти месяцам, поскольку подобные объекты ликвидны, пользуются спросом в данном регионе, и как следствие не задерживаются долго на свободном рынке.

Поправка рассчитывается по формуле:

$$P=R_0*X/12,$$

где:

P – поправка на низкую ликвидность;

R₀– безрисковая норма доходности;

X – средний срок экспозиции объектов недвижимости на рынке;

Таким образом, в соответствии с вышеприведенной формулой поправка на ликвидность для объекта оценки составит:

$$P = (8,51 \times 4)/12 = 2,84$$

Итак, сведя воедино все показатели, можно рассчитать ставку дисконтирования, аккумулируя все ее составляющие. Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта оценки приведены ниже в таблице.

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки

№ п/п	Составляющие ставки дисконтирования	Значение
1	Безрисковая процентная ставка, %	7,64%
2	Надбавка на риск вложения в объект недвижимости %	1,00%
3	Надбавка на инвестиционный менеджмент, %	1,00%
4	Надбавка на низкую ликвидность вложения	5,73%
	Ставка дисконтирования	15,37%

Определение нормы возврата капитала

Норма возврата капитала - это величина, равная единице, деленной на количество лет, требуемое для возврата вложенного капитала, основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

Оцениваемые помещения функционируют и, зная средний остаточный срок жизни⁹, определим ежегодный процент возмещения вложенных средств.

Под нормой возврата понимается возмещение из текущего дохода ожидаемой потери первоначальной стоимости объекта за время владения. Для расчета нормы возврата

⁹ Срок жизни здания принят согласно группы капитальности http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_6133.htm.

применен метод Ринга, который предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями.

Итак, сведя воедино все показатели, можно рассчитать ставку капитализации, аккумулируя все ее составляющие. Результаты расчета ставки капитализации приведены ниже в таблице.

Расчет ставки капитализации для объекта оценки

Составляющие ставки капитализации	Значение
Безрисковая процентная ставка, %	7,64%
Надбавка на риск вложения в объект недвижимости %	1,00%
Надбавка на инвестиционный менеджмент, %	1,00%
Надбавка на низкую ликвидность вложения	5,73%
Ставка дисконтирования	15,37%
Норма возврата капитала	1,37%
Ставка капитализации	16,74%

Расчет стоимости объекта оценки

В результате полученных данных, можно оценить стоимость объекта недвижимости, по алгоритму, указанному в самом начале данного раздела Отчета:

$$C = \text{ЧОД} / \text{СК},$$

где:

ЧОД – чистый операционный доход;

СК – ставка капитализации;

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Чистый операционный доход, руб.	Величина ставки капитализации, %	Стоимость объекта оценки, округленно до целых, руб., без НДС
Нежилое здание (школа №7), общей площадью 1167,8 кв. м. расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 36, кадастровый номер 50:47:0041101:1	6 123 432,22	0,1674	36 579 642,86

5.11. Согласование результатов оценки

Согласно п. 25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить

проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласование – анализ альтернативных заключений, полученных с применением различных методов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости объекта оценки.

Как правило, решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости Решение вопроса, об относительной значимости показателей стоимости, каким стоимостным показателям придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе оценки и определяется обоснованным суждением Оценщика.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Следовательно, важнейшими критериями, определяющими применение того или иного подхода при оценке недвижимости, являются:

- достаточность и достоверность информации, используемой при оценке (А);
- способность учитывать конъюнктуру рынка (Б);
- способность учитывать специфические особенности объекта (В).

Критерий А. Достаточность и достоверность информации. В зависимости от наличия, точности и достоверности информации, используемой в расчетах, Оценщик экспертно проставляет балл, характеризующий степень обеспеченности применения подхода информацией.

Критерий Б. Способность учитывать конъюнктуру рынка. Определяется Оценщиком экспертно для того или иного подхода в зависимости от характера рынка, спроса и предложения, срока экспозиции объекта.

Критерий В. Способность учитывать специфические особенности объекта. Определяется экспертно для того или иного подхода в зависимости от характера эксплуатации объекта оценки, нетипичных обстоятельств, связанных с объектом оценки и т.д.

Обоснование выбора использованных весов

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод. При проведении согласования результатов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного случая оценки.

Для окончательного согласования результатов оценки определены весовые коэффициенты результатам оценки, полученным по каждому из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой

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

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. он отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи или сдача в аренду сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости по отношению к сопоставимым объектам и получить рыночную стоимость исследуемого объекта оценки.

Используемый в рамках сравнительного подхода метод сравнения продаж позволяет получить наиболее достоверные результаты при условии, что на рынке имеется достаточное количество информации о сделках (предложениях) по аналогичным объектам недвижимости.

Кроме того, в используемой сравнительным подходом информации автоматически учитывается баланс спроса и предложения на объекты, аналогичные оцениваемому объекту, а также вся совокупность факторов, влияющих на их рыночные цены. Если для его применения есть достаточное количество достоверной информации, и рынок купли - продажи развит, то ему следует отдавать предпочтение перед другими подходами.

В результате проведенного маркетингового анализа рынка коммерческой недвижимости, аналогичной оцениваемой, Оценщик установил, что на момент проведения оценки на открытом рынке коммерческой недвижимости, существует достаточное количество цен предложений по объектам коммерческой недвижимости, которые могли бы послужить объектами – аналогами для объекта оценки, в том виде использования, которое было определено Оценщиком ранее в Разделе наиболее эффективного использования.

Исходя из этого, данному подходу присвоен весовой коэффициент результата, равный 0,60.

Затратный подход

Затратный подход в наибольшей степени учитывает затраты на создание подобного объекта, с учетом его качественных, количественных и технических характеристик. Однако в отличие от подхода сравнительного анализа продаж он не может в полном объеме учесть затруднения в поисках потенциального покупателя, которому необходим был бы объект именно с таким функциональным назначением, а также с особенностями конструктивных и планировочных решений и с данным местоположением. Результат стоимости, полученный применением затратного подхода к оценке недвижимости, не учитывает его коммерческую привлекательность и состояние рынка недвижимости в регионе.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного

подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Учитывая тот факт, что активность рынка оцениваемого объекта высока, данных для применения сравнительного и доходного подходов достаточно, а так же учитывая тот факт, что информация, позволяющая определить количественные характеристики оцениваемого объекта недвижимости для применения затратного подхода, ограничена, Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода к оценке.

Поскольку затратный подход не был применен при определении рыночной стоимости объекта оценки, данному подходу присвоен весовой коэффициент результата, равный 0,00.

Доходный подход

Доходный подход считается наиболее надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости с небольшой степенью физического износа.

В ходе поиска информации о сдаче в аренду объектов - аналогов, которые можно было бы сопоставить по местоположению, назначению, техническим и конструктивным решениям с рассматриваемым объектом оценки, на рынке было выявлено достаточное количество, в результате чего существует возможность получить информацию по аренде сопоставимых (аналогичных объектов), а также о среднерыночных операционных расходах.

Объект оценки не требует дополнительных финансовых вложений, может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Доходный подход в настоящей работе построен на реальных среднерыночных показателях доходности коммерческой недвижимости. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Исходя из этого, данному подходу присвоен весовой коэффициент результата, равный 0,40.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, с использованием приемлемых подходов и с учетом их весовых коэффициентов представлены в Таблицах ниже.

Согласование стоимости для объекта оценки

№ п/п	Критерий согласования	Доходный	Сравнительный	Затратный
1	Степень соответствия			
-	задаче оценки	40	60	-
-	цели оценки	40	60	-
-	функциональному назначению объекта оценки	40	60	-
-	оцениваемым правам	40	60	-
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, использованных в каждом из подходов	40	60	-
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объекта оценки	40	60	-
4	Надежность расчетов и процедур анализа, использованных в каждом из подходов	40	60	-
		40	60	
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	40	60	-
<i>Средний ранг, баллы</i>		0,4	0,6	-
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед</i>		0,4	0,6	-

**Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при
применении различных подходов к оценке**

Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость
	Значение	Удельный вес	Значение	Удельный вес	Значение	Удельный вес	
Нежилое здание (кинотеатр), общей площадью 2143,1 кв. м. , Кадастровый номер 50:47:0011701:2725	0	0,00%	31 558 802,60	100,00%	0	0,00%	31 558 802,60
В том числе земельный участок площадью 7200 кв. м. Кадастровый номер 50:47:0011702:20	0	0,00%	18 034 772	100,00%	0	0,00%	18 034 772,00
Нежилое здание (школа №7), общей площадью 1167,8 кв. м. Кадастровый номер 50:47:0041101:10	0	0,00%	29 440 104,09	60,00%	36 579 642,86	40,00%	32 295 919,60
В том числе земельный участок площадью 1523 кв. м. Кадастровый номер 50:47:0041101:000 7	0	0,00%	5 624 826 р.	100,00%	0	0,00%	5 624 826,00

6. Вывод итоговой стоимости объекта оценки

Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ» приведено ниже в таблице.

№ п./п.	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое здание (кинотеатр), общей площадью 2143,1 кв. м. , Кадастровый номер 50:47:0011701:2725	31 558 802,60
	В том числе земельный участок площадью 7200 кв. м. Кадастровый номер 50:47:0011702:20	18 034 772
2	Нежилое здание (школа №7), общей площадью 1167,8 кв. м. Кадастровый номер 50:47:0041101:10	32 295 919,60
	В том числе земельный участок площадью 1523 кв. м. Кадастровый номер 50: 47:0041101:0007	5 624 826,00
ИТОГО		63 854 722,20

Таким образом, согласно проведенным расчетам, учитывая все принятые допущения к оцениваемому объекту, рыночная стоимость недвижимого имущества ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ», по состоянию на 30.04.2019 года составила:

63 854 722,20 руб.

(шестьдесят три миллиона восемьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот двадцать два) рубля, 20 коп, НДС не облагается (пп.15 п.2 ст.146 НК РФ).

Исполнитель работы

Оценщик

ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Гаджимурадова З.М.

Приложение №1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки;


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ **КОПИЯ**
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АА № 258084 , дата выдачи 13.07.2010

Дата выдачи: "26" января 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка со зданием кинотеатра от 03.06.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Инвест", ИНН: 5034039125, ОГРН: 1105034000994, дата гос.регистрации: 01.04.2010, наименование регистрирующего органа: МРИ ФНС России № 10 по Московской области, КПП: 503401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Гагарина, д.15-в

Вид права: Собственность

Объект права: Здание кинотеатра, назначение: нежилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 2143,1 кв. м, инв.№ 186:059-1176, лит. А, А, адрес объекта: Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Гагарина, д.156

Кадастровый (или условный) номер: 50:47:01:01781:001

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" июля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-47/014/2010-222

Регистратор
Гавриленко В. А.
МП



50-АБМ 475855

Орехово-



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

КОПИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"13" апреля 2011 года

Документы-основания: • Договор №1 о присоединении Общества с ограниченной ответственностью "Винтаж" к Обществу с ограниченной ответственностью "Капитал Инвест" от 11.01.2011

• Передаточный акт от 01.03.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Инвест", ИНН: 5034039125, ОГРН: 1105034000994, дата гос.регистрации: 01.04.2010, наименование регистрирующего органа: МРИ ФНС России № 10 по Московской области, КПП: 503401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Гагарина, д.15-в

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение нежилого здания школы, общая площадь 1523 кв. м, адрес объекта: Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Ленина, д.36

Кадастровый (или условный) номер: 50:47:004 11 01:0007

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" апреля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-47/001/2011-228

Регистратор



Новикова
(подпись)

50-АБН 474596

Орехово

70-524/2622

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 15.11.2018

№ 00-00-4001/5037/2018-32299

На основании запроса от 08.11.2018, поступившего на рассмотрение 11.11.2018, сообщаем, что правообладателю

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КАПИТАЛ ИНВЕСТ", ИНН: 5034039125, ОГРН: 1105034000994, дата гос.регистрации: 01.04.2010; адрес места нахождения: обл.Московская, г.Орехово-Зуево, обл.Московская, г Орехово-Зуево, ул СТАЧКИ 1885 ГОДА, д 6, к А, за период до 08.11.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:47:0041104:55	
		Назначение объекта недвижимости:	Под размещение пожарного депо	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
		Адрес:	Московская область, г. Орехово-Зуево, тип. Пожарный, дом 2	
		Площадь:	1737 кв. м	
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	дата государственной регистрации:	02.05.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-47/005/2012-343	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.03.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	14.05.2015	
		1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	50:47:0041104:751	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	

	Адрес:	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Стачки 1885 года, д. 6 а	
	Площадь:	11605, 8 кв. м	
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	26.02.2011	
	номер государственной регистрации:	50-50-47/002/2011-101	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка с частью здания от 24.01.2011	
	дата государственной регистрации прекращения права:	14.05.2015	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:47:0041104:27
		Назначение объекта недвижимости:	Размещение административно-производственного комплекса
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, г. Орехово-Зуево, ул. Стачки 1885 года, дом 6
		Площадь:	8770 кв. м
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	26.02.2011	
	номер государственной регистрации:	50-50-47/002/2011-102	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка с частью здания от 24.01.2011	
	дата государственной регистрации прекращения права:	21.02.2017	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:47:0041101:7
		Назначение объекта недвижимости:	Размещение нежилого здания школы
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов

5. 9

	Адрес:	обл. Московская, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, дом 36
	Площадь:	1523 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.04.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-47/001/2011-228
	основание государственной регистрации:	Договор № 1 о присоединении Общества с ограниченной ответственностью "Винтаж" к Обществу с ограниченной ответственностью "Капитал Инвест" от 11.01.2011 №1; Передаточный акт от 01.03.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-47/003/2011-430
4.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-47/001/2012-304
4.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/047-50/047/001/2016-4123/1
4.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Ленина, д.36, кад. № 50:47:0041101:7, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение нежилого здания школы, общая площадь 1523 кв. м
	номер государственной регистрации:	50:47:0041101:7-50/047/2018-3
4.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Ленина, д.36, кад. № 50:47:0041101:7, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение нежилого здания школы, общая площадь 1523 кв. м
	номер государственной регистрации:	50:47:0041101:7-50/047/2018-4
5. 5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание

	Кадастровый номер:	50:47:0041104:117	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Московская область, г Орехово-Зуево, туп Пожарный, д 2	
	Площадь:	798, 4 кв. м	
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	02.05.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-47/005/2012-342	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.03.2012	
	дата государственной регистрации прекращения права:	11.12.2014	
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:47:0011702:20
		Назначение объекта недвижимости:	Размещение кинотеатра
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина, дом 156
		Площадь:	7200 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.07.2010
		номер государственной регистрации:	50-50-47/014/2010-223
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка со зданием кинотеатра от 03.06.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

6.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-47/029/2010-331
6.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-47/003/2011-431
6.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-47/001/2012-304
6.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/047-50/047/001/2016-4124/1
6.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Гагарина, д.156, кад. № 50:47:0011702:20, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение кинотеатра, общая площадь 7200 кв. м
	номер государственной регистрации:	50:47:0011702:20-50/047/2018-3
6.3.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Гагарина, д.156, кад. № 50:47:0011702:20, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение кинотеатра, общая площадь 7200 кв. м
	номер государственной регистрации:	50:47:0011702:20-50/047/2018-4
7.	7.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:47:0041101:10
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г Орехово-Зуево, ул Ленина, д 36
	Площадь:	1167, 8 кв. м
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.04.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-47/001/2011-227

	основание государственной регистрации:	Договор № 1 о присоединении Общества с ограниченной ответственностью "Винтаж" к Обществу с ограниченной ответственностью "Капитал Инвест" от 11.01.2011 №1; Передаточный акт от 01.03.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	
7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
7.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-47/022/2011-130
7.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-47/001/2012-304
7.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/047-50/047/001/2016-4126/1
7.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Ленина, д.36, кад. № 50:47:0041101:10, Здание - школа, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 1 209, 1 кв.м, инв.№ 186:059-1601, лит. А, А1, А2, А3, А4, а1
	номер государственной регистрации:	50:47:0041101:10-50/047/2018-3
7.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Ленина, д.36, кад. № 50:47:0041101:10, Здание - школа, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 1 209, 1 кв.м, инв.№ 186:059-1601, лит. А, А1, А2, А3, А4, а1
	номер государственной регистрации:	50:47:0041101:10-50/047/2018-4
8. 8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:47:0011701:366
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г Орехово-Зуево, ул Гагарина, д 156
	Площадь:	2143, 1 кв. м
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

дата регистрации:	государственной	13.07.2010
номер регистрации:	государственной	50-50-47/014/2010-222
основание регистрации:	государственной	Договор купли-продажи земельного участка со зданием кинотеатра от 03.06.2010
дата регистрации прекращения права:	государственной	
8.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
8.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-47/029/2010-331
8.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-47/003/2011-431
8.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-47/001/2012-304
8.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/047-50/047/001/2016-4125/1
8.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Гагарина, д.156, кад. № 50:47:0011701:366, Здание кинотеатра, назначение: нежилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 2143, 1 кв. м, инв.№ 186:059-1176, лит. А., А
	номер государственной регистрации:	50:47:0011701:366-50/047/2018-3
8.3.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Гагарина, д.156, кад. № 50:47:0011701:366, Здание кинотеатра, назначение: нежилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 2143, 1 кв. м, инв № 186:059-1176, лит. А., А
	номер государственной регистрации:	50:47:0011701:366-50/047/2018-4
1. Получатель выписки:		Музыка Иван Сергеевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые вносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность,

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Орехово-Зуевский городской филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская обл.
Район _____
Округ _____
Город (др. поселение) г. Орехово-Зуево

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

кинотеатр
№ 15 б по улице (пер.) Гагарина Лит. А

Инвентарный номер	186:059-1176
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 06.07.2007
дата обследования объекта в натуре



3676223

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

Литера A (киотсатр) Год постройки 1970 Число этажей 3

Литера A (подвал) Год постройки 1970 Число этажей -1

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется:

_____ подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин

(неужное зачеркнуть)

Строительный объем - 16 433 куб.м

Итого общая площадь 2 143,1 м²; из нее:

лит. А общая площадь 1 816,0 м²;

лит. А. общая площадь 327,1 м²;

Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
<i>киотсатр</i>	<i>2143,1</i>	<i>1563,5</i>	<i>579,6</i>
Всего:	2143,1	1563,5	579,6

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера А	Физический износ здания - 21% Число этажей 3
1	Фундамент	железобетонные блоки
2	Стены, перегородки	стены - кирпичные, перегородки - гипсолитовые
3	Кровля	совмещенная мягкая
4	Перекрытие	сборные железобетонные плиты
5	Полы	бетонные, мозаичные, дощатые
6	Проемы	оконные - двойные остекленные, дверные - филенчатые
7	Лестница	имеются
8	Внутренние отделочные работы	штукатурка, побелка, окраска, обито деревом
9	Внутренние санитарно-технические работы	водопровод, канализация, вентиляция, центральное отопление
10	Электротехнические устройства	электроустройства
11	Звукотехнические и слаботочные устройства	радио, телефон
12	Кинопроекторные устройства	имеются
13	Механические устройства	имеются
14	Прочие работы	имеются
	Литера А	Физический износ здания - 21% Число этажей -1

Литера	Наименование	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	2	3	4	5

III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
водопровод	2143,1
канализация центральная	2143,1
отопление центральное	2143,1
телефоны	2143,1
электричество	2143,1
вентиляция	2143,1

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

6 945 527.00 руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2006 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

Паспорт изготовлен 9 июля 2007 г.

Исполнил _____ Солонина Н.Е.

Проверил _____ Савина М.Ю.

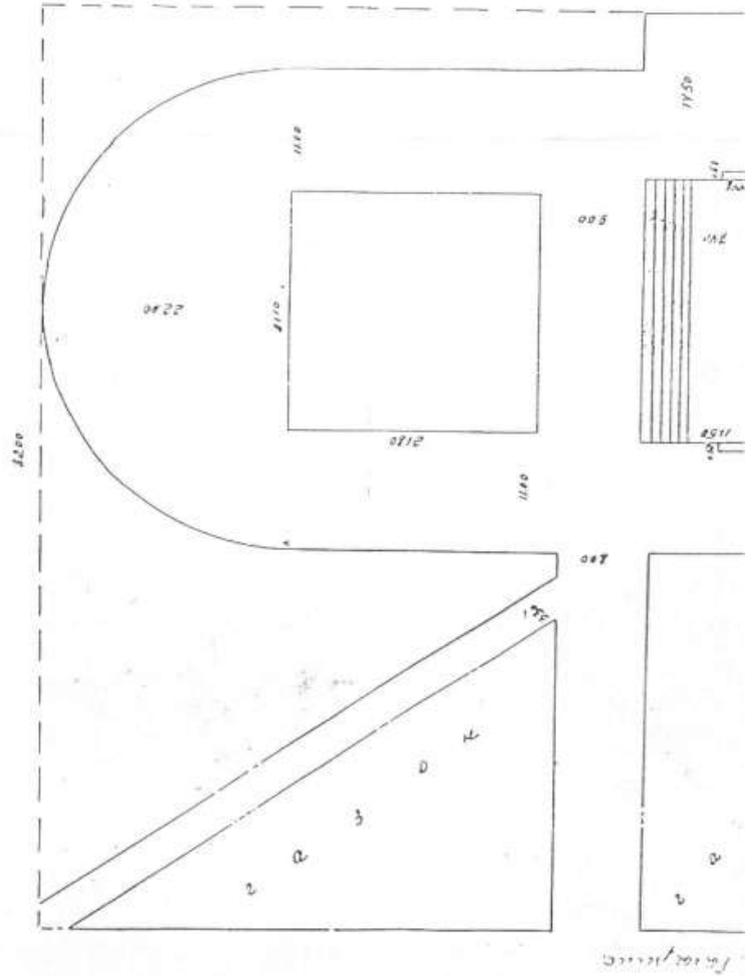
Паспорт выдан "11" июля 2007 г.

Генеральный директор _____ Алейникова Т.В.

План земельного участка
книгоустр. лнп. д

расположенного по адресу: Московская обл., г. Орехово-Зуево, Гагарина, д. 15б

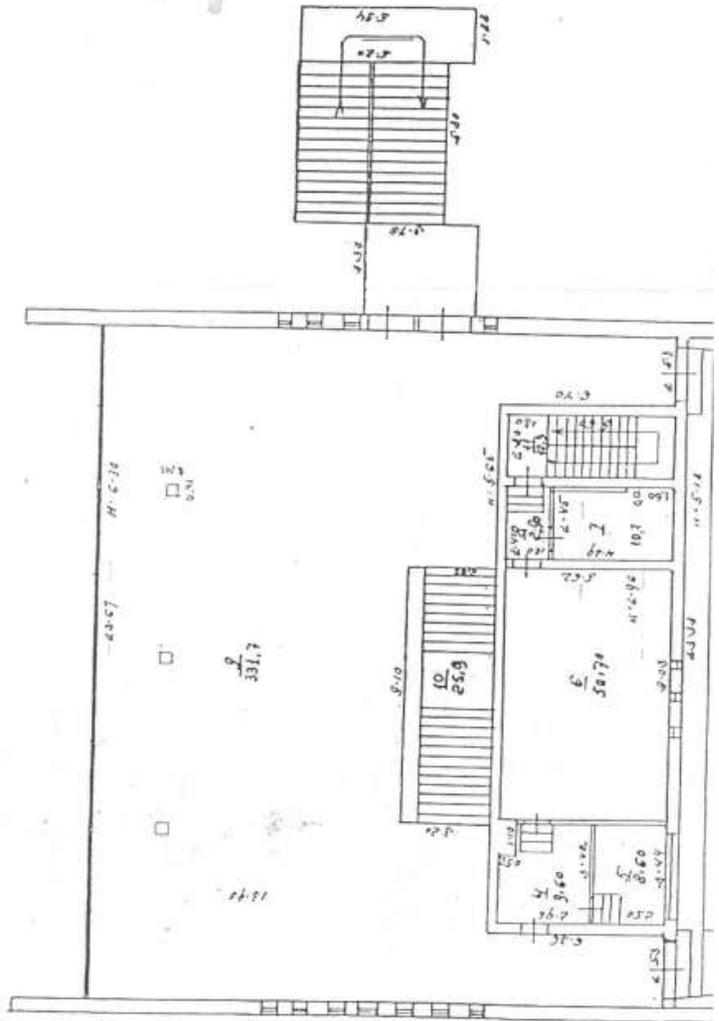
М 1:500



Полтажный план
кинотеатра лит. Д

расположенного по адресу: Московская обл., г. Струково-Зуево, Гагарина, д. 156
М 1:200

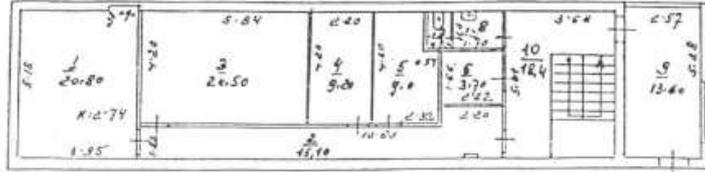
2 этаж



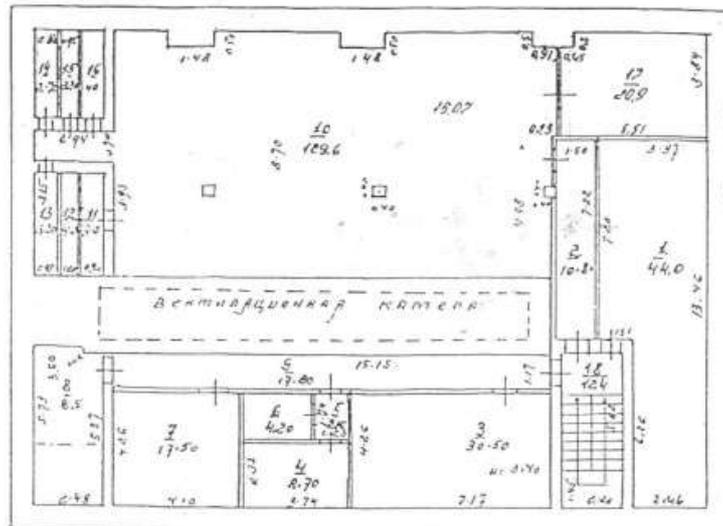
**Поэтажный план
кинотеатр лит. А**

расположенного по адресу: Московская обл., г.Орехово-Зуево, Гагарина, д. 156
М 1:200

Этаж



подвал



**Орехово-Зуевский городской филиал
ГУП МО "МОБТИ"**

Изготовлено 09.07.2007 г.

По состоянию на 06.07.2007

Изготовил Соломина Н.Е.

Проверил Савина М.Ю.

**Экспликация
к поэтажному плану кинотеатр,**

расположенного в городе (другом поселении) *г. Орехово-Зуево*
по улице (пер.) *Гагарина*

дом № *15* б

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	под-вал		1	комната художника	$3,97*7,20+6,26*2,46$	44,0	44,0		3,40	
			2	коридор	$7,22*1,50$	10,8		10,8		
			3	слесарная мастерская	$7,17*4,26$	30,5	30,5			
			4	складское	$3,74*2,33$	8,7	8,7			
			5	коридор	$1,23*1,74$	2,1		2,1		
			6	складское	$1,74*2,43$	4,2	4,2			
			7	ал. щитовая	$4,26*4,10$	17,5		17,5		
			8	складское	$2,48*3,50-0,22*0,80$	8,5	8,5			
			9	коридор	$15,18*1,17$	17,8		17,8		
			10	вентиляционная	$15,07*8,70-(1,48*0,50)*2-0,91*0,50-(0,40*0,40)*3-0,70*2,94-0,23*4,98$	129,6		129,6		
			11	вент. камера	$0,90*3,25$	3,0		3,0		
			12	вент. камера	$1,20*3,35$	4,0		4,0		
			13	вент. камера	$0,95*3,35$	3,2		3,2		
			14	вент. камера	$0,80*3,35$	2,7		2,7		
			15	вент. камера	$0,95*3,35$	3,2		3,2		
			16	вент. камера	$1,20*3,35$	4,0		4,0		
			17	складское	$3,84*5,51-0,45*0,50$	20,9	20,9			
			18	л/клетка	$5,62*2,20$	12,4		12,4		
А	1		1	вестибюль	$4,05*16,97+12,07*1,62$	88,3		88,3	3,40	
			1а	вестибюль	$4,05*3,48$	14,1		14,1		
			2	вестибюль	$4,05*3,50$	14,2		14,2		
			2а	кабинет	$4,00*5,39-1,45*0,50$	20,8	20,8			
			3	кабинет	$3,98*5,38-1,45*0,46$	20,7	20,7			
			3а	коридор	$1,20*2,50$	3,0		3,0		
			4	коридор	$9,60*2,50-6,53*1,56$	13,8		13,8		
			4а	коридор	$1,16*2,50$	2,9		2,9		
			5	касса	$1,10*1,35$	1,5	1,5			
			6	касса	$1,10*1,35$	1,5	1,5			
	7	касса	$2,20*1,35$	3,0	3,0					
	9	туалет	$1,98*1,35$	2,7		2,7				
	10	туалет	$5,57*4,24-0,45*0,28$	23,5		23,5				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	i		11	туалет	$5,56*6,23-0,75*1,60-0,48*0,32$	33,3		33,3		
			12	буфет	$5,93*2,52$	14,9	14,9			
			13	туалет	$4,42*2,70$	11,9		11,9		
			14	туалет	$4,45*2,74-(0,18*1,18)*3$	11,6		11,6		
			15	фойе	$12,03*23,60+6,30*2,59+0,33*2,52+0,64*3,96-2,85*3,95-2,70*5,40-(0,60*0,70)*6$	275,2	275,2			
			16	тамбур	$1,96*3,96$	7,8		7,8		
			17	л/клетка	$5,57*2,18$	12,1		12,1		
	2		1	зрительный зал	$(23,33+22,10)/2*5,60+(22,10+22,15)/2*12,10+23,73*5,50+(22,15+18,92)/2*6,30$	654,8	654,8		5,18	
			2	тамбур	$(2,45+1,40)/2*3,85$	7,4		7,4		
			3	тамбур	$(1,27+2,30)/2*3,87$	6,9		6,9		
			4	коридор	$2,96*3,42-1,10*0,52$	9,6		9,6		
			5	проекционная	$3,44*2,50$	8,6	8,6			
			6	проекционная	$9,03*5,62$	50,7	50,7		2,96	
			7	перемоточная	$4,29*2,45+0,12*1,60$	10,7	10,7			
			8	коридор	$2,41*1,20$	2,9		2,9		
			9	фойе	$23,67*13,90+6,36*2,53+6,40*2,53-3,20*9,10-(0,41*0,41)*3$	331,7	331,7		6,30	
			10	л/клетка	$2,85*9,10$	25,9		25,9		
			11	л/клетка	$5,60*2,20$	12,3		12,3		
	3		1	основное	$5,18*3,95+0,38*0,90$	20,8	20,8		2,74	
			2	коридор	$10,60*1,22+2,20*1,00-0,53*0,07$	15,1		15,1		
			3	вентиляционная	$5,84*4,20$	24,5		24,5		
			4	основное	$4,20*2,20$	9,2	9,2			
			5	основное	$4,20*2,32-0,54*1,40$	9,0	9,0			
			6	вентиляционная	$1,66*2,22$	3,7		3,7		
			7	туалет	$1,28*0,90$	1,2		1,2		
			8	туалет	$1,28*1,70$	2,2		2,2		
			9	комната отдыха	$5,28*2,57$	13,6	13,6			
			10	л/клетка	$5,01*3,68$	18,4		18,4		
				Итого кинотеатр :		2143,1	1563,5	579,6		
				Итого:		2143,1	1563,5	579,6		

Итого по этажу подвал	327,1	116,8	210,3		
Итого по этажу 1	576,8	337,6	239,2		
Итого по этажу 2	1 121,5	1 056,5	65,0		
Итого по этажу 3	117,7	52,6	65,1		
Итого по зданию (строению)	2 143,1	1 563,5	579,6		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

гражданское нежилое

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Тип	городской округ
Муниципальное образование	Наименование	Орехово-Зуево
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Орехово-Зуево
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Лешина
Номер дома	36	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А,А1,А2,А3,А4,а1	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания

Инвентарный номер здания

186:059-1601

Технический паспорт составлен по состоянию на

12 августа 2010 г.

СОГЛАСОВАНО:	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" Орехово-Зуевский городской филиал	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы №1 Орехово-Зуевского городского филиала ГУП МО "МОБТИ" Савина М.Ю.	

М. П.



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Содержание	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	5
6	План объекта	6
7	План этажа	7,8
8	Экспликация	9
9	Сведения о правообладателях	10

3. Общие сведения о здании

Наименование гражданское нежилое
Год завершения строительства 1 902
Год ввода в эксплуатацию ---
Материал стен кирпичные
Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей ---
Строительный объем 5577 куб.м
Общая площадь здания по внутреннему обмеру 1 167,8 кв.м
Площадь застройки 818,4 кв.м
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 35 483 826,13 руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

*Помещения №1-24, 26-36, 38-52, 54-56, 58-61- перепланировано.
Помещение №37 - пробивка проема.*

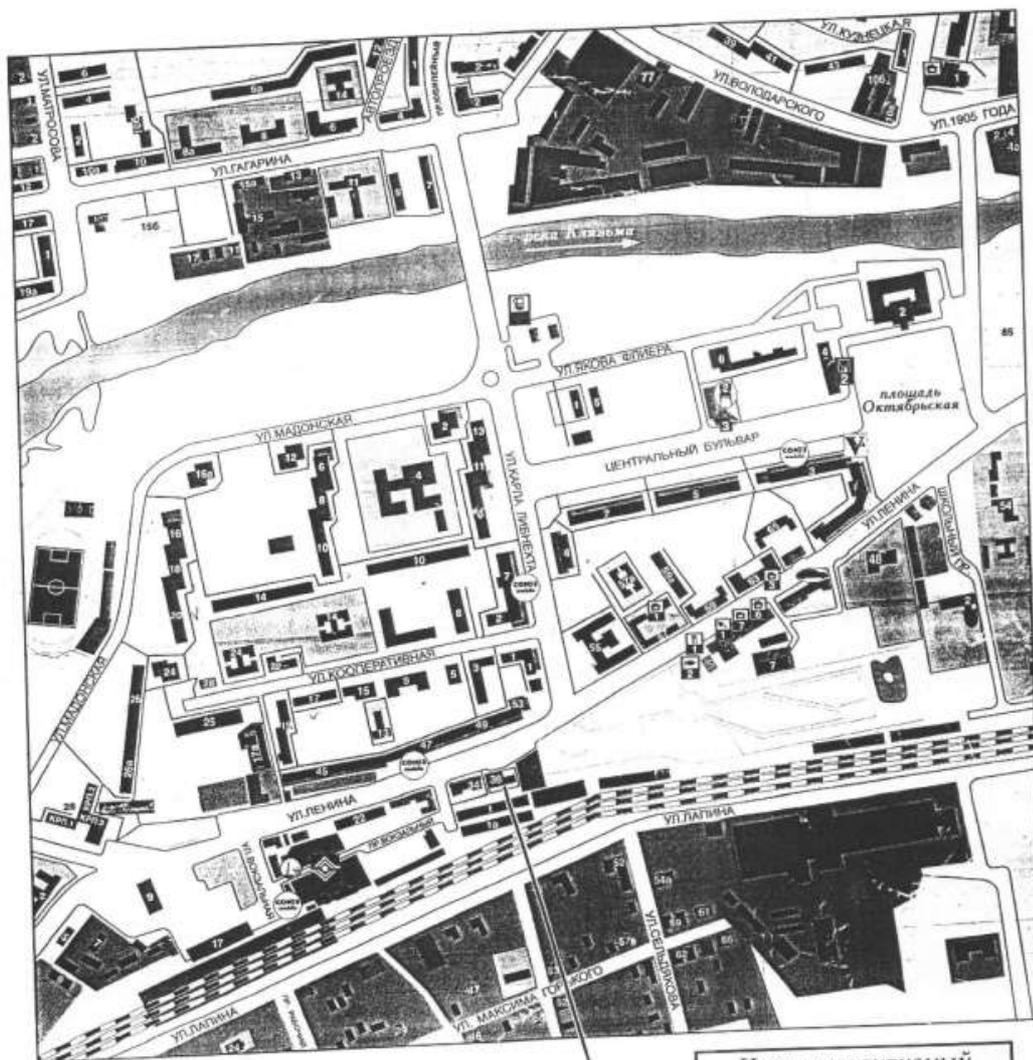
4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 12 августа 2010 г. (руб.)
1	2	3	4	5
				35 483 826,13
A	основное строение	1 902		
A1	основная пристройка	-		
A2	основная пристройка	-		
A3	основная пристройка	-		
A4	основная пристройка	-		
a1	тамбур	-		
I	замощения	-		

5. Ситуационный план
 гражданское нежилое
 наименование здания

Лист 1 Всего листов 4

М 1:5000



Инвентаризируемый
объект
 ул. Ленина д. 36

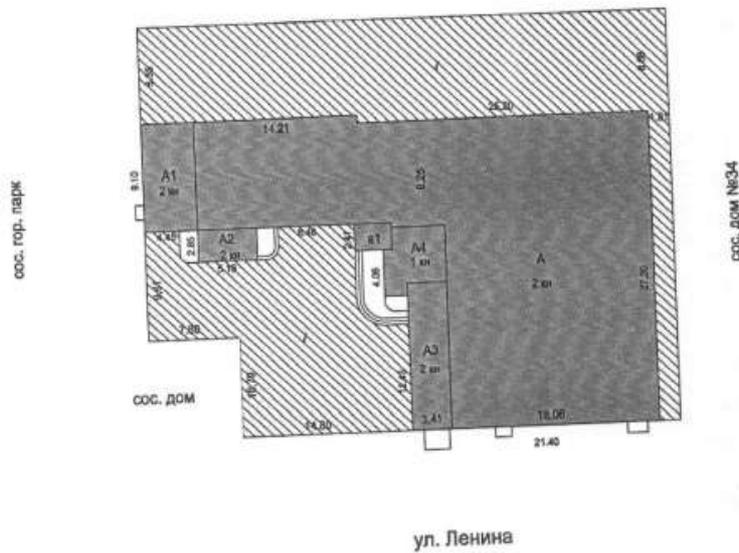
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
П.В.Павлов	<i>[Signature]</i>	М.Ю.Савина	<i>[Signature]</i>

6. План объекта

гражданское нежилое
наименование здания

Лист 2 Всего листов 4

М 1:500

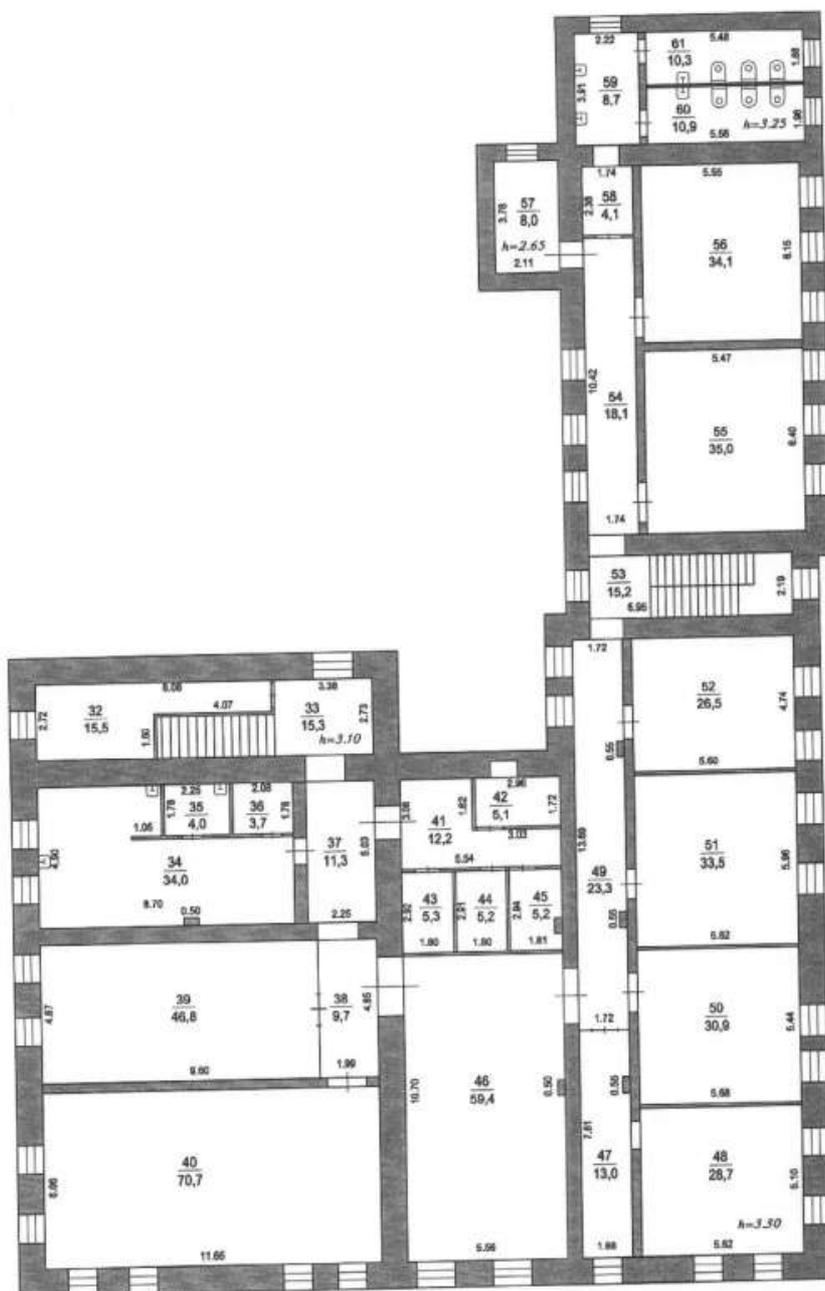


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
П.В. Павлов	<i>[Signature]</i>	М.Ю. Савина	<i>[Signature]</i>

7. План этажа 2 здания

М 1:200

Лист 4 Всего листов 4



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
П. В. Павлов		М. Ю. Савина	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	1	1	1	основное	32,1	3,10	перепланировано
А			2	основное	47,3		перепланировано
А			3	основное	63,5		перепланировано
А			4	складское	50,7		перепланировано
А			5	складское	26,2		перепланировано
А			6	складское	20,6		перепланировано
А			7	коридор	10,4		перепланировано
А			8	складское	39,9		перепланировано
А			9	коридор	1,8		перепланировано
А			10	подсобное	3,3		перепланировано
А			11	туалет	2,9		перепланировано
А			12	основное	65,3		перепланировано
А			13	коридор	8,9		перепланировано
А			14	подсобное	3,9		перепланировано
А			15	туалет	1,1		перепланировано
А3			16	лестница	8,6	3,30	перепланировано
А3			17	основное	17,3		перепланировано
А4			18	коридор	2,8	2,90	перепланировано
А4			19	основное	15,1		перепланировано
А			20	лестница	9,5	3,10	перепланировано
А			21	подсобное	2,2		перепланировано
А			22	коридор	5,1		перепланировано
А			23	основное	36,6		перепланировано
А			24	кабинет	5,9		перепланировано
А2			25	коридор	8,2	3,37	
А			26	коридор	4,2	3,10	перепланировано
А			27	туалет	2,3		перепланировано
А			28	основное	34,0		перепланировано
А			29	основное	3,6		перепланировано
А1			30	основное	21,6	3,25	перепланировано
А1			31	коридор	9,2		перепланировано
А3	2	1	32	основное	15,5	3,10	перепланировано
А3			33	лестница	15,3		перепланировано
А			34	основное	34,0	3,30	перепланировано
А			35	основное	4,0		перепланировано
А			36	подсобное	3,7		перепланировано
А			37	коридор	11,3		перепланировано
А			38	коридор	9,7		перепланировано
А			39	основное	46,8		перепланировано
А			40	основное	70,7		перепланировано
А			41	основное	12,2		перепланировано
А			42	основное	5,1		перепланировано
А			43	основное	5,3		перепланировано
А			44	основное	5,2		перепланировано
А			45	основное	5,2		перепланировано
А			46	основное	59,4		перепланировано
А			47	коридор	13,0		перепланировано
А			48	основное	28,7		перепланировано
А			49	коридор	23,3		перепланировано
А			50	основное	30,9		перепланировано
А			51	основное	33,5		перепланировано
А			52	основное	26,5		перепланировано
А			53	лестница	15,2		перепланировано
А			54	коридор	18,1		перепланировано
А			55	основное	35,0		перепланировано
А			56	основное	34,1		перепланировано
А2			57	основное	8,0	2,65	
А			58	коридор	4,1	3,30	перепланировано
А1			59	умывальная	8,7	3,25	перепланировано
А1			60	туалет	10,9		перепланировано
А1			61	туалет	10,3		перепланировано

1	2	3	4	5	6	7	8
<i>Всего:</i>					<i>1167,8</i>		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО "Орехово Стар"		Протокол об итогах аукциона №92 от 11.09.2007 Договор купли-продажи №315/36 от 14.09.2007 Акт приема-передачи от 18.10.2007 Свидетельство о государственной регистрации права от 29.12.2007 №50-50-47/029/2007-176 50 - НВ №036010	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
П.В.Павлов		М.Ю.Савина	

**Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Росреестра" по Московской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	1	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

№ 29" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-464689	
Кадастровый номер:	50:47:0011701:366
Номер кадастрового квартала:	50:47:0011701
Предыдущие номера:	186-059-1176
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	31.07.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, г Орехово-Зуево, ул Гагарина, д 156		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	2143,1 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Кинотеатр		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	3, а также подземных 1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1970		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3241438,75		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	50:47:0011701:2725		
12	Сведения о правах: Собственность, № 50-50-47/014/2010-222 от 13.07.2010, Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Инвест"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
Дополнительные сведения:				
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—		
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Заместитель начальника территориального отдела №18 (полное наименование должности)	М.П.	В. А. Ярославцева (инициалы, фамилия)
---	------	--

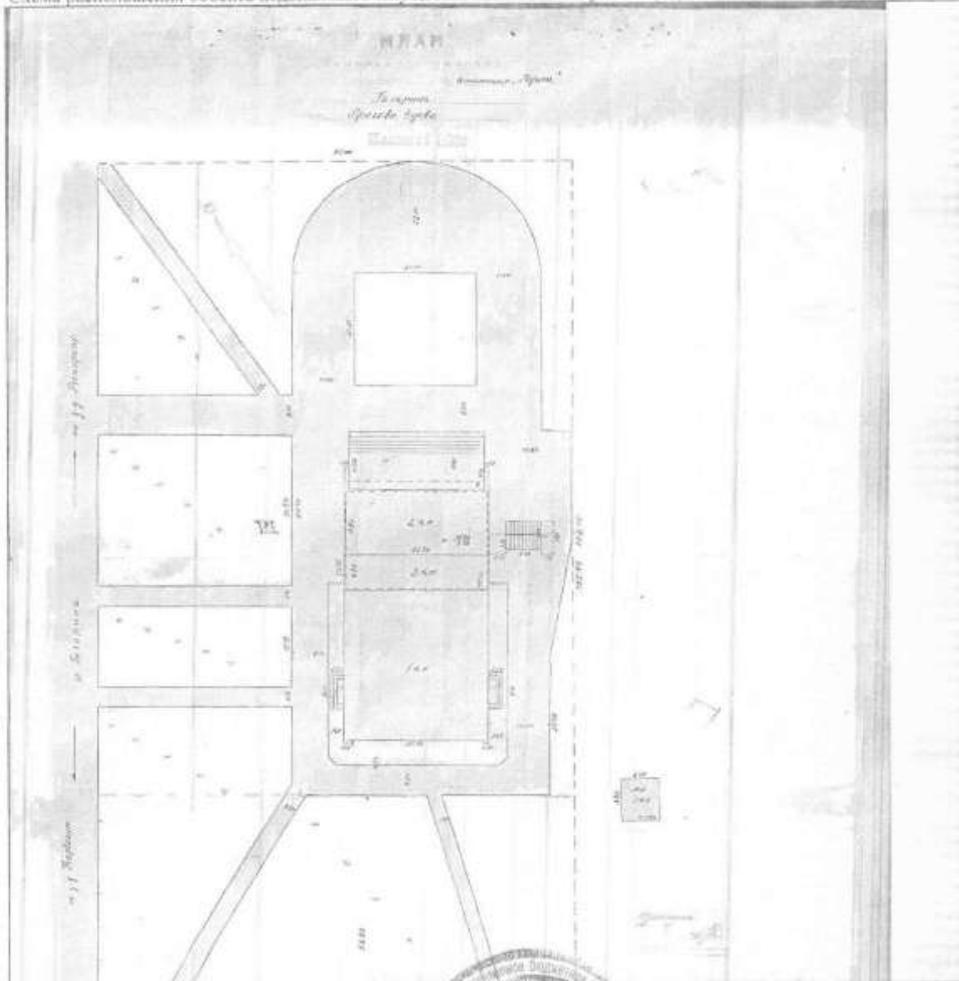


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	4
"29" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-464689			
Кадастровый номер:	50:47:0011701:366		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Заместитель начальника территориального отдела №18 (полное наименование должности)	В. А. Ярославцева (инициалы, фамилия)
---	--



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

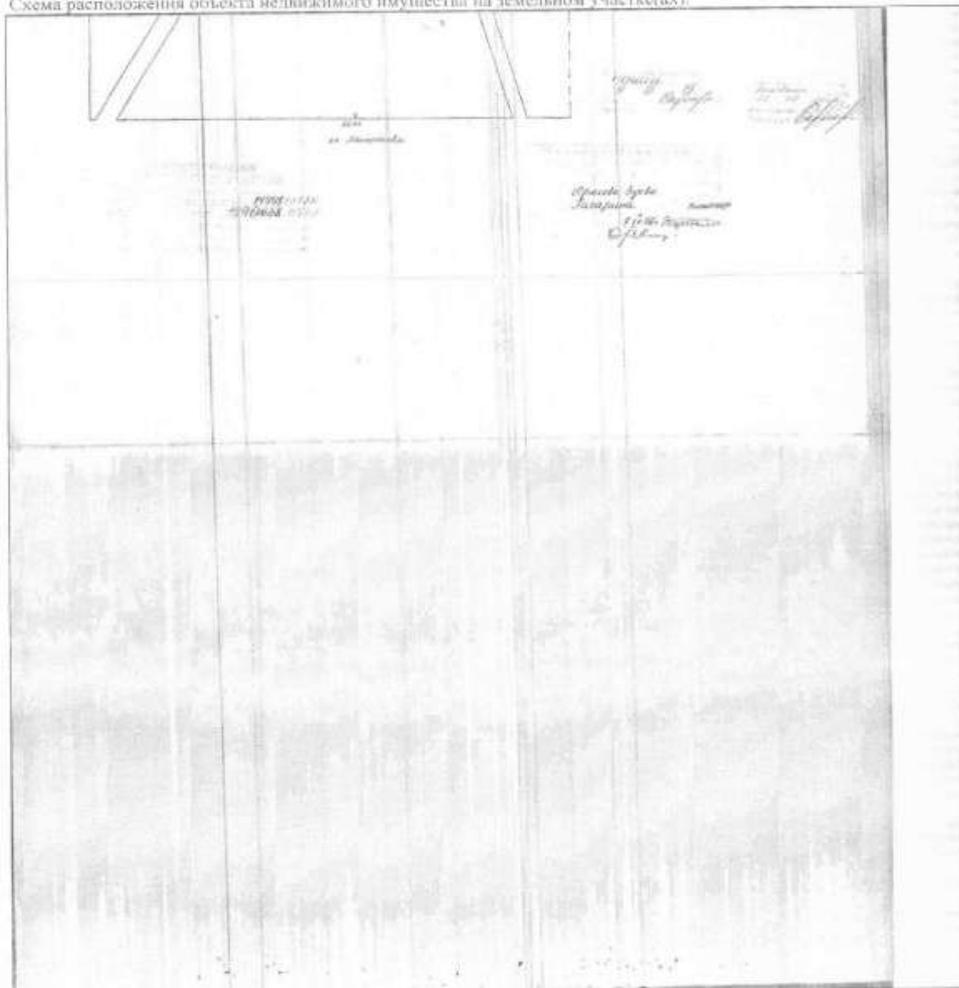
КП.2

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

Лист №	3	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"29" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-464689	
Кадастровый номер:	50:47:0011701:366

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: _____

Заместитель начальника территориального отдела №18 (полное наименование должности)	 (подпись)	В. А. Ярославцева (инициалы, фамилия)
---	--	--

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.3

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	4	Всего листов:	4
"29" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-464689			
Кадастровый номер:	50:47:0011701:366		

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека
2	—	—	весь	—	—	Ипотека
3	—	—	весь	—	—	Ипотека

Заместитель начальника территориального отдела №18 (полное наименование должности)		В. А. Ярославцева (инициалы, фамилия)
---	---	--



Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"29" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-464717	
Кадастровый номер:	50:47:0041101:10
Номер кадастрового квартала:	50:47:0041101
Предыдущие номера:	186-059-1601
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	29.07.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, г Орехово-Зуево, ул Ленина, д 36		
2	Основная характеристика:	площадь	1167,8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Школа №7		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, а также подземных 0		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1902		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	34506563,13		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	50:47:0041101:19		
12	Сведения о правах: Собственность, № 50-50-47/001/2011-227 от 13.04.2011. Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Инвест"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: —			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные.			

Заместитель начальника территориального отдела №18 (полное наименование должности)	 (подпись)	В. А. Ярославцева (печатали, фамилия)
---	--	--

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	3
Всего листов:	3
"29" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-464717	
Кадастровый номер:	50:47:0041101:10

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека
2	—	—	весь	—	—	Ипотека

Заместитель начальника территориального отдела №18 (полное наименование должности)		В. А. Ярославцева (инициалы, фамилия)
---	---	--



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-462469

1	Кадастровый номер:	50:47:0041101:7	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала:	50:47:0041101	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	19.10.2006	
5	Предыдущие номера:	50:47:0041101:2				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:	—				
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, дом 36					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Размещение нежилого здания школы					
12	Площадь: 1523 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 3 103 904,46 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Инвест"	Собственность, № 50-50-47/001/2011-228 от 13.04.2011	—	—		
15	Особые отметки:	—				
16	Сведения о природных объектах:	—				
17	Дополнительные сведения:	—				
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком:	—				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка:	—				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:	50:47:0041101:2				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:	—				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке):	Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные				
19	Сведения о кадастровых инженерах:	—				



Заместитель начальника территориального отдела №18
(полное наименование должности)

В. А. Ярославцева
(инициалы, фамилия)

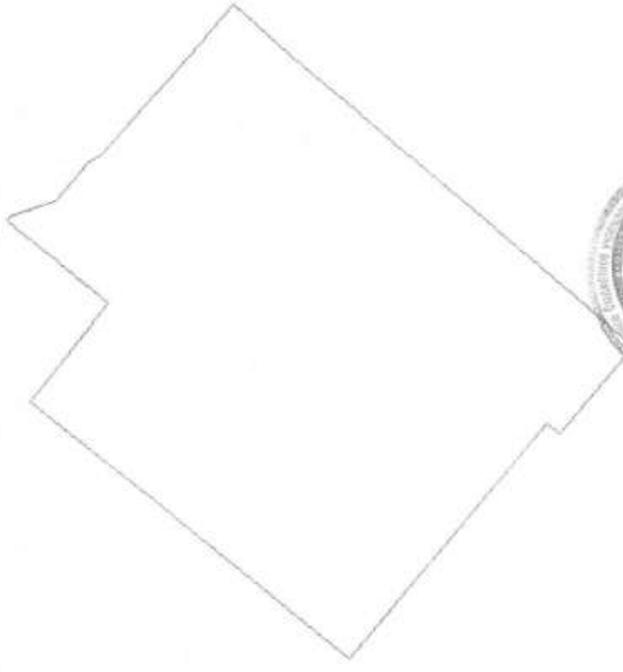
КДЛ2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-462469

1	Кадастровый номер: 50:47:0041101:7	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
---	------------------------------------	---	----------	---	-----------------

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:500



Заместитель начальника территориального отдела №18
(полное наименование должности)

В. А. Ярославцева
(подпись, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-462469

1	Кадастровый номер:	50-47/0041101:7	2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (кв. м)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	1	822	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 01.08.2012. Иные обременения (обременения) прав		
	2	—	весь	Ипотека		
	3	—	весь	Открытое акционерное общество "БИНБАНК"		
				Ипотека		
				Открытое акционерное общество "БИНБАНК"		

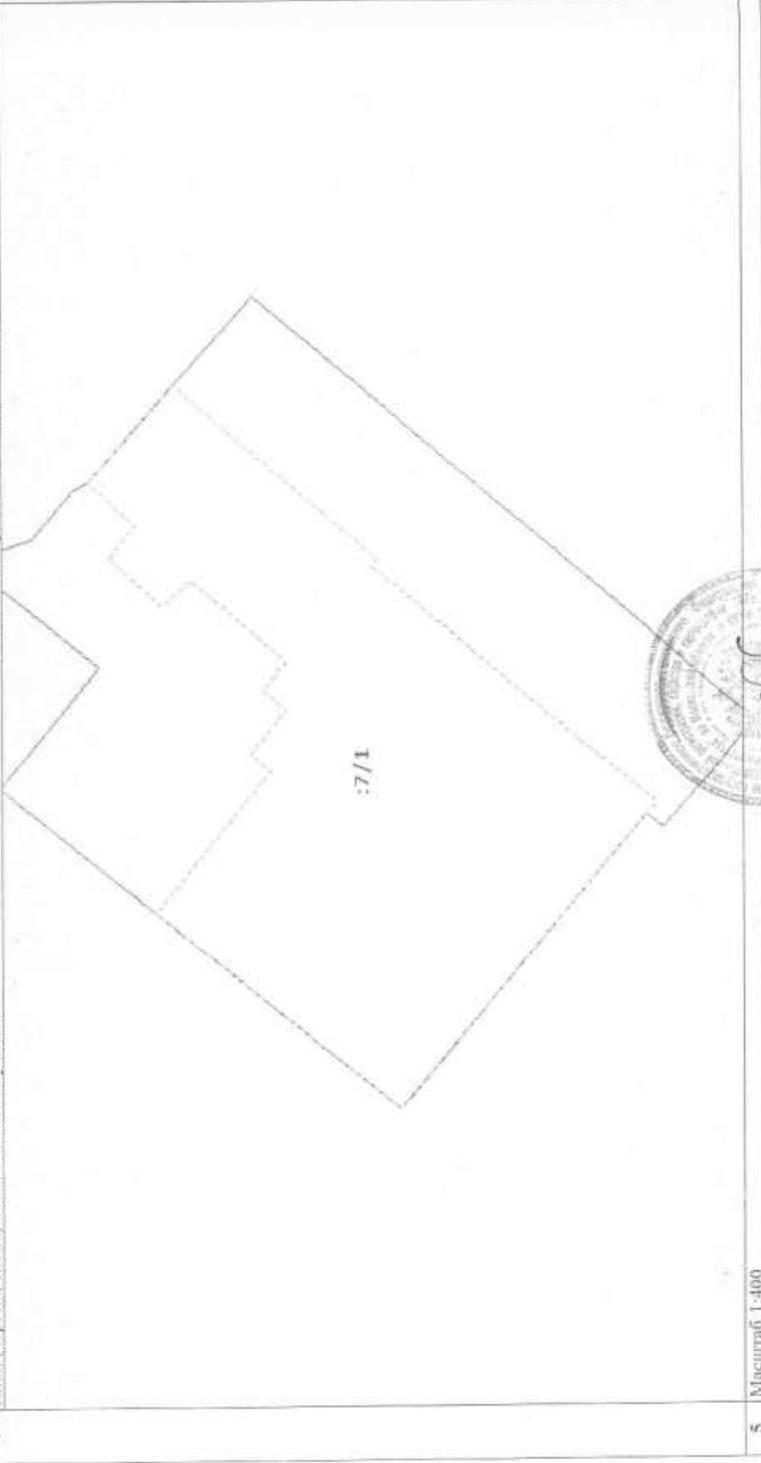


Земельный участок территориального отдела №18
(полное наименование должности)
В. А. Ярославцев
(инициалы, фамилия)
М.П.

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" февраля 2016 г. № МО-16/39-462469

1	Кадастровый номер:	50:47:0041101:7	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
4	Учетный номер листы: 50:47:0041101:7/1					
						
5	Масштаб 1:400					

Заместитель начальника территориального отдела №18
(полное наименование должности)

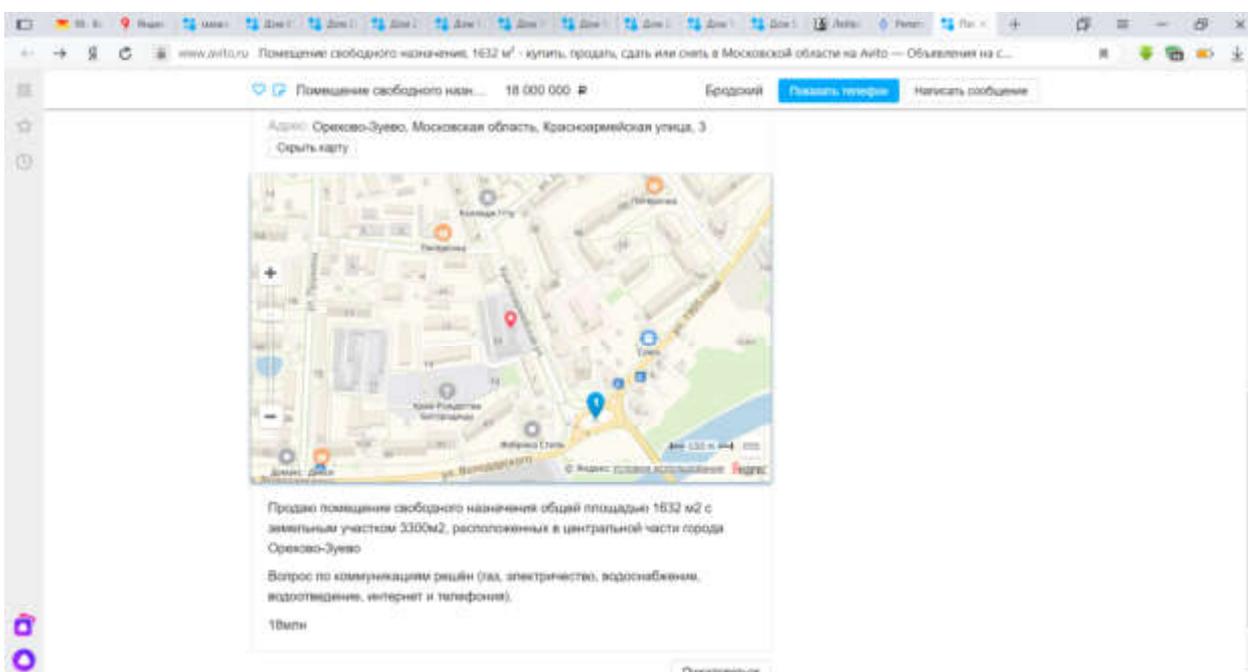
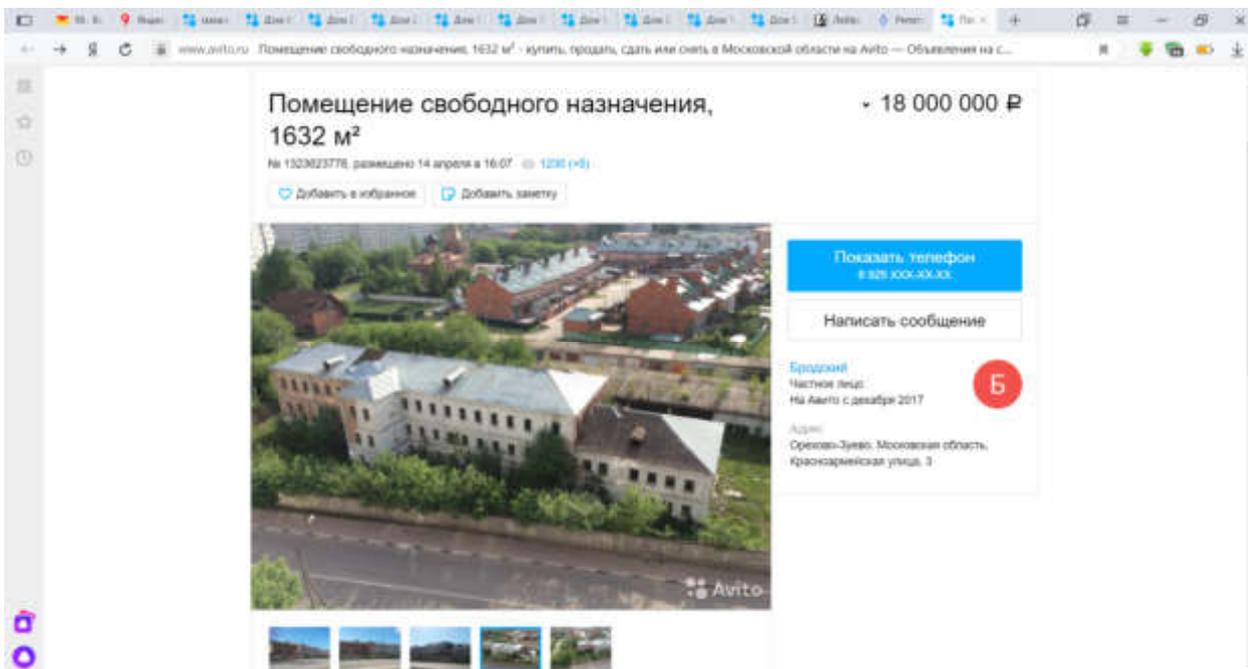
В. А. Ярославлева
(именем, фамилией)

М.П.

Приложение №2. Информация, используемая при расчете рыночной стоимости объектов оценки

Аналоги кинотеатр

Аналог №1



https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1632_m_1323623778

Аналог №2

Помещение свободного назначения, 710 м² - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления на сайте Avito

15 000 000 Р

№ 1097812381, размещено 7 апреля в 12:13 (3797 (+4))

Добавить в избранное Добавить заметку

8 958 498-41-52

Написать сообщение

АН "ВАШ ДОМ" ИП Тихонов
Агентство
На Avito с ноября 2014

Адрес:
улица Пролетарская, дом 10

АН "ВАШ ДОМ" ИП Тихонов
Агентство недвижимости «Ваш Дом» ИП Тихонов успешно работает с 1996 года. В основной состав входят опытные специалисты по недвижимости.

Помещение свободного назначения, 710 м² - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления на сайте Avito

15 000 000 Р АН "ВАШ ДОМ" 8 958 498-41-52 Написать сообщение

Площадь: 710 м²

Адрес: улица Пролетарская, дом 10 Скрыть карту

Продается нежилое помещение 710 кв. м., трехэтажное отдельно стоящее здание, на этаж много кабинетов, хорошее расположение, расположенное на 22 сотках земли, земля в собственности, также на земельном участке расположены гаражи 250 метра кв., крытая стоянка, территория огорожена забором.

https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_710_m_10978123
[81](#)

Здание школы.

Аналог №1

Продам помещение свободного назначения, 3613 м², Орехово-Зуево, улица Ленина, 103

72 260 000 Р цена за м² 20 000 Р

5 февраля 2018 214 (+2 за неделю) Обозначено 29 адрес

Ольга
+7 (985) 454-10-25

Продайте быстрее!

Принять рассылку

Параметры объявления

ПСН в продажу

Цена	72 260 000 Р	Общая площадь:	3613 м ²
Цена за м ²	20 000 Р	Дата публикации:	5 февраля 2018
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	29 апреля
Тип объекта:	ПСН	Ф:	226-619-769-7
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Помещение свободного назначения общей площадью 3613 м² (второй и третий этажи свободной планировки) расположенной в центральной части города Орехово-Зуево, имеет отдельный вход/выход с главной улицы города - улицы Ленина д. 103, второй вход/выход собственнику организован парадком (30-40 машин), два парковочных места. В помещении проведены интернет, телефон, собственная газовая котельная, центральный канализационный колодезь и горячее водоснабжение, электроэнергия (мощность - 110 кВт), кровля плоская ГЭХ мембрана. Технические оснащения: подвешен грузовой механизм, вентилятор, кондиционирование всех этажей здания, пожаро-охранная сигнализация, видеонаблюдение объекта внутри и снаружи здания, круглогодичная охрана. В шаговой доступности находятся: три остановки общественного транспорта, ТЦ "Фабрика", офисные центры и производственные здания. На данный момент третий этаж сдан в аренду под производство, второй под торговлю/офисы.

Информация

Продается ПСН площадью 3613 кв.м. Московская область, цена 72 260 000 руб.

Найти похожие объявления вы можете в разделе «**Коммерческая недвижимость**» портала недвижимости Move.ru.

54 ул. Поневисской
Пятиэтажное здание. Удобный выезд на ТТН, М. Римская, Площадь Ильича.

+7 (495) 236-05...

Все специализации

КЛУБНЫЙ ДОМ НА ТИШИНКЕ
КЛУБНЫЙ ДОМ В ЛУЧШИХ ТРАДИЦИЯХ
ИЗБРАТЬ ПАРТНЕРУ

https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_3613_kv_moskovskaya_oblast_orehovo-zuevo_orehovo-zuevo_ul_lenina_d_103_2266197697/

Аналог №2

Недвижимость на Move.ru | Московская область | ГО Орехово-Зуево | Орехово-Зуево | ул. Бабушкина

Продам помещение свободного назначения, 213 м², Орехово-Зуево, улица Бабушкина, 2А

3 000 000 ₽ Цена за м²
14 085 ₽

ГО Орехово-Зуево с. Орехово-Зуево
ул. Бабушкина 2А

Телефон: 8 (906) 055-XX-XX

13 декабря 2018 | 71 | 12 за последние | Обновлено вчера в 23:11

Показать фото | Звонки | Поделиться | PDF

Шома Елена Викторовна
+7 (906) 055-XX-XX
Показать телефон

Продайте быстрее!

- Принять решение
- Подать объявление

БЦ на Нижегородской

Недвижимость на Move.ru | Московская область | ГО Орехово-Зуево | Орехово-Зуево | ул. Бабушкина

ПСН в продажу

Цена	3 000 000 ₽	Общая площадь	213 м ²
Цена за м ²	14 085 ₽	Дата публикации	13 декабря 2018
Комиссия агенту	Без комиссии	Дата обновления	вчера в 23:11
Тип объекта	псн	ID	6814530492
Тип объявления	вторичка		

Описание

Продам арендный бизнес 2-ой этаж помещения, Реском и отдела офиса в отличное состояние. На этаже имеются все коммуникации, санузел, Интернет. Этаж подключен к льготной Ограни Все помещения сданы в аренду. Расположение и площадь помещений позволяет его передать под гостиницу, торговый центр и (или) другие торгово-производственные помещения. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Возможна покупка, как с арендаторами так и без. АП 40 000 руб. Покупателю в качестве бонуса дарим сертификат 20% скидки на покупку мебели от сети магазинов "СТОПЛИН". Быстрый вывод на СДЕЛКУ. Поможем в оформлении ипотеки. Торг уместен. № объекта: 577.

Информация

Продается ПСН площадью 213 кв.м. Московская область, цена 3 000 000 руб.
Найти свое объявление вы можете в разделе «Бизнесовая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

Показать фото | Звонки | Поделиться | PDF

М. Римская
Школа Пятиклассная
Ротонда офисное здание. Удобный выезд на ТТК М. Римская. Площадь 15тысяч.
+7 (495) 236-05-...
Все спецификации

ДЛЯ НА ТИШИНКЕ
ВСЕ КАК ВЫ АХОБИТЕ
ДОСТУПНО + 754 44 74

https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_213_kvm_moskovskaya_oblast_orehovo-zuevo_moskovskaya_oblast_orehovo-zuevo_ulica_babushkina_d2_6814530492/

Аналоги для доходного подхода

Аналог №1

Свободное назначение, 140 м²
Московская область, Орехово-Зуево, ул. Володарского 106. Не сдается
в Барьерное шоссе, 75 м от МКАД

140 000 Р/мес. +
12 000 Р за м² в год

ИЖС
Баланс-недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 г. плюс
Есть 9 объектов

Показать телефон
Насколько удобно

Площадь: 140 м² | Этаж: 1 из 2 | Планировка: Свободно

1 фото

Площадь: 140 м² | Этаж: 1 из 2 | Планировка: Свободно

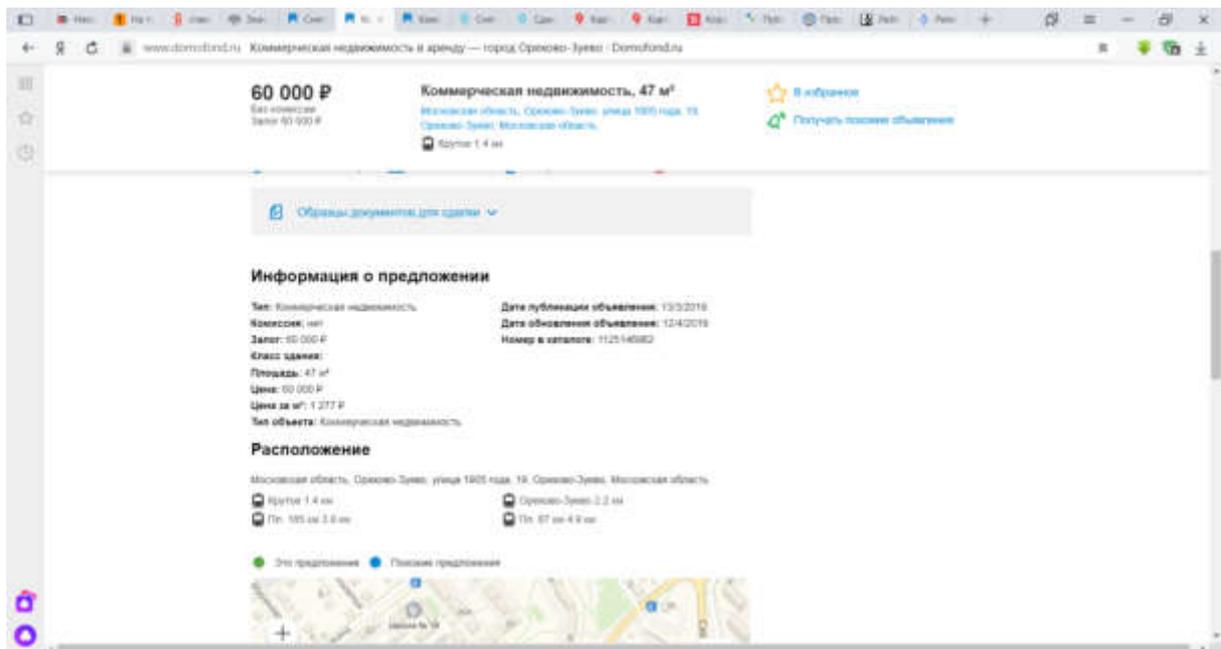
Назначение: торговля
Срочно в аренду помещения свободного назначения, 140 кв.м, 1 этаж административного здания, отдельный вход, все коммунальные, проездное место, необходим ремонт, прямая аренда. Без комиссии.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

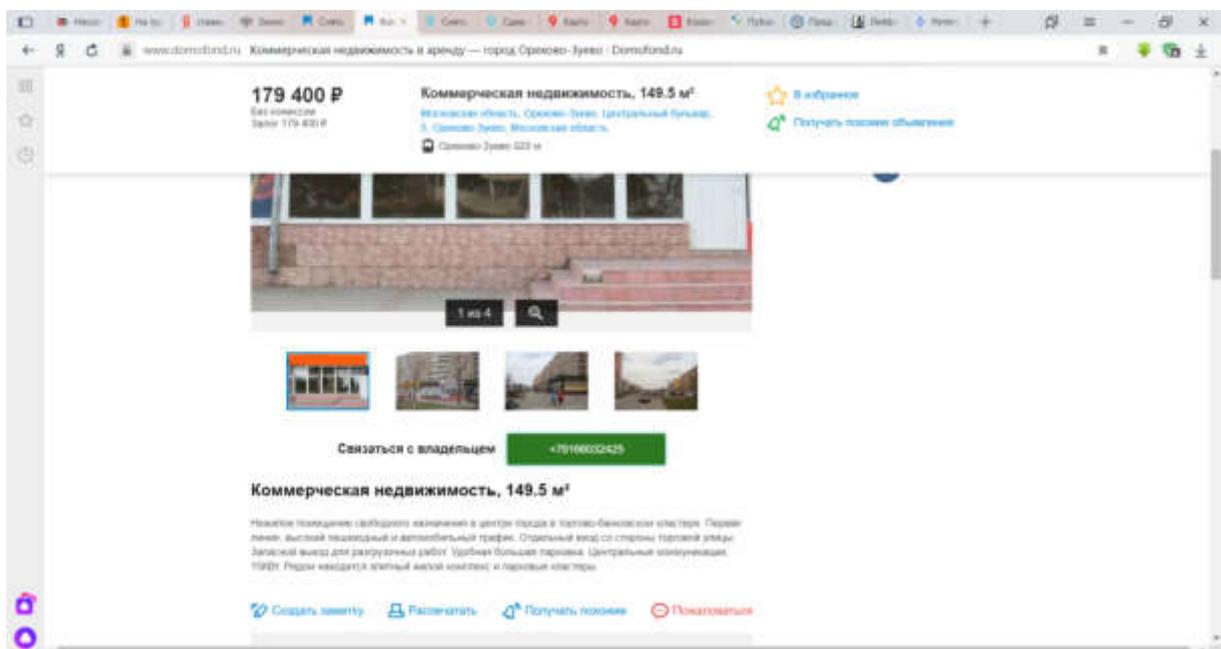
Условия сделки

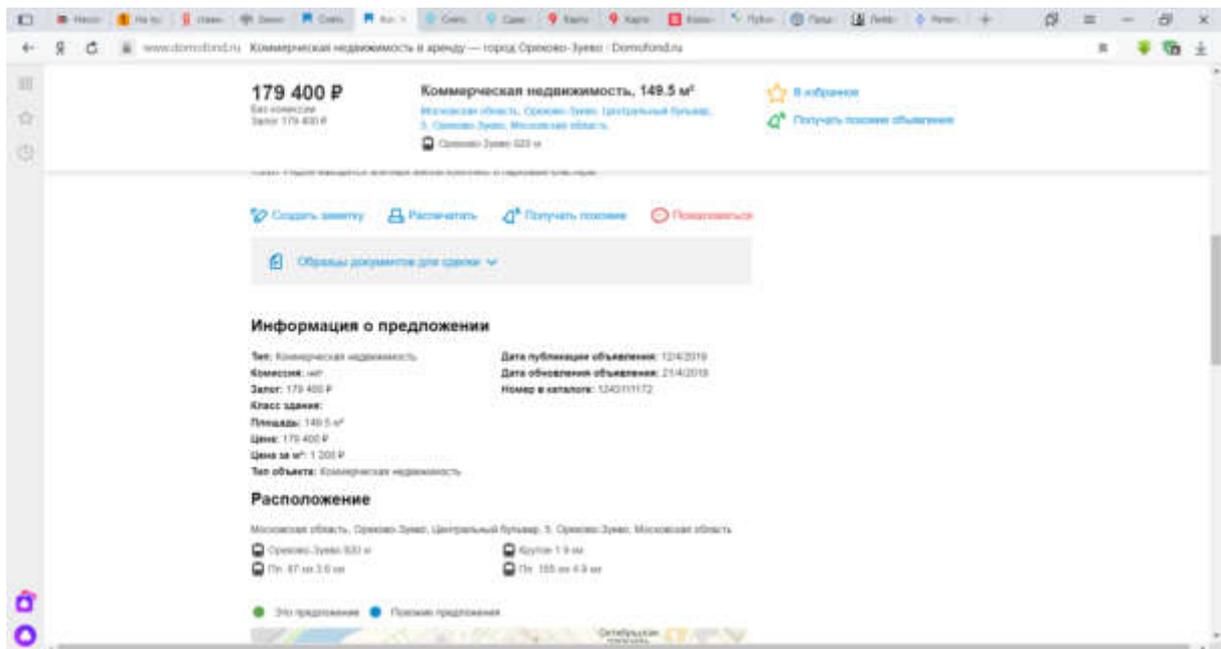
Цена	140 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Срок	12 000 Р за м ² в год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 23 240 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обязательный аванс	-	Арендная комиссия	Да
Коммунальные платежи	Включены	Ставка порогов	-
Землеустроительные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Пандемия	1 месяц		



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-orehovo_zuevo-1125146962

Аналог №3

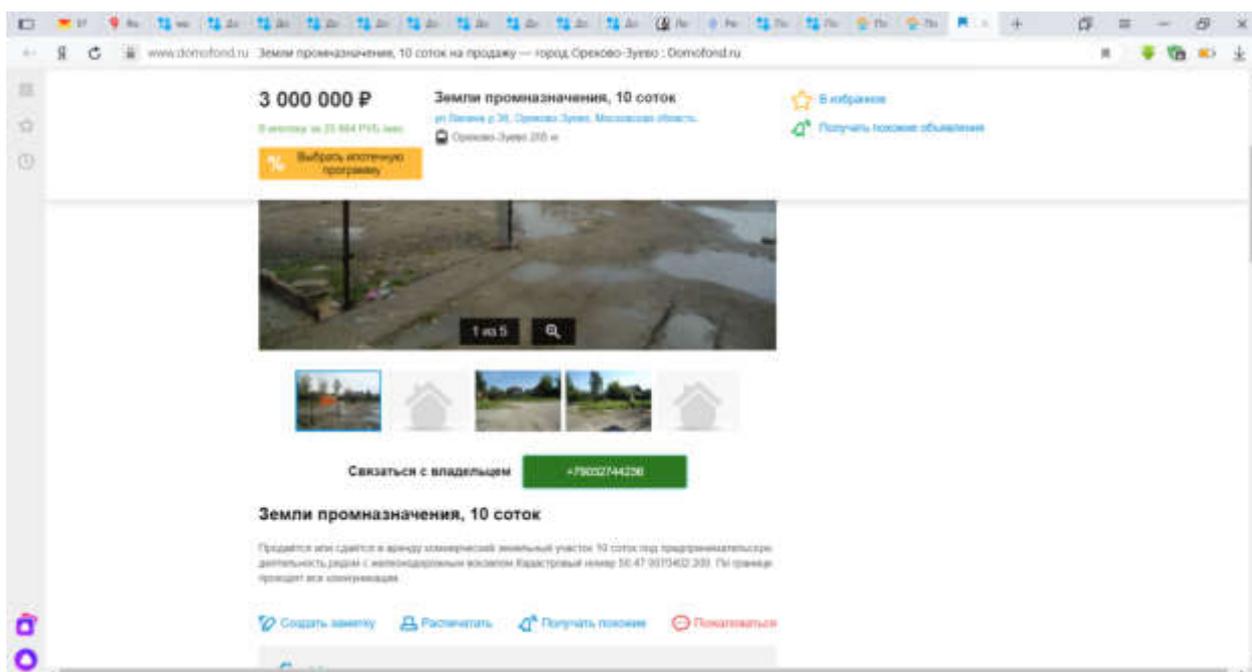
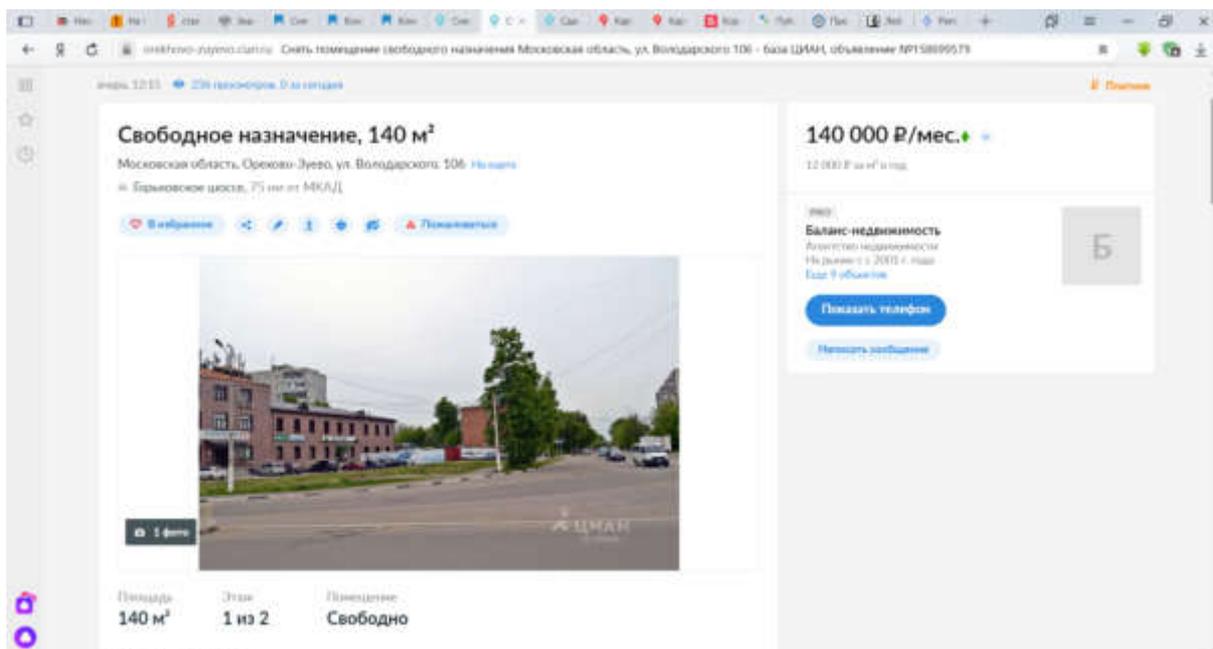




https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-orehovo_zuevo-1243111172

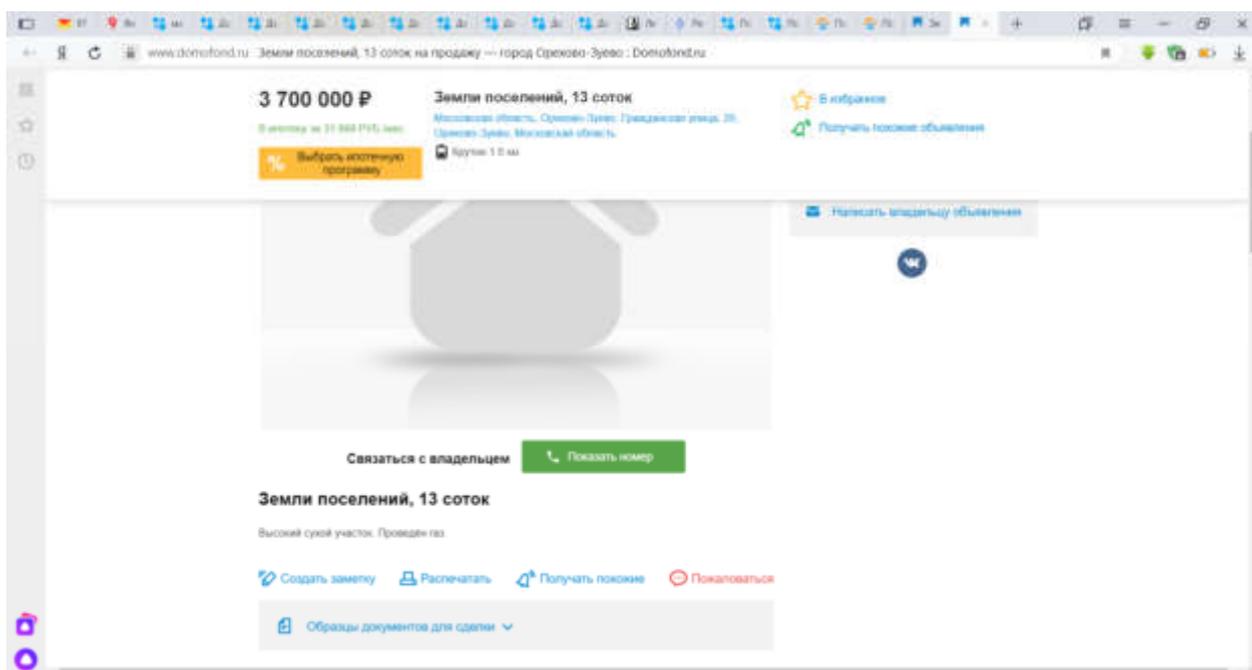
Аналоги земельных участков

Аналог №1



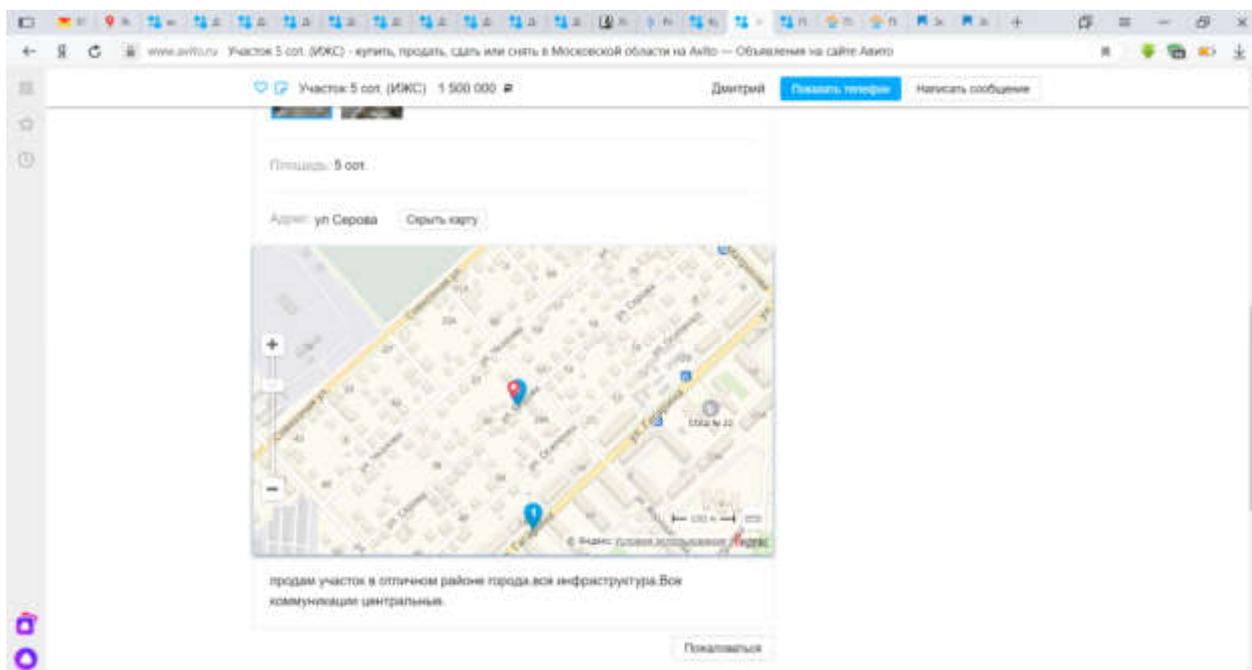
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orehovo_zuevo-187901139

Аналог №2



https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orehovo_zuevo-256894445

Аналог №3



https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_876455278



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 сентября 2007 года
дата включения в реестр

743
№ согласно реестра

**Гаджимурадова
Зумурт Мугажировна**

паспорт 8203 734979, выдан ОВД Бабаюртовского района
Республики Дагестан 02.03.2004 г., код подразделения 052-016,
зарегистрирована: Республика Дагестан, Бабаюртовский р-н, с. Люксембург

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОС»



Н.Н.Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППИ № 415335

Настоящий диплом выдан

Бадришугаровой

Зумурит Мухамедовне

в том, что он(а) с *23 сентября* по *6 апреля*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на *Старонинском*

государственном аграрном

университете

по *программе «Сетка собственности»*

специальной «Сетка стоимости»

предприятия («Сетка»)

Государственная аттестационная комиссия решением от *6 апреля*

удостоверяет право (судостовище квалификация) *Бадришугаровой*

Зумурит Мухамедовна

на ведение профессиональной деятельности в сфере *«Сетка*

собственности», «Сетка стоимости», «Сетка

стоимости и «Сетка» (Сетка)»

России

Зумурит

Мухамедовна

Зумурит

Мухамедовна

Зумурит

Мухамедовна



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1609

Серия 7100

№ 0858181

Форма 1ЮЛ

ДОГОВОР (ПОЛИС) №30550010-50-1-0004-2018
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Мхачкала

«23» июля 2018 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Директора Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Республике Дагестан Абдураунова Али Набигулаевича, действующего на основании Доверенности №939-Д от 18.05.2018 г. с одной стороны, и Гаджимурадова Зумурат Мугажировна, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 23.07.2018г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (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:

Страховым случаем является:

- 3.1. 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. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. 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.
- 3.5. 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

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:	15 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время	300 000,00 руб.

**ПРОГРАММА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ,
ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
(оценщики)**

выполнения работ по оценке объекта оценки:	
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	15 600 000,00 руб.

4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	15 000 000,00 руб.
---	--------------------

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

9 000,00 (девять тысяч) 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 00.00 часов «25» июля 2018 г. по 24.00 часа «24» июля 2019 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 24.00 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, наступающие 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 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:
единовременным платежом не позднее **25.07.2018г.**

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 «23» июля 2018г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- o Возобновление договора №30550010-50-1-0003-2017 от 17.07.2017

*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.*

Подпись Страхователя

ПРОГРАММА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ,
ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
(оценщики)

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская обл.,
г. Люберцы, ул. Парковая, д.3

Подразделение Страховщика:
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Республике Дагестан
Адрес: 367026 РД г. Махачкала пр-т Акулиничского 13 а

Банковские реквизиты:
р/с №40702810960320000041 в Отделение Банка №5230
ПАО Сбербанк-Росси
к/с 30101810907020000615



Абдураупов А. Н.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Гаджимурадова Зумурат Мугажировна

Адрес местонахождения:
368300, Республика Дагестан, Бабаюртовский
район, с. Львоксембург

Паспортные данные:
Серия 82 03 № 734979 выдан
ОВД Бабаюртовского района РД от 02.03.2004г.

ИНН: 050501143097

Гаджимурадова З. М.

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)