



**Общество с Ограниченной Ответственностью
“Центр развития промышленных
технологий и безопасности
предприятий САФЕТИ”**

РФ, 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 55/59, стр. 1, офис 467, тел./факс: (495) 995-80-12

ОТЧЁТ № БИК-1066/17

от 13 марта 2017 года

**об оценке стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район,
г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13, стр. 1-4,
по состоянию на 09 марта 2017 года**

Заказчик: Акционерное Общество Банк Инноваций и Развития

Исполнитель: ООО “Центр развития промышленных технологий и безопасности предприятий САФЕТИ”

Москва, 2017 год



**Общество с Ограниченной Ответственностью
“Центр развития промышленных
технологий и безопасности
предприятий САФЕТИ”**

РФ, 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 55/59, стр. 1, офис 467, тел./факс: (495) 995-80-12

Председателю Правления
Акционерного Общества
Банк Инноваций и Развития
Г-же Ильиных Н.Г.

Уважаемая Наталья Геннадьевна!

В соответствии с Договором № БИК-1066/17 от 07 марта 2017 г. об оказании услуг по оценке стоимости имущественного комплекса, оценщики ООО «САФЕТИ» произвели оценку стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13, стр. 1-4.

Оценка проведена по состоянию на 09.03.2017.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчёте об оценке № БИК-1066/17 от 13.03.2017 г., с учётом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиками ООО «САФЕТИ» были сделаны следующие выводы.

Стоимости объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13, стр. 1-4, по состоянию на 09.03.2017 г., составляют (округленно)¹:

Объект оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	Ликвидационная стоимость, с учетом НДС, руб.
Земельный участок общей площадью 17 800,0 м ² , расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13	35 529 000	26 792 419
Улучшения земельного участка: нежилые здания общей площадью 1 520,3 м ²	21 526 000	16 232 757
Улучшения земельного участка: сооружение - склад химсырья - резервуарный парк объемом 1 192,0 м ³ , навес	16 077 000	12 123 666
ИТОГО:	73 132 000	55 148 842

Источник: расчёты Оценщика

Необходимо принять во внимание тот факт, что цены, установленные в случае реальных сделок (в том числе купли-продажи, передачи в залог и прочих), могут отличаться от величин, определённых в ходе оценки в рамках настоящего Отчёта об оценке, вследствие таких факторов, как, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделок, иные факторы.

Итоговые величины, определённые в рамках настоящего Отчёта об оценке, составленного в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, могут быть признаны для целей совершения сделок с Объектом оценки, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

ОТЧЁТ УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «САФЕТИ»
Оценщик I категории
СРО оценщиков ООО «РОО»

Ткаченко Д.А.

_____ м.п.

¹ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Общие сведения, в том числе общая информация, идентифицирующая Объект оценки.....	5
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	5
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки	5
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	7
2.1. Основание для проведения оценки.....	7
2.2. Задание на оценку	7
2.2.1. Объект оценки.....	7
2.2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.....	7
2.2.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	7
2.2.4. Имущественные права на объект оценки	7
2.2.5. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения и обременения этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	8
2.2.6. Цель оценки	8
2.2.7. Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки).....	8
2.2.8. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки.....	8
2.2.9. Вид стоимости.....	8
2.2.10. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	9
2.2.11. Дата осмотра.....	9
2.2.12. Срок проведения оценки	9
2.2.13. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.....	9
2.3. Сведения о Заказчике и оценщике.....	11
2.3.1. Сведения о Заказчике	11
2.3.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	11
2.3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (Исполнителе) 12	
2.3.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	12
2.4. Допущения и ограничивающие условия.....	12
2.4.1. Ограничивающие условия	13
2.4.2. Допущения.....	14
2.5. Определение основных оценочных понятий (терминов) и сокращений	14
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	16
3. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3.1 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, физические свойства объекта оценки, износ, устаревание	17
3.2 Информация о текущем использовании объекта оценки	21
3.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	21
3.4 Обременения оцениваемых прав	21
3.5 Анализ наиболее эффективного использования	21
3.6 Характеристика местоположения Объекта оценки.....	24
3.7 Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источника их получения. Анализ достаточности и достоверности информации.....	26
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28

4.1.	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	28
4.2.	Краткая информация по социально-экономическому развитию московской области за январь-декабрь 2016 года	31
4.3.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки....	33
4.4.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	34
4.5.	Анализ рынка складской недвижимости московского региона по итогам 3 квартала 2016 г.	34
4.6.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	37
4.7.	Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость	40
4.8.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта44	
5.	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	45
5.1.	Порядок проведения оценочных работ	45
5.2.	Идентификация объекта оценки	45
5.3.	Обзор подходов к оценке.....	45
5.4.	Выбор подходов и методов расчета.....	49
5.5.	Затратный подход.....	50
5.5.1.	<i>Методология оценки</i>	<i>50</i>
5.5.2.	<i>Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок</i>	<i>51</i>
5.5.3.	<i>Применение затратного подхода – метод удельных затрат на единицу объема.....</i>	<i>62</i>
5.6.	Сравнительный подход.....	75
5.6.1.	<i>Методология оценки</i>	<i>75</i>
5.6.2.	<i>Применение сравнительного подхода – метод сравнительного анализа продаж</i>	<i>75</i>
5.7.	Доходный подход.....	85
5.7.1.	<i>Методология оценки</i>	<i>85</i>
5.7.2.	<i>Применение доходного подхода - метод прямой капитализации</i>	<i>85</i>
6.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	95
6.1.	Согласование результатов	95
6.2.	Итоговое заключение о стоимости	96
7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	97
8.	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	99
9.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	100
10.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩИХ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	111
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ.....	126
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩИЕ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	137

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценке подлежат объекты недвижимости, расположенные по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13, стр. 1-4.

Краткая характеристика объекта оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 1. Краткая характеристика объекта оценки

Адрес (местоположение)	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13, стр. 1-4
Тип объекта	Земельный участок, нежилые здания и сооружения
Тип здания/назначение	Производственно-складское
Текущее использование	По назначению
Год постройки	Сооружения – 1991, здания – данные не предоставлены
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Вид права	Собственность
Правообладатель (субъект права)	ООО «Щит»
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 09.03.2017 г., руб.	Данные не предоставлены

Источник: данные Заказчика

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Результаты оценки при определении искомых величин, полученные при применении различных подходов к оценке представлены в следующей таблице.

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.
Земельный участок общей площадью 17 800,0 м ² , расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13	Обоснованно не применялся	35 528 800	Обоснованно не применялся
Улучшения земельного участка: нежилые здания общей площадью 1 520,3 м ²	Обоснованно не применялся	22 839 467	19 555 550
Улучшения земельного участка: сооружение - склад химсырья - резервуарный парк объемом 1 192,0 м ³ , навес	16 077 451	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся

Источник: расчёты Оценщика

1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчёте об оценке № БИК-1066/17 от 13.03.2017 г., с учётом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиками ООО «САФЕТИ» были сделаны следующие выводы.

Стоимости объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13, стр. 1-4, по состоянию на 09.03.2017 г., составляют (округленно)²:

² Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения.

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	Ликвидационная стоимость, с учетом НДС, руб.
Земельный участок общей площадью 17 800,0 м ² , расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13	35 529 000	26 792 419
Улучшения земельного участка: нежилые здания общей площадью 1 520,3 м ²	21 526 000	16 232 757
Улучшения земельного участка: сооружение - склад химсырья - резервуарный парк объемом 1 192,0 м ³ , навес	16 077 000	12 123 666
ИТОГО:	73 132 000	55 148 842

Источник: расчёты Оценщика

С уважением,

Оценщик _____

Язьков Роман Владимирович

Генеральный директор
ООО «САФЕТИ» _____

Ткаченко Дмитрий Александрович

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

2.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Договор № БИК-1066/17 об оказании услуг по оценке стоимости имущественного комплекса от 07 марта 2017 г. между Заказчиком – Акционерное Общество Банк Инноваций и Развития, в лице Председателя Правления Ильиных Натальи Геннадьевны, действующего на основании Устава, и Оценщиком – ООО «Центр развития промышленных технологий и безопасности предприятий САФЕТИ», в лице Генерального директора Ткаченко Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава.

2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.2.1. Объект оценки

Оценке подлежат объекты недвижимости, расположенные по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13, стр. 1-4.

2.2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

В состав объект оценки входят:

- Земельный участок общей площадью 17 800,0 м², кадастровый номер: 50:16:0602003:396, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производство полимерных изделий, расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13;
- Улучшения земельного участка: нежилые здания производственного назначения общей площадью 1 520,3 м² в количестве 3 шт.;
- Улучшения земельного участка: сооружение - склад химсырья - резервуарный парк (13 наземных и 8 подземных резервуаров) общим объемом 1 192,0 м³, навес общей площадью 147,0 м².

2.2.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики

Ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права: Серия 50-НВ №581977 от 24.07.2008 г. (запись регистрации №50-50-16/043/2008-355 от 24.07.2008 г.)
- Свидетельство о государственное регистрации права серия 50-НА №1342997 от 02.10.2006 г. (запись регистрации №50-50-16/045/2006-037 от 02.10.2006 г.)
- Свидетельство о государственное регистрации права серия 50-НА №1342998 от 02.10.2006 г. (запись регистрации №50-50-16/045/2006-038 от 02.10.2006 г.)
- Свидетельство о государственное регистрации права серия 50-НА №1320964 от 02.10.2006 г. (запись регистрации №50-01.16-28.2002-455.1 от 02.10.2006 г.)
- Свидетельство о государственное регистрации права серия 50-НА №1320965 от 02.10.2006 г. (запись регистрации №50-01/16-26/2004-239 от 02.10.2006 г.)
- Отдельные страницы технических паспортов.

2.2.4. Имущественные права на объект оценки

В настоящем Отчёте об оценке определению подлежит право собственности.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ³ «Содержание права собственности»:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

В соответствии со ст. 131 Гражданского кодекса РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимость подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве, или сделке, либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации. Право собственности и другие вещные права на недвижимость возникают с момента государственной регистрации.

Для целей Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

2.2.5. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения и обременения этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Оценке подлежит право собственности без ограничений и обременений при их наличии.

2.2.6. Цель оценки

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки.

2.2.7. Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)

Задачей оценки является определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки для целей предоставления результатов оценки в АО Банк Инноваций и Развития

2.2.8. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Полученный результат рыночной стоимости ограничен использованием только для целей, указанных в пунктах 2.2.6.-2.2.7. настоящего Отчета.

2.2.9. Вид стоимости

В рамках настоящего Отчета оценке подлежат рыночная и ликвидационная стоимости.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой 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;

³ Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ.

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Аналогичное определение содержится в Федеральном стандарте оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется 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. (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 9).

2.2.10. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является «09» марта 2017 г. Все расчеты выполнены на указанную дату.

2.2.11. Дата осмотра

Осмотр объекта оценки произведен представителем исполнителя 09.03.2017 г.

2.2.12. Срок проведения оценки

Работы по определению рыночной стоимости проводились в период с 07.03.2017 г. по 13.03.2017 г.

2.2.13. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

В соответствии с заданием на оценку, установлены следующие допущения и ограничения:

- Составляемый отчет достоверен в полном объеме лишь в целях, указанных в Задании на оценку.
- Оценщики исходят из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной, и ее проверка не проводится.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза предоставленных документов, касающихся прав собственности на оцениваемый объект не проводится.
- Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально.
- Оценщики не несут ответственности за результаты оценки объектов, имеющих скрытые дефекты, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. Предполагается, что техническое состояние объекта оценки адекватно его внешнему виду и техническому описанию, представленному Заказчиком.
- Оценка Объекта оценки производится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки ФСО №№1, 2, 3, 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№297, 298, 299 и от 25.09.2014 г. №611 соответственно.

- Составляемый отчет содержит обоснованное мнение профессиональных Оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Если в ходе выполнения работ по оценке возникают иные допущения и ограничения, влияющие на итоговый результат, то они будут изложены в соответствующей главе отчета об оценке.

2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

2.3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 4. Сведения о Заказчике оценки

Параметры	Описание, значения
Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица	Акционерное Общество Банк Инноваций и Развития
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН)	1027739278610. Дата присвоения ОГРН 30.09.2002
Председателя Правления	Ильиных Наталья Геннадьевна
Адрес (место нахождения)	150318, г. Москва, ул. Ткацкая, д. 11, стр. 1
Реквизиты	ИНН / КПП 7718098813/ 775001001 БИК: 044583104
Телефон/факс	8-903-273-64-11

Источник: Договор №БИК-1066/17 от 07.03.2017 г.

2.3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Таблица 5. Сведения об оценщике

Параметры	Описание, значения
Фамилия, Имя, Отчество	Язьков Роман Владимирович.
Место нахождения	г. Москва, Рязанский проспект, д. 53, кв. 38.
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация Оценщиков «СИБИРЬ» 15.12.2009 г., регистрационный № 873.
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Ярославский институт повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности. Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 559365 от 25.08.2003 г. Регистрационный № 718. Специализация “Оценка стоимости предприятия (бизнеса)”.
	Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность». Регистрационный № 503-6С.
	Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский физико-технический институт» (Государственный университет). Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность». Регистрационный № 588/2009.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор (страховой полис) обязательного страхования гражданской ответственности оценщика от СОАО “ВСК” от 27 мая 2016 г. №160D0B40R2095. Страховая сумма: 10.000.000,00 (десять миллионов) рублей. Франшиза не установлена. Период страхования: с 00:00 01 июня 2016 года по 23:59 31 мая 2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 01.09.2003 г.
Квалификация	Оценщик I категории
Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	ООО “Центр развития промышленных технологий и безопасности предприятий САФЕТИ”.
Степень участия в подготовке настоящего Отчета	100%. Проведение осмотра, подбор объектов-аналогов, анализ рынка, выполнение расчетов, оформление отчёта, анализ рынка.
Контакты оценщика	129807, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 55/59, стр.1 Телефон: (495) 995-80-12 Факс: (495) 995-80-12 E-mail: conex@conex.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в	

Параметры	Описание, значения
	соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
	Требования о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдены.

Источник: данные документов

2.3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ИСПОЛНИТЕЛЕ)

Таблица 6. Сведения об Исполнителе

Параметры	Описание, значения
Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица	ООО «Центр развития промышленных технологий и безопасности предприятий САФЕТИ».
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	1147748135039 от 22.12.2014 г.
Генеральный директор	Ткаченко Дмитрий Александрович.
Адрес (местонахождение)	Место нахождения: РФ, 142191, г. Москва, г. Троицк, ул. Индустриальная, д.3, комната 18. Фактический адрес: РФ, 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 55/59, стр. 1, офис 467.
Реквизиты	ИНН: 7751000381 Р/с № 40702810838000018562 в Московском банке Сбербанка России ПАО г. Москва, ПАО «Сбербанк России» г. Москва К/с № 30101810400000000225 БИК: 044525225
Телефон/факс	+7 (495) 995-80-12
Количество оценщиков, являющихся членами саморегулируемых организаций, числящихся в штате юридического лица	4
Сведения о страховании ответственности организации	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована СОАО «ВСК». Договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от СОАО «ВСК» от 28 мая 2016 г. №160D0B40R2093. Страховая сумма и лимит ответственности по одному страховому случаю: 50.000.000,00 (пятьдесят миллионов) рублей. Франшиза не установлена. Период страхования: с 00:00 01 июня 2016 года по 23:59 31 мая 2017 г.

Источник: данные документов Исполнителя

2.3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Центр развития промышленных технологий и безопасности предприятий САФЕТИ», а также сторонние специалисты не привлекались.

2.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

2.4.1. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Контрактом. Разглашение содержания настоящего Отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства Отчета.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем Отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к Объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность может быть продана по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.

5. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

7. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в Отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

8. Заказчик обеспечивает Оценщика всей необходимой документацией для оценки. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.

9. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

10. Оценщик исходил из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого Объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

11. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.

12. Обязанность по идентификации Объекта лежит на Заказчике. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации Объекта или его составных частей.

13. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение скрытых факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

2.4.2. Допущения

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная

2. Оценщик полагался на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком

3. Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам

4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации

5. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к Объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

6. Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, предоставленной Заказчиком, она воспринимается как достоверная

7. При оценке Объекта оценки Оценщик имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.

Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые дополнительные условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены в соответствующей части настоящего Отчета.

2.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ) И СОКРАЩЕНИЙ

Под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (*согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3*).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (*согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4*).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: а) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; б) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; в) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; г) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; д) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

При определении **ликвидационной стоимости объекта оценки** определяется 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. (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 9).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 5).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 13).

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 (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 12).

К **недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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 (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

2.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке выполнен в соответствии с требованиями следующих документов:

- Федеральный стандарт оценки ФСО №1, утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №297
- Федеральный стандарт оценки ФСО №2, утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №298
- Федеральный стандарт оценки ФСО №3, утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №299
- Федеральный стандарт оценки ФСО №7, утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 №611
- Свод Стандартов Оценки НП СОО «СИБИРЬ»,

Нормативные и методические документы, перечисленные в данном разделе и по тексту Отчета, применяются в части, не противоречащей Федеральному закону от 29.08.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с изменениями) и действующим федеральным стандартам оценки (ФСО №1, №2, №3, №7).

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

3.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ФИЗИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИЗНОС, УСТАРЕВАНИЕ

Оценке подлежат объекты недвижимости, расположенные по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13, стр. 1-4.

Характеристика объекта оценки представлена в таблицах ниже.

Таблица 7. Характеристика земельного участка

Адрес	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13
Направление	Восток, Горьковское шоссе
Удаленность от МКАД, км	26
Общая площадь, м²	17 800,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Под производство полимерных изделий
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация - на участке
Наличие улучшений	Занят объектами недвижимости
Конфигурация и рельеф земельного участка	Прямоугольный, через участок проходит ж/д путь, рельеф - ровный
Кадастровый (условный) номер	50:16:0602003:396
Вид права	Собственность
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права: Серия 50-НВ №581977 от 24.07.2008 г. (запись регистрации №50-50-16/043/2008-355 от 24.07.2008 г.)
Правообладатель	ООО "Щит"
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Кадастровая стоимость, руб.	41 160 542,00
Нормативная цена, руб.	Данные не предоставлены
Балансовая первоначальная стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Остаточная стоимость на 09.03.2017 г., руб.	Данные не предоставлены
Документы, подтверждающие основные характеристики земельного участка	Не предоставлены

Таблица 8. Характеристика объектов недвижимости

Наименование показателя	Здание: корпус 1	Здание: корпус 2	Здание: склад сырья и материалов	Склад химсырья			
Кадастровый (условный) номер	50-50-16/045/2006-037	50-50-16/045/2006-038	50:16:02:15727:003	50:16:02:16212:001			
Адрес (местонахождение) объекта	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13, стр. 2	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13, стр. 1	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13, стр. 3	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13, стр. 4			
Литер	Б1	Б11	Б2	Б4	Б5	Б6	Г
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Сооружение: наземный склад (металлические емкости)	Сооружение: подземный склад (металлические емкости)	Помещение наливщиков и кладовщиков	Сооружение: навес
Функциональное назначение	Производственное	Производственное	Производственное	Складское	Складское	Вспомогательное	Вспомогательное
Текущее использование	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению

Наименование показателя	Здание: корпус 1	Здание: корпус 2	Здание: склад сырья и материалов	Склад химсырья			
Год постройки	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1991			
Этажность (наземная)	1	1	1	-	-	2	-
Наличие подземных этажей	Нет	Нет	Нет	-	-	-	-
Общая площадь, м ²	702,8	451,1	321,0			45,4	
Строительный объем, м ³	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	890 (13 наземных резервуаров)	302 (8 подземных резервуаров)	-	-
Площадь застройки, м ²	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	606,1	352,3	-	147,0
Высота этажа, м	Данные не предоставлены	3,3; 7,7	Данные не предоставлены	-	-	2,5	Данные не предоставлены
Вид и состояние внутренней отделки	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	-	-	-	-
Инженерное оборудование и благоустройство	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	2 сливные	1 сливная	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество
Основные конструктивные элементы	Кирпич, ж/б	Металл	Металл	Нержавеющая сталь	Нержавеющая сталь	Кирпич, ж/б	Металл
Процент износа по данным технического паспорта БТИ, %	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены			
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность			
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственное регистрации права серия 50-НА №1342997 от 02.10.2006 г. (запись регистрации №50-50-16/045/2006-037 от 02.10.2006 г.)	Свидетельство о государственное регистрации права серия 50-НА №1342998 от 02.10.2006 г. (запись регистрации №50-50-16/045/2006-038 от 02.10.2006 г.)	Свидетельство о государственное регистрации права серия 50-НА №1320964 от 02.10.2006 г. (запись регистрации №50-01.16-28.2002-455.1 от 02.10.2006 г.)	Свидетельство о государственное регистрации права серия 50-НА №1320965 от 02.10.2006 г. (запись регистрации №50-01/16-26/2004-239 от 02.10.2006 г.)			
Правообладатель	ООО "Щит"	ООО "Щит"	ООО "Щит"	ООО "Щит"			
Ограничения права	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано			
Балансовая первоначальная стоимость, руб.	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены			

Наименование показателя	Здание: корпус 1	Здание: корпус 2	Здание: склад сырья и материалов	Склад химсырья
Остаточная стоимость на 09.03.2017 г., руб.	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены
Документы, подтверждающие основные технические характеристики зданий	Отдельные страницы технических паспортов			

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

Характеристики объекта оценки приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком⁴, которые считаются достоверными, а также на основании визуального осмотра.

Осмотр объекта оценки производился 09.03.2017 г.

Фотографии объекта оценки представлены в Приложении №1 «Фотографии объекта оценки» к настоящему Отчету.

3.2 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По состоянию на дату оценки земельный участок используется для эксплуатации нежилых зданий производственно-складского назначения.

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

Не выявлено.

3.4 ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Информация об ограничении (обременении) оцениваемых прав Заказчиком не предоставлена.

В рамках настоящего Отчета оценка выполнена без учета каких-либо ограничений (обременений) оцениваемых прав.

3.5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования;
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем - для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то с точки зрения оценщика в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

4 См. п. 3.6. «Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источника их получения» настоящего Отчета.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;
- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) – путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;
- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;
- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а

также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование понижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

По вышеописанному алгоритму оценщиками был проведен анализ использования земельного участка общей площадью 17 800,0 м², расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13, как свободного: здесь функции рассматривались в укрупненном варианте (без детализации по элементам) и результатом анализа явился выбор одной укрупненной функции – для эксплуатации существующих нежилых зданий. Принимая во внимание наличие инженерных коммуникаций, учитывая местоположение и тип застройки окружения, из всего набора потенциальных вариантов использования участка эффективным, реально возможным и экономически выгодным представляется эксплуатация существующих нежилых зданий.

Далее был проведен анализ эффективности использования оцениваемых объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13, стр. 1-4.

Рассматриваемые объекты на дату оценки используются в качестве комплекса по производству полимерных изделий, находятся в рабочем состоянии и обладают следующими характеристиками, необходимыми для организации работы:

- район производственно-складской застройки с отдельными объектами торгового, административного и жилого назначения;
- хорошая транспортная доступность – объект оценки находится в 26 км от МКАД по Горьковскому шоссе, удобные подъездные пути;
- удобное локальное местоположение;
- объемно-планировочные и технические характеристики,
- наличие всех необходимых коммуникаций.

Как правило, наиболее эффективным вариантом использования здания является тот, для которого оно было спроектировано и построено.

Проанализировав финансовую целесообразность и максимальную продуктивность

возможных вариантов использования объекта оценки, оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование по назначению – в качестве комплекса по производству полимерных изделий.

Таким образом, данный вариант использования помещений объекта оценки является наиболее эффективным с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности, что и будет учтено при дальнейших расчетах

3.6 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект расположен по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13, стр. 1-4.

Месторасположения объекта оценки указано на нижеприведенных схемах (отмечено указателем).

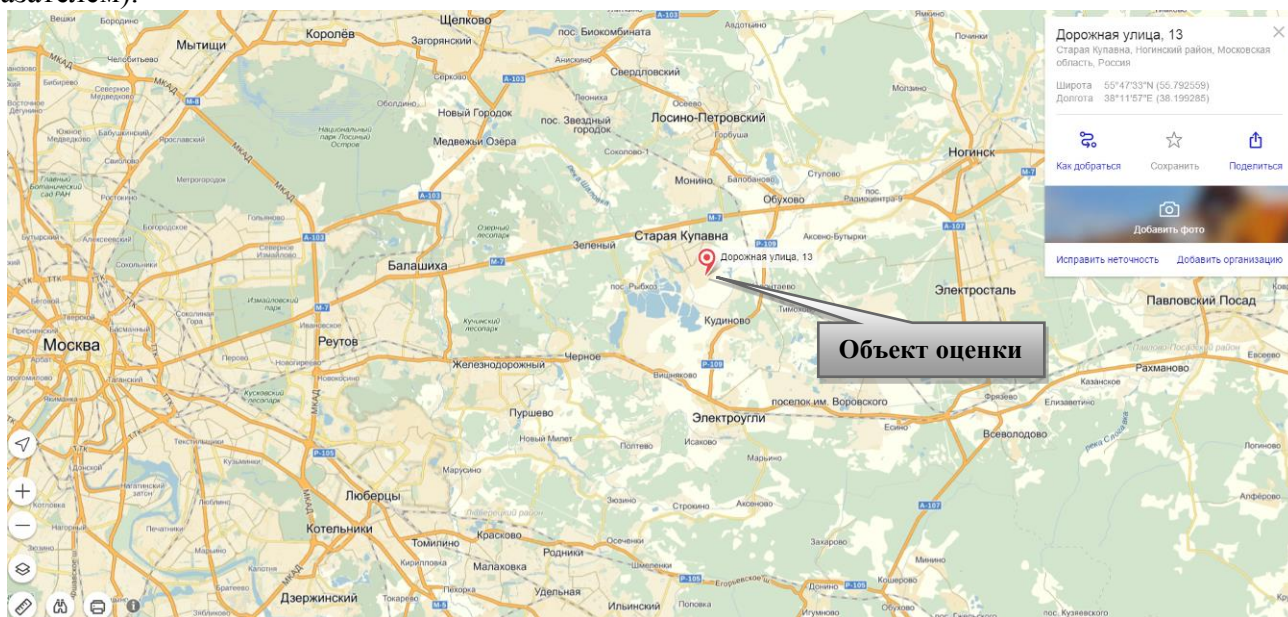


Рисунок 1. Место территориального расположения объекта оценки на карте Московской области

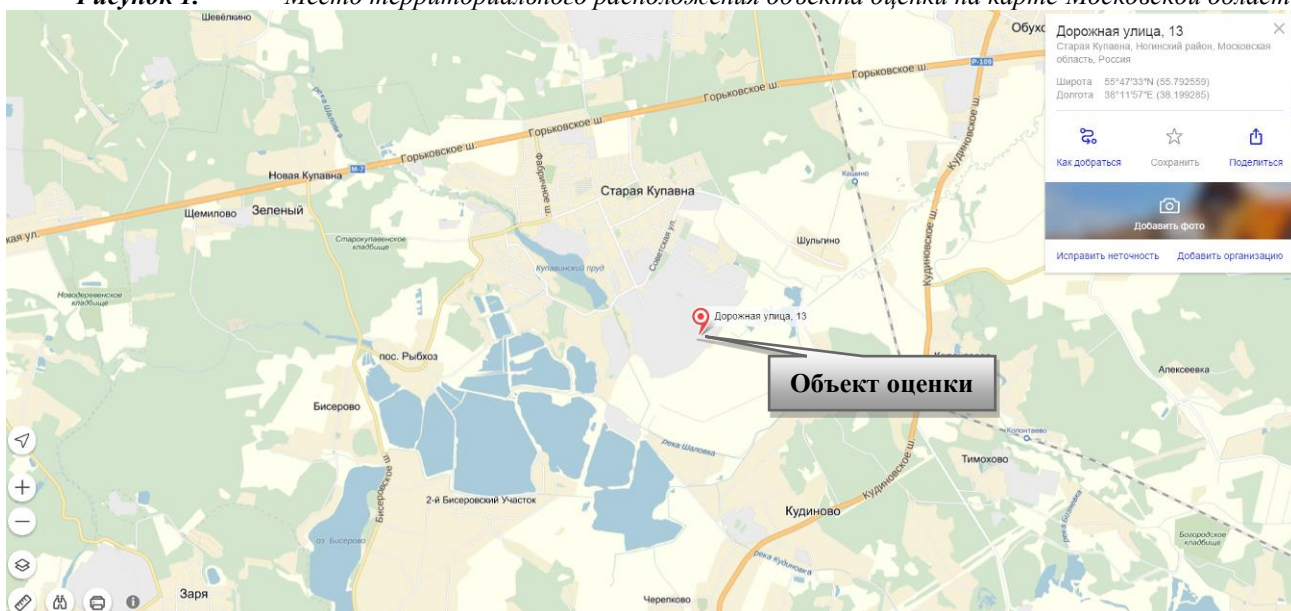


Рисунок 2. Место территориального расположения объекта оценки на карте г. Старая Купавна



Рисунок 3. Уточненное место территориального расположения объекта оценки на карте г. Старая Купавна

Краткая характеристика г. Старая Купавна Московской области⁵

Старая Купавна — город (до 2004 — посёлок городского типа) в Ногинском муниципальном районе Московской области России. С 1 января 2006 года входит в состав муниципального образования «Городское поселение Старая Купавна».

Население — 21 937 чел. (2015). Население городского поселения — 30 271 чел. (2015).

Город расположен на левом берегу реки Купавинки (бассейн реки Клязьмы), в 15 км от Ногинска, в 22 км от Москвы (МКАД) и в 36 км от центра. К югу от города располагается реликтовое озеро Бисерово.

Экономика

На территории промзоны города работают более 30 организаций, крупнейшими из них являются:

- ОАО «Химико-фармацевтический комбинат „Акрихин“» — производство лекарственных препаратов;
- ЗАО «База № 1 Химреактивов» — производство химической продукции;
- ЗАО «Текстильная фирма Купавна» — производство шерстяных тканей;
- ОАО «Железобетон» — производство железобетонных изделий;
- ОАО «Мосхим» — оказание комплекса услуг по хранению и переработке грузов;
- ОАО «Лакра Синтез» — производство лакокрасочной продукции;
- ЗАО «Купавинский опытно-экспериментальный механический завод» — производство механических изделий;
- ОАО «Бисеровский рыбокомбинат» — выращивание карпа, форели, переработка рыбопродукции, организация платной рыбалки;
- ООО «Производственная фирма „Техно-ТТ“» — производство технологического и нейтрального кухонного оборудования ресторанов для баров и других пунктов общественного питания;
- ЗАО «СоюзХимРеактив» — производство химической продукции;
- ОАО «Завод Химреактивкомплект» — производство лекарственных препаратов, химических реактивов, наборов различных органических веществ для учебных заведений;
- ООО «Логистический центр Купавна» — оказание комплекса услуг по хранению и переработке грузов;

⁵ Источник информации: <http://ru.wikipedia.org/>

- ЗАО «Купавнареактив» — продажа химической продукции;
- ООО «Производственно-коммерческая фирма „Галрахим“» — производство гальванического элемента;
- ОАО «Всерегionalное объединение „Изотоп“» — производство изотопной продукции;
- ООО «ИноксМаркет» — производство металлопроката из нержавеющей стали;
- ООО «Акос Тэкс» — производство чулочно-носочных изделий.

Транспорт

Сообщение с Москвой автобусное и железнодорожное. Железнодорожная станция Купавна на линии Москва — Нижний Новгород находится в 9 километрах от города в одноимённом микрорайоне города Железнодорожный и микрорайоне Вишняковские Дачи города Электроугли. Время движения электропоезда от станции Купавна до платформы Серп и Молот (с переходом на станции метро «Римская» и «Площадь Ильича» в Москве) составит 40 минут, до платформы Новогиреево (выход на метро «Новогиреево») — 30 минут, до станции Реутово (выход на метро «Новокосино») — 25 минут.

Время движения автобуса № 444 до станции метро «Партизанская» составляет от 40 минут до двух часов в зависимости от пробок, время движения маршрутки № 585 до станции метро «Новокосино» составит от 40 минут до полутора часов.

В городе есть тупиковая не электрифицированная железнодорожная ветка от станции Купавна, но пассажирского движения на ней не было никогда. Грузовое движение используется для предприятий города.

Автобусное сообщение с Ногинском (№ 43) и Могином (№ 33).

3.7 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКА ИХ ПОЛУЧЕНИЯ. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источника их получения.

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, оценщикам были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении №2 «Копии документов, идентифицирующих объект оценки» к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основным источником информации при подготовке настоящего Отчета стали документы, приведенные в следующей таблице.

Таблица 9. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

№ п/п	Документы
1	Свидетельство о государственной регистрации права: Серия 50-НВ №581977 от 24.07.2008 г. (запись регистрации №50-50-16/043/2008-355 от 24.07.2008 г.)
2	Свидетельство о государственное регистрации права серия 50-НА №1342997 от 02.10.2006 г. (запись регистрации №50-50-16/045/2006-037 от 02.10.2006 г.)
3	Свидетельство о государственное регистрации права серия 50-НА №1342998 от 02.10.2006 г. (запись регистрации №50-50-16/045/2006-038 от 02.10.2006 г.)
4	Свидетельство о государственное регистрации права серия 50-НА №1320964 от 02.10.2006 г. (запись регистрации №50-01.16-28.2002-455.1 от 02.10.2006 г.)
5	Свидетельство о государственное регистрации права серия 50-НА №1320965 от 02.10.2006 г. (запись регистрации №50-01/16-26/2004-239 от 02.10.2006 г.)
6	Отдельные страницы технических паспортов

Источник: анализ оценщиков

Перечень источников внешней информации

1. Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru);

2. Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, www.economy.gov.ru);
3. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, www.economy.gov.ru);
4. Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
5. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ);
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.;
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

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

4.1. 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 ОЦЕНКИ⁶

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года ³

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г.

Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 4 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4

⁶ <http://economy.gov.ru/>

% г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы.

С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м.

Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м.

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили

-16,3 % к январю-сентябрю 2015 года. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост.

После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта.

В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 7 Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненфтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета.

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

В таблице ниже приведены основные показатели развития экономики РФ:

Таблица 10. Основные показатели развития экономики РФ в % к соответствующему периоду предыдущего года

О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 8

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	окт.	январь-окт.	сентябрь	окт.	окт. м/м*	январь-окт.
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обработывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 ⁶⁾		35770 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объем платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾		226,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾		154,5 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

* С устраниением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка.

4.2. КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМУ РАЗВИТИЮ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2016 ГОДА⁷

Таблица 11. Основные показатели развития экономики

Показатель	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ⁸		
декабрь 2016 года в % к ноябрю 2016 года	102,8	x
январь-декабрь 2016 года в % к январю-декабрю 2015 года	113,8	x
Оборот организаций, миллионов рублей	8285952,5	110,59
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		

⁷ Источник информации: http://www.msco.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics/

⁸ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

⁹ Темп роста в фактических ценах

Показатель	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
добыча полезных ископаемых	9042,9	98,32
обрабатывающие производства	2071866,8	112,52
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	285254,2	110,92
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тысяч тонн		
скот и птица в живой массе	294,9	111,4
молоко	627,5	99,4
яйца, миллионов штук	186,7	90,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
декабрь 2016 года в % к ноябрю 2016 года	100,4	x
декабрь 2016 года в % к декабрю 2015 года	106,2	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за ноябрь 2016 года, рублей	43693,7	108,2
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	101,0	x
за январь-ноябрь 2016 года	42475,7	107,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2016 года, рублей	48532,0	108,0
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	101,1	x
за январь-ноябрь 2016 года	47010,3	106,7
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в декабре 2016 года, рублей	3775,0	100,91
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец декабря 2016 года, человек	27296	102,21
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец декабря 2016 года, в процентах	0,7	x
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за октябрь - декабрь 2016 года, в процентах	3,0	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	6319,5	94,0
Пассажиروоборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за декабрь 2016 года, миллионов пассажиро-километров	570,2	100,5
декабрь 2016 года в % к ноябрю 2016 года	100,8	x
за январь-декабрь 2016 года	6801,2	104,0
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	327216,3	97,5
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2017 года, тысяч рублей	10668,0	17,21
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2016 года	1901349,9	101,0
за декабрь 2016 года	185571,6	114,11
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
за январь - декабрь 2016 года	3914220,8	109,6
за декабрь 2016 года	386194,3	110,31
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2017 года		
миллионов рублей	96362,7	98,61
уровень запасов, дней торговли	32	82,11
Оборот общественного питания, миллионов рублей	86399,7	99,1
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2016 года	442395,9	97,0
за декабрь 2016 года	40636,7	103,91
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	8823,0	91,7

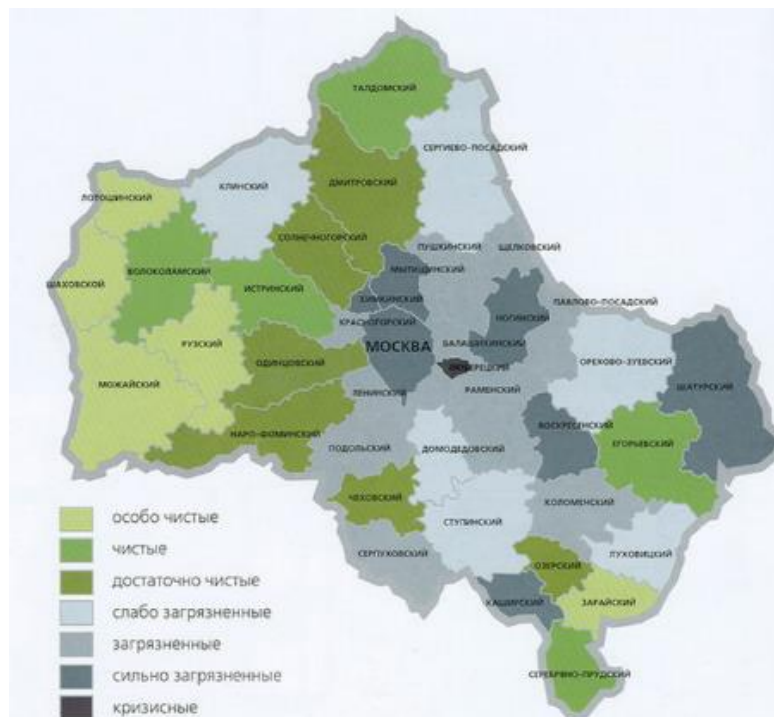
¹ К предыдущему месяцу

Показатель	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
спортивные сооружения с искусственным льдом		
количество	2	100,0
квадратные метры	4139,0	49,1
спортивные залы, кв. м	12656,0	в 2,7 р.
концертные и киноконцертные залы, мест	1700	-
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	11	55,0
плоскостные спортивные сооружения, кв. м	44946,0	-
дошкольные образовательные организации, мест	4767	36,7
общеобразовательные организации, ученических мест	17692	в 2,4 р.
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	1051	в 8,1 р.
учреждения культуры клубного типа, мест	746	в 2,6 р.
театры, мест	290	-
культовые сооружения, единиц	9	-
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-ноябрь 2016 года, миллионов рублей в фактических ценах	421504,7	176,9
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец ноября 2016 года, миллионов рублей		
дебиторская	1870833,4	103,81
кредиторская	2600507,2	102,21
в том числе просроченная	78604,9	93,71
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	81634,1	117,41
в том числе просроченная	1727,4	102,81

4.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На рисунке далее представлена карта, на которой отмечен уровень загрязнений в Московской области.

¹ К предыдущему месяцу



Источник: <http://ecofactor.ru/maps/ecopmosk/>

Рисунок 4. Уровень загрязнения в Московской области.

Следовательно, в целом, Оценщик характеризует район расположения оцениваемого недвижимого имущества (Ногинский район) как «сильно загрязненный».

4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В соответствии с выводами, сделанными выше в настоящем Отчете, оцениваемый земельный участок относится к земельным участкам для размещения производственно-складской недвижимости, а оцениваемые нежилые здания – к производственно-складской недвижимости.

Далее Оценщик проводит анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области.

4.5. АНАЛИЗ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ПО ИТОГАМ 3 КВАРТАЛА 2016 Г.¹⁰

Основные выводы:

- Объем введенных в эксплуатацию складских площадей в I–III кварталах составил 525 тыс. м², из которых более половины было введено в эксплуатацию за период июль–сентябрь 2016 г.
- Объем сделок по аренде и покупке складских площадей на московском рынке сократился на 30% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года и составил 723 тыс. м².
- Операторы розничной торговли продолжают оставаться основными потребителями складских помещений, однако их доля в общем объеме сделок снизилась относительно аналогичного показателя прошлого года.
- Средняя заявляемая ставка аренды демонстрирует снижение. С начала года показатель уменьшился на 9%

¹⁰ <https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/596/documents/ru/2016q3kfindustrialmarketreportmcrus-4205.pdf/>

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Объем качественного предложения, тыс. м ²		12 483
в том числе, тыс. м ²	10 515	1 968
Введено в эксплуатацию в I–III кварталах 2016 г., тыс. м ²		525,9
в том числе спекулятивные комплексы, тыс. м ²		132,6
Объем сделок в I–III кварталах 2016 г., тыс. м ²		723,1
Доля вакантных площадей, %		9,2 ▼
Заявляемые арендные ставки**, руб./м ² /год	3 000–4 500 ▼	2 000–3 500 ▼
Операционные расходы, руб./м ² /год	1 000–1 200 ▶	700–900 ▶

* Изменения по сравнению с IV кварталом 2015 г.

** Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

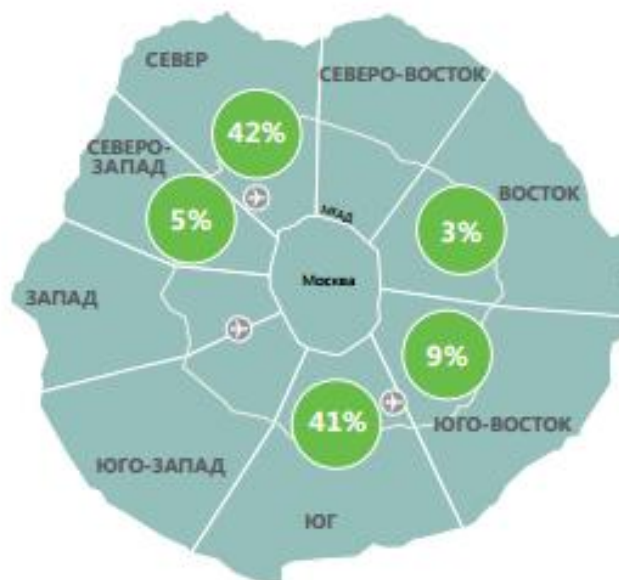
Источник: Knight Frank Research, 2016

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



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение введенных в эксплуатацию в I–III кварталах 2016 г. складских площадей в Московском регионе в зависимости от направления



Источник: Knight Frank Research, 2016

Предложение

В I–III кварталах 2016 г. на рынке Московского региона было введено в эксплуатацию 525,9 тыс. м² качественных складских площадей, что на 10% ниже аналогичного показателя прошлого года. При этом 280 тыс. м² (53%) было введено в эксплуатацию за период июль–сентябрь 2016 г. Столь большое значение данного показателя обусловлено вводом в эксплуатацию нескольких крупных складских объектов, реализация которых проходила по схеме built-to-suit. Совокупный объем складских площадей Московского региона по итогам III квартала составил 12,5 млн м².

Основной объем введенных в эксплуатацию площадей в I–III кварталах пришелся на северное и южное направления – 42% и 41% соответственно. По итогам III квартала доля рассматриваемых направлений в объеме складских площадей Московского региона превысила 40%. Еще одним направлением с высокой концентрацией складских площадей является юго-восточное, однако начиная со второго квартала 2015 г. мы наблюдаем снижение его доли в объеме прироста новых складских площадей.

Наибольшая доля в объеме введенных в эксплуатацию в 2016 г. площадей пришлась на объекты, которые были построены по схеме built-to-suit (75%). В таком формате были реализованы преимущественно крупные (общей площадью более 30 тыс. м²) складские комплексы для компаний, оперирующих в сфере розничной торговли. В текущей ситуации игроки именно этого сегмента рынка являются основными потребителями складских комплексов, в большинстве случаев предпочитая аренде готового склада строительство нового комплекса с необходимыми им параметрами.

Объем спекулятивно построенных складских комплексов находится на низком уровне. Основной причиной этому является риск незаполняемости объекта ввиду большого объема доступного для аренды готового предложения. По предварительным данным объем спекулятивно построенных складских площадей по итогам года не превысит 200 м², что станет самым низким показателем начиная с 2012 г.

Несмотря на снижение прироста спекулятивных складских площадей и сохраняющийся на высоком уровне объем сделок, значимого изменения уровня вакантных площадей не происходит. Данный факт обусловлен тем, что часть сделок совершается компаниями в целях оптимизации занимаемых площадей, как правило, осуществляемой путем переезда в другие комплексы, а также за счет строительства новых складов под собственные нужды. По итогам III квартала уровень вакантных площадей незначительно повысился и составил 9,2%, что в абсолютном выражении составляет около 1,2 млн м² складских площадей. Стоит отметить, что в структуре свободных площадей преобладают помещения вторичного рынка (более 60%). Свободные площади первичного рынка представлены преимущественно в объектах, введенных в эксплуатацию в 2014–2015 гг.

Спрос

III квартал 2016 г. продемонстрировал снижение активности арендаторов и покупателей складских площадей: объем сделок в Московском регионе за июль–сентябрь составил около 200 тыс. м². Совокупно в Московском регионе с начала года было куплено и арендовано 723 тыс. м², что на 30% ниже аналогичного показателя прошлого года. Стоит отметить, что Московский регион продолжает оставаться центральным звеном логистического бизнеса России: его доля в объеме сделок, закрытых на российском рынке за рассматриваемый период, составила 71%.

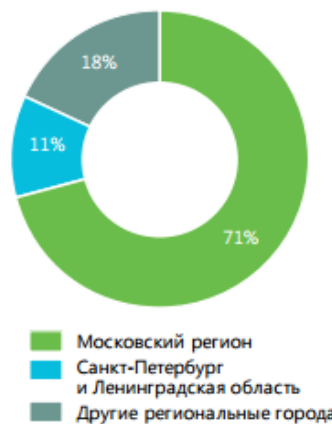
Наибольшую активность в части аренды и покупки продолжают демонстрировать операторы розничной торговли. С начала года с их участием было закрыто 45% всего объема сделок, что на 20 п. п. ниже показателя I–III квартала прошлого года. Стоит, однако, отметить, что в аналогичные периоды до 2015 г. доля операторов розничной торговли варьировалась в диапазоне 30–40%.

Средний размер сделки с начала года остается на высоком уровне – около 13 тыс. м². Однако показатель демонстрирует ежеквартальное снижение с начала года. Мы считаем это частичным подтверждением тезиса о том, что большинство крупных игроков рынка уже использовали текущую ситуацию для развития собственных логистических мощностей и часть сделок совершается небольшими игроками, переезжающими в более качественные помещения ввиду снизившихся ставок аренды и более коротких, чем раньше, заключаемых арендных контрактов. Кроме этого, на снижение среднего размера сделки повлияло уменьшение доли операторов розничной торговли, сделки с которыми в среднем по объему в 1,5 раза больше, чем на рынке в целом.

4.6. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Оценщик провел самостоятельное исследование предложений продажи объектов,

Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей в зависимости от региона



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение объема сделок I–III кварталов 2016 г. в зависимости от профиля арендаторов/покупателей складских помещений



аналогичных оцениваемым, до даты оценки. Выборка аналогов представлена в таблицах ниже.

Таблица 12. Выборка земельных участков

Характеристика	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб.	114 000 000	625 000 000	11 000 000	62 000 000
Площадь земельного участка, м ²	38 000,0	250 000,0	7 000,0	30 700,0
Цена предложения, руб./м ²	3 000	2 500	1 571	2 020
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Электроугли, улица Заводская	Электроугли городское поселение	ш. Горьковское, 25 км., Кудиново с., Центральная улица	Московская область, Ногинск, Горьковское шоссе
Направление, шоссе	Носовихинское ш	Носовихинское ш	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе
Удаленность от МКАД, км	22	24	25	40
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	промышленного производства	Строительство склада, логистического центра, производство	Строительство склада, производство	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Наличие коммуникаций	Электричество 570 кВт (возможно увеличение до 10 МВт) заведено на участок. Газ, канализация.	Все коммуникации: электричество, газ, котельная, вода, канализация.	Электричество: 50кВт. С возможностью увеличения до 1мВт. Водопровод: на участке Канализация: на участке Газ: труба среднего давления на участке Действующая газовая котельная, 300м. от участка.	есть
Наличие ж/д ветки	нет	есть	нет	нет
Источник информации	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-elektrougli-zavodskaya-ulica-154421707/	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-elektrougli-148891050/	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-kudinovo-centralnaya-ulica-154664364/	https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.07_ga_promnaznacheniya_831345040

Исходя из вышеуказанной выборки земельных участков под производственно-складскую застройку в Ногинском районе Московской области, Оценщик сделал вывод, что минимальная стоимость предложения составляет 1 571 руб. /м², а максимальная 3 000 руб. / м² без учета торга.

Таблица 13. Выборка производственно-складских объектов на продажу

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь строений, м ²	1 384,0	1 647,0	4 200,0	3 700,0
Площадь производственно-складских помещений, м ²	1 384,0	1 647,0	1 200,0	3 700,0
Площадь офисных помещений, м ²	-	-	700,0	-
Цена предложения, с учетом НДС, руб.	40 000 000	45 000 000	85 000 000	77 000 000
Цена предложения, с учетом НДС, руб./м ²	28 902	27 322	20 238	20 811

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Московская область, Ногинский район, Старая Купавна, Советская ул., 1А	Московская область, Ногинский район, Ногинск, ш. Горьковское	Московская область, Ногинский район, Старая Купавна, ул. Бетонная	Московская область, Ногинский район, Ногинск, ул. Ильича, 1
Направление, шоссе	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе
Удаленность от МКАД, км	26	40	22	40
Тип объекта	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Назначение	Производственно-складское, административное, вспомогательное (бытовое)	Производственно-складское, административное, вспомогательное (бытовое)	Производственно-складское, административное, вспомогательное (бытовое)	Производственно-складское, административное, вспомогательное (бытовое)
Наличие систем отопления	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое
Передаваемые права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь земельного участка, м ²	9 700,0	4 000,0	12 000,0	9 000,0
Категория земель, вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов, эксплуатация промышленных объектов	Земли населенных пунктов, эксплуатация промышленных объектов	Земли населенных пунктов, эксплуатация промышленных объектов	Земли населенных пунктов, эксплуатация промышленных объектов
Состояние конструктивных элементов зданий (физический износ), %	60,0	15,0	25,0	25,0
Тип и состояние внутренней отделки	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Прочая информация	Производственно-складское капитальное здание, отапливаемое, огороженная территория. Подъездные пути - асфальт.	Производственно-складское капитальное здание, отапливаемое, огороженная территория. Подъездные пути - асфальт.	Производственно-складское капитальное здание, отапливаемое, огороженная территория. Подъездные пути - асфальт.	Производственно-складское капитальное здание, отапливаемое, огороженная территория. Подъездные пути - асфальт.
Источник информации	https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/commercial/8219362/	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/5173894/	https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/commercial/151079627/	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/1475112/

Исходя из вышеуказанной выборки производственно-складской недвижимости в Ногинском районе Московской области, Оценщик сделал вывод, что минимальная стоимость предложения составляет 20 238 руб./м², а максимальная 28 902 руб./м² без учета торга, с учетом НДС, с учетом стоимости земельного участка.

Таблица 14. Выборка производственно-складских объектов в аренду

Наименование	Объекты-аналоги				
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дата публикации	мар.17	мар.17	мар.17	мар.17	мар.17
Общая площадь помещений, сдаваемых в аренду, м ²	840,0	400,0	420,0	13 266,0	2 000,0
Величина арендной платы, руб./м ² /год	3 600	2 880	3 600	4 000	4 500
Местоположение	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, Пионерская ул., 22	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, Рабочая ул., 35А	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, ул. Карла Маркса, 1	Московская область, Ногинский район, Ногинск-Технопарк тер.	Московская область, Ногинский район, Ногинск-Технопарк тер.
Направление, шоссе	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе

Наименование	Объекты-аналоги				
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Удаленность от МКАД, км	40	40	40	40	40
Характеристика локального местоположения	Промышленная зона	Промышленная зона	Промышленная зона	Промышленная зона	Промышленная зона
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Наличие систем отопления	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое
Передаваемые права	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Техническое состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние, проведение ремонта не требуется	Стандартная отделка, рабочее состояние, проведение ремонта не требуется	Стандартная отделка, рабочее состояние, проведение ремонта не требуется	Стандартная отделка, рабочее состояние, проведение ремонта не требуется	Стандартная отделка, рабочее состояние, проведение ремонта не требуется
Структура арендной ставки	Без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, коммунальные услуги оплачиваются отдельно	Без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, коммунальные услуги оплачиваются отдельно	Без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, коммунальные услуги оплачиваются отдельно	Без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, коммунальные услуги оплачиваются отдельно	Без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
Величина арендной платы, без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, руб./м ² /год	3 600	2 880	3 600	4 000	4 500
Источник информации	https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/150352788/	https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/154273037/	https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/152311919/	https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/152593281/	http://realty.dmir.ru/rent/sklad-obuhovo-154368359/

Исходя из вышеуказанной выборки производственно-складской недвижимости в аренду в Ногинском районе Московской области, Оценщик сделал вывод, что минимальная стоимость предложения по аренде составляет 2 880 руб./м²/год, а максимальная 4 500 руб./м²/год без учета НДС, без учета торга, с учетом эксплуатационных расходов.

4.7. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) - такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

Выбор элементов сравнения произведен в соответствии с положениями п. 22е, ФСО №7. Наиболее существенное влияние на формирование стоимости земельных участков под промышленную застройку оказывают:

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- местоположение объекта;
- категория земель;
- назначение и разрешенное использование;
- физические характеристики объекта:
 - площадь;

- наличие коммуникаций;
- наличие улучшений;
- наличие железнодорожной ветки на земельном участке;
- прочие характеристики.

Качество права/обременение права

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (использование кредитных средств) и в случае разных форм оплаты, например наличными или безналичными деньгами, вексельные схемы расчетов.

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

В отношении земельных участков предметом сделки купли-продажи могут быть как права собственности, так и права аренды.

Как правило, стоимость прав собственности выше стоимости прав аренды, что объясняется тем, что право собственности в соответствии с ГК РФ, часть 1, ст. 209, включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом, в то время как право аренды представляет собой права временного владения и пользования или временного пользования имуществом.

При этом отметим, что величина влияния данного ценообразующего фактора может составлять около 5-30% в зависимости от срока договора аренды.

Условия финансирования

Под фактором «Условия финансирования» подразумевается то, что стоимость объекта будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок с объектами подразумеваются (стандартные условия или нестандартные условия (например, продажа в кредит).

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи.

Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит.

Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Диапазоны значений этого фактора могут быть достаточно широкими в зависимости от условий кредитования, эти условия всегда индивидуальны.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т. п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения – достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения недвижимости. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной

стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Изменение цен во времени (дата продажи/предложения).

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой продажи.

Значения данного фактора могут достигать 30% в зависимости от широты исследуемого временного диапазона предложений, а также от экономических условий и условий рынка.

Отличие цены предложения от цены сделки

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта представленного на рынке, является объем доступной информации. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов.

Однако отметим, что собственники объектов при их реализации, как правило, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются земельные участки, как правило, несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Следовательно, требуется проведение корректировки по данному ценообразующему фактору.

Ниже приведена таблица по уторгованию объектов недвижимости согласно данным СРД-19, 2016 г.

Населенный пункт	Аренда		Продажа		Аренда		Продажа		складская		участки Продажа
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа		
Крупные города											
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-		
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)		
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-		
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)		
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)		
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)		
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)		
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2		
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1		
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9		
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1		
Средние города											
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-		
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-		
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)		
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)		
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)		
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)		
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1		
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2		
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6		
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2		
Небольшие города и населенные пункты											
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)		
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)		
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)		
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (10,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (8)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)		

Местоположение

Для объектов недвижимости (в т.ч. производственно-складской) основным фактором является их местоположение.

Для объектов, расположенных в Московской области вводится корректировка на местоположение по двум факторам, учитывающим направление (шоссе) от г. Москвы и удаленность от МКАД. Значения корректировки по данному фактору могут достигать 30%.

Общая площадь

Площади рассматриваемых объектов и площади выбранных объектов-аналогов отличаются. Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру объекты, поэтому в цены аналогов вносятся корректировки.

Для проведения корректировки на площадь земельного участка оценщиком выбрана зависимость стоимости земельного участка от его площади.

Для проведения корректировки на площадь улучшений земельного участка была использована зависимость, отраженная в СРК-16, 2016 г. Яскевич Е. Е.

Значение данного фактора или диапазон значений данного фактора зависит от площади объекта.

Доступные инженерные коммуникации

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, чем на неосвоенных, а

увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом¹¹:

- электроэнергия – 10-20%
- газоснабжение – 10-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%¹².

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

- Цены на рынке земельных участков Московской области по-прежнему сильно дифференцированы в зависимости от направления и удаленности от МКАД. Наиболее дорогие предложения расположены на Ленинградском, Новорижском, Минском шоссе
- Минимальная стоимость предложения земельных участков под производственно-складскую застройку в Ногинском районе Московской области составляет 1 571 руб. /м², а максимальная 3 000 руб. / м² без учета торга;
- Минимальная стоимость предложения производственно-складской недвижимости в Ногинском районе Московской области составляет 20 238 руб./м², а максимальная 28 902 руб./м² без учета торга, с учетом НДС, с учетом стоимости земельного участка.
- минимальная стоимость предложения по аренде производственно-складской недвижимости в Ногинском районе Московской области составляет 2 880 руб./м²/год, а максимальная 4 500 руб./м²/год с учетом НДС, без учета торга, с учетом эксплуатационных расходов.
- Основными ценообразующими факторами при продаже земельного участка являются: разрешенное использование, местоположение, площадь, наличие построек, наличие коммуникаций и т.д.
- Основными ценообразующими факторами при продаже производственно-складской недвижимости являются: местоположение, площадь, наличие отопления, техническое состояние (физический износ) и т.д.

¹¹ Компания «Центр Экономического Анализа и Экспертизы» (<http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>).

¹² <http://www.rview.ru/segment.html>

5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

5.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Заключение с Заказчиком Договора об оценке.
2. Определение объекта оценки, цели оценки и даты определения стоимости.
3. Идентификация объекта оценки; установление количественных и качественных характеристик объекта оценки; анализ предоставленных документов.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки.
6. Обоснованный выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

5.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Идентификация включала осмотр объекта оценки, беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения идентификации является выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования и т.д.

В результате идентификации оценщиками получена следующая информация:

- вид и описание конструктивных элементов объекта недвижимости;
- описание технических и физических характеристик объекта недвижимости;
- описание физического состояния оцениваемого объекта;

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

5.3. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

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.

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.

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.

Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, 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 стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611: «При применении затратного подхода оценщик должен учитывать следующие положения:

а) 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;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется 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 (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости».

Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предлагаются на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик должен учитывать следующие положения (п. 22 ФСО №7):

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента

рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) 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, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

При применении доходного подхода оценщик должен учитывать следующие положения (п. 23 ФСО №7):

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

5.4. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщики проанализировали возможность использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

Затратный подход

В соответствии со ст. 23 ФСО-1 «..Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства».

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

Применение затратного подхода в рамках настоящего расчета обусловлено тем, что имеется информация о конструктивном исполнении части предъявленных к оценке объектов недвижимого имущества - сооружений, стоимости строительства аналогичных объектов в базисных ценах, изменении стоимости строительства с базисного периода на дату оценки. Таким образом, имеются все предпосылки для применения затратного подхода к оценке рассматриваемых объектов недвижимости - сооружений.

Информация о конструктивном исполнении предъявленных к оценке зданий отсутствует, кроме того, рассматриваемые здания относятся к неспециализированным (универсальным)¹³ объектам недвижимости, которые могут быть реализованы на рынке отдельно от остального имущества.

¹³ Под неспециализированным (универсальным) объектом недвижимости понимается такой объект, который может служить для различных целей и видов производства, поэтому такой объект потенциально может быть востребован на рынке.

Таким образом, в настоящем Отчете в рамках затратного подхода для определения рыночной стоимости сооружений был использован метод удельных затрат на единицу объема (площади, протяженности и т.д.), для определения рыночной стоимости зданий затратный подход не использовался.

Сравнительный подход

В соответствии со ст. 22 ФСО-1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Поскольку рынок купли-продажи объектов производственно-складской недвижимости Ногинского района Московской области развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточное количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов производственно-складской недвижимости), то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта – зданий - оценщики считают возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется *методом сравнительного анализа продаж*.

Доходный подход

В соответствии со ст. 21 ФСО-1 «...Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения».

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также имея ввиду весьма вероятные перспективы получения дохода от коммерческого использования объекта оценки в будущем, оценщики пришли к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки методов доходного подхода для определения рыночной стоимости зданий, входящих в состав имущественного комплекса. В рамках доходного подхода использовался *метод прямой капитализации*.

5.5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

5.5.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между затратами на воспроизводство объекта и затратами на замещение.

Затраты на воспроизводство определяются издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении затрат на воспроизводство воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Затраты на замещение определяются расходами в текущих ценах на строительство объекта,

имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, затраты на воспроизводство выражаются издержками на воспроизводство точной копии объекта, а затраты на замещение – издержками на создание современного объекта-аналога.

Граница между затратами на воспроизводство объекта и затратами на его замещение всегда условна, и Оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

В настоящем Отчете оценщики определяли *затраты на воспроизводство* оцениваемого объекта.

Расчет стоимости затратным подходом предполагает следующую последовательность действий:

- определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
- определение затрат на воспроизводство/замещение объекта без учета износа;
- определение величины износа и устареваний объекта;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом - затраты на воспроизводство (замещение) объекта за минусом накопленного износа.

5.5.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Методология оценки

Стоимость земельного участка рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного использования.

Существует несколько методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Таблица применяемости каждого из методов в зависимости от степени освоения земельного участка (застроенный, незастроенный) приведена ниже:

Таблица 15. Методы оценки земельных участков

Методы оценки земельных участков	Освоенность земельного участка	Подходы		
		Затратный (элементы)	Сравнительный	Доходный
Метод сравнения продаж	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	+	-
Метод выделения	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	-	-
Метод распределения	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	-	-
Метод капитализации земельной ренты	застроенный	-	-	+
	незастроенный	-	-	+
Метод остатка	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	+
Метод предполагаемого использования	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	+

Знаком «+» отмечен метод, применяемый для оценки земельного участка в зависимости от его освоенности. Для применения метода оценщику должна быть известна исходная информация. Наличие объема исходной информации является определяющим фактором при выборе метода.

В результате исследования рынка и основываясь на собранной информации, оценщики пришли к следующему выводу о возможности использования подходов и методов для определения стоимости земельного участка под рассматриваемым комплексом зданий и сооружений:

Сравнительный подход: в связи с тем, что на рынке недвижимости Ногинского района Московской области представлено достаточное количество предложений о продаже земельных участков, сопоставимых с объектом оценки по характеристиками (площадь, объём передаваемых прав, категория, разрешенное использование), Оценщиком был сделан вывод о возможности применения методов сравнительного подхода. Наиболее приемлемым методом оценки в рамках сравнительного подхода является *метод сравнения продаж*.

Затратный подход: для оценки земельных участков не применяется; в рамках некоторых методов используются только элементы затратного подхода.

Доходный подход: проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также с учетом того, что рынок купли-продажи земельных участков Ногинского района Московской области развит достаточно хорошо и инвесторы в первую очередь ориентируются на его данные, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования методов доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета расчет стоимостных показателей рассматриваемого земельного участка производился методом сравнения продаж.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Методология оценки

В рамках сравнительного подхода используется *метод сравнения продаж*. Выбор данного метода обусловлен следующими причинами:

- оценка основывается на прямой рыночной информации, опубликованной в открытых источниках;
- для анализа доступно большое количество предложений к продаже земельных участков, что позволяет отобрать аналоги с достаточной степенью точности и в достаточном количестве;
- структура информации позволяет проводить параметрическое сравнение объектов по основным ценообразующим параметрам;
- представленная информация доступна для проверки посредством интервью с

представителями риэлторских компаний и анализа фотоматериалов, если они доступны.

При применении метода сравнения продаж стоимость оцениваемого объекта определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с исследуемым объектом. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

Для осуществления расчетов методом сравнения продаж Оценщиком предпринимались следующие шаги:

- изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи (или запрашиваемой цене), форме оплаты, физических характеристиках, местоположении и т.д.;
- сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.);
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор объектов-аналогов

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

В рамках настоящего раздела рассматривается земельный участок общей площадью 17 800,0 м², расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13. Категория земель – земли населенных пунктов. Назначение (разрешенное использование) – под производство полимерных изделий. Передаваемое право – право собственности.

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей таких объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами. Основные критерии отбора аналогов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 16. Основные критерии отбора аналогов

Наименование показателя	Значение показателя
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое назначение	Под строительство производственно-складских объектов
Вид права на землю	Право собственности, право пользования на условиях долгосрочной аренды
Шоссе	Горьковское шоссе
Удаленность от МКАД	20-30 км от МКАД
Условия финансирования	Рыночные, без использования заемных средств
Условия платежа	Платеж денежными средствами
Время продажи/предложения	Март 2017 г.

Источник: анализ Оценщика

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложения, с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Оценщиком анализировалась некоторая совокупность аналогов по продаже земельных участков, расположенных в Московской области. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

В данном Отчете Оценщиком были выбраны в качестве аналогов 4 земельных участка, характеристики которых представлены в таблице ниже.

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке земельных участков Московской области, которая характеризуется преобладающим количеством предложений земельных участков в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м² общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Таблица 17. Характеристика объектов-аналогов

Характеристика	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата публикации	Март 2017 г.	Март 2017 г.	Март 2017 г.	Март 2017 г.
Дата проверки информации	09.03.2017	09.03.2017	09.03.2017	09.03.2017
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	промышленного производства	Строительство склада, логистического центра, производство	Строительство склада, производство	земли промышленности
Местоположение	Электроугли, улица Заводская	Электроугли городское поселение	ш. Горьковское, 25 км., Кудиново с., Центральная улица	Московская область, Ногинск, Горьковское шоссе
Направление, шоссе	Носовихинское ш	Носовихинское ш	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе
Удаленность от МКАД, км	24	24	25	40
Общая площадь, м ²	38 000,0	250 000,0	7 000,0	30 700,0
Наличие коммуникаций	Электричество 570 кВт (возможно увеличение до 10 МВт) заведено на участок. Газ, канализация.	Все коммуникации: электричество, газ, котельная, вода, канализация.	Все коммуникации: электричество, газ, котельная, вода, канализация.	Все коммуникации: электричество, газ, котельная, вода, канализация.
Наличие ж/д ветки	нет	есть	нет	нет
Цена предложения, руб.	114 000 000	625 000 000	11 000 000	62 000 000
Цена предложения, руб./м ²	3 000	2 500	1 571	2 020
Источник информации	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-elektrougli-zavodskaya-ulica-154421707/	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-elektrougli-148891050/	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-kudinovo-centralnaya-ulica-154664364/	https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.07_ga_promnaznacheniya_831345040

Источник: анализ Оценщика

Введение и обоснование корректировок

К элементам сравнения относятся те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка в цены аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения/дата оценки;
- на снижение цены в процессе торгов;
- физические характеристики, в т. ч.:
 - местоположение;
 - общая площадь объекта;
 - наличие коммуникаций;
 - наличие объектов железнодорожной инфраструктуры;
 - категория и на назначение (разрешенное использование) земель;
 - наличие свободного подъезда к участку
 - наличие подъездных путей

Корректировки определялись в процентном/относительном выражении по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного

мнения Оценщика.

Корректировка на объем передаваемых прав на участок

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №№1-4 предполагают передачу полного права собственности, следовательно, введение корректировки не требуется.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату предложения/дату оценки

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В таблице ниже приведены данные о скидке на торг согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-19 (2016 г.).

Таблица 18. *Корректировки на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ ноябре 2016 г.*

Населенный пункт	торговая		офисная		офисная		складская		участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в	3-5	8-11	7	8-12	6-10	9-12	7-11	9-12	10-13

Согласно данным, представленным в таблице выше, скидка на торг при продаже земельных участков в Московской области в настоящее время составляет 12-15% от первоначальной цены продавца, с учетом месторасположения объекта и спроса на него со стороны покупателей.

Исходя из характеристик оцениваемого объекта и особенностей его локального расположения, уровня запрашиваемых цен по объектам сравнения, к расчету была принята поправка на уторгование в размере среднего значения указанного диапазона (-13,5%) для всех объектов-аналогов.

Корректировки на различие в физических характеристиках, в т. ч.

Местоположение

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости.

Для земельных участков под промышленные объекты, расположенных в Московской области, определяющим ценностью местоположения является удаленность объекта от МКАД.

Расчет корректировки на удаленность от МКАД производился согласно Справочнику рыночных корректировок СРК-16 (2016 г.) и представлен ниже.

Рисунок 6. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Московской области

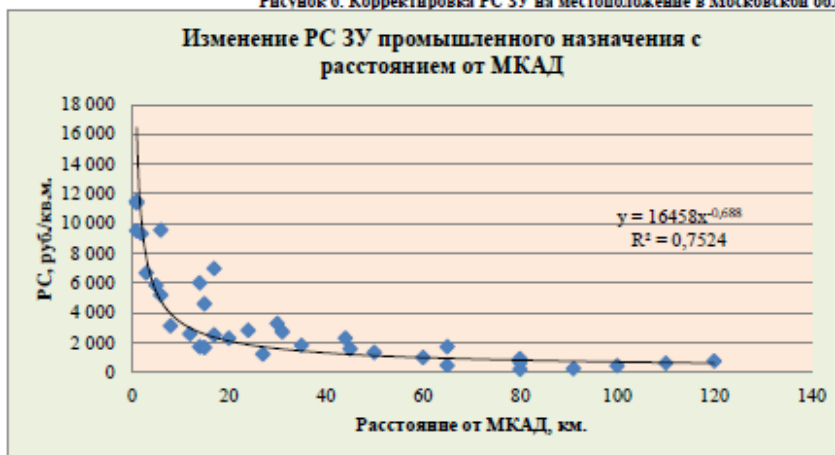


Таблица 19. Расчет корректировки на удаленность от МКАД

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от МКАД, км	26	22	24	25	40
Стоимость 1 м ² , руб.	-	2 312	2 023	1 307	2 323
Корректировка, %		-10,9	-5,4	-2,7	34,5

Источник: расчеты Оценщика

Общая площадь участка

Площадь рассматриваемого земельного участка и площади выбранных объектов-аналогов отличаются.

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.

Расчет корректировки на площадь участка производился согласно Справочнику рыночных корректировок (Том 3) под ред. Л.А. Лейфера (Нижний Новгород, 2016 г.) и представлен ниже.

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
Площадь, га	объект оценки	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
		<1	1,00	1,06	1,14	1,22
1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18	
2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10	
5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03	
≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00	

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 20. Расчет корректировки на общую площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, м ²	17 800,0	38 000,0	250 000,0	7 000,0	30 700,0
Значение корректирующего коэффициента	1,00	1,08	1,18	0,95	1,08
Корректировка, %		8,0	18,0	-5,0	8,0

Категория и на назначение (разрешенное использование) земель

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют категорию земли – земли населенных пунктов и схожее разрешенное использование, следовательно, корректировка по данному фактору не производилась.

Наличие свободного подъезда к участку

Земельные участки со свободным подъездом стоят дороже нежели участки с затрудненным подъездом.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для

сравнительного подхода» (Том 3) под ред. Л.А. Лейфера (Нижний Новгород, 2016 г.), среднее соотношение удельной цены объекта со свободным подъездом к удельной цене такого же объекта с затрудненным подъездом составляет 1,22. Таким образом, корректировка на наличие свободного подъезда составит (-18,0%) ($=1/1,22*100-100$) для объектов-аналогов №№1, 2 и 4.

Таблица 36

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,22	1,12	1,31

Наличие коммуникаций

По наличию коммуникаций неосвоенные земельные участки можно подразделить на следующие виды:

- **Участки, от которых коммуникации проходят далеко**, т.е. поблизости нет коммуникаций, к которым можно было бы подключиться.
- **Участки с коммуникациями, проходящими «по границе»**. Если речь идет о неосвоенном участке, то коммуникации «по границе» могут быть только практически в двух случаях: если участок граничит с населенным пунктом, либо уже с построенными объектами, где уже проведены коммуникации.
- **Участки, по границе которых коммуникации не проходят, но относительно недалеко (в шаговой доступности) имеется населенный пункт или коммуникации, к которым можно подключиться.**
- **Участки с подведенными коммуникациями.**

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом (Статья «Сегментирование земельного рынка Подмосковья», проект КУПИЗЕМЛИ.ru» (<http://kupizemli.ru>)):

- электроэнергия – 15-25%;
- газоснабжение – 15-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, коммуникационные связи) – 5-15%.

Корректировка не вводится так как все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Наличие объектов железнодорожной инфраструктуры

Для производственно-складских объектов наличие (вблизи участка, на участке) железнодорожной ветки (или железнодорожного тупика) или непосредственная близость железнодорожной ветки является существенным фактором стоимости, поскольку железная дорога позволяет осуществлять быструю и относительно недорогую транспортировку товаров в различные регионы и повышает скорость грузооборота предприятий.

В непосредственной близости с оцениваемым земельным участком и объектом-аналогом №2 есть ж/д ветка, у объектов-аналогов №№1,3,4 объекты ж/д инфраструктуры отсутствуют.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (Том 3) под ред. Л.А. Лейфера (Нижний Новгород, 2016 г.), среднее соотношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки составляет 1,16. Таким образом, корректировка на наличие объектов железнодорожной инфраструктуры составит +16,0% для объектов-аналогов №1,3,4.

Наличие асфальтированного покрытия

Объект оценки и объекты-аналогии №№1, 2, 4 имеют заасфальтированную территорию, в то время как объекты аналог № 3 - нет. Корректировка в размере 16,3% ($=1*/0,86*100-100$) вводилась на основании (Том 3) под ред. Л.А. Лейфера (Нижний Новгород, 2016 г.).

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,86	0,85	0,87

Веса аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{yди} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где:}$$

$B_{yди}$ – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной стоимости от скорректированной;

x_i определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}, \text{ где:}$$

C_{1i} – стоимость 1 м² i-го объекта-аналога до корректировок;

C_{2i} – стоимость 1 м² i-го объекта-аналога после корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в Таблице «Итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка» настоящего Отчета.

Итоговый расчет стоимости методом сравнительного анализа

Результаты расчета рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка с учетом вышеописанных корректировок представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 21. Итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./м ²		3 000	2 500	1 571	2 020
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²		3 000	2 500	1 571	2 020
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		3 000	2 500	1 571	2 020
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		3 000	2 500	1 571	2 020
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-13,5	-13,5	-13,5	-13,5
Скорректированная цена, руб./м ²		2 595	2 163	1 359	1 747
Дата продажи/Дата выставления на торги	09.03.2017	мар.17	мар.17	мар.17	мар.17
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²		2 595	2 163	1 359	1 747
Местоположение	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13	Электроугли, улица Заводская	Электроугли городское поселение	ш. Горьковское, 25 км., Кудиново с., Центральная улица	Московская область, Ногинск, Горьковское шоссе
Удаленность от МКАД, км	26	22	24	25	40
Корректировка, %		-10,9	-5,4	-2,7	34,5

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная цена, руб./м2		2 312	2 046	1 322	2 350
Общая площадь земельного участка, м²	17 800,0	38 000,0	250 000,0	7 000,0	30 700,0
Корректировка, %		8,0	18,0	-5,0	8,0
Скорректированная цена, руб./м2		2 497	2 414	1 256	2 538
Корректировка на категорию земель/разрешенное использование	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Под производство полимерных изделий	промышленного производства	Строительство склада, логистического центра, производство	Строительство склада, производство	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2		2 497	2 414	1 256	2 538
Наличие свободного подъезда к участку	нет	есть	есть	нет	есть
Корректировка, %		-18,0	-18,0	0	-18,0
Скорректированная цена, руб./м2		2 048	1 979	1 256	2 081
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация - на участке	Электричество 570 кВт (возможно увеличение до 10 МВт) заведено на участок. Газ, канализация.	Все коммуникации: электричество, газ, котельная, вода, канализация.	Электричество: 50кВт. С возможностью увеличения до 1мВт. Водопровод: на участке Канализация: на участке Газ: труба среднего давления на участке Действующая газовая котельная, 300м. от участка.	Все коммуникации: электричество, газ, котельная, вода, канализация.
Корректировка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2		2 048	1 979	1 256	2 081
Наличие объектов железнодорожной инфраструктуры	Через участок проходит ж/д путь	нет	есть	нет	нет
Корректировка, руб.		16,0	0,0	16,0	16,0
Скорректированная цена, руб./м2		2 376	1 979	1 457	2 414
Наличие асфальтированного покрытия	асфальт	асфальт	асфальт	нет	асфальт
Корректировка, руб.		0	0	16,3	0
Скорректированная цена, руб./м2		2 376	1 979	1 694	2 414
Весовые коэффициенты		0,1744	0,1744	0,4651	0,1860
Стоимость земельного участка округленно, руб./м²		1 996			
Стоимость земельного участка округленно, руб.		35 528 800			

Источник: расчеты Оценщика

5.5.3. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА – МЕТОД УДЕЛЬНЫХ ЗАТРАТ НА ЕДИНИЦУ ОБЪЕМА

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) улучшений без учета износа

Методология

Для определения затрат на воспроизводство или замещение объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод *удельных затрат на единицу* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (например, на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта, либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Учитывая состав объекта оценки и объем имеющейся информации, в рамках настоящего Отчета для расчета стоимости затрат на воспроизводство (замещение) без учета износа оценщики приняли решение использовать *метод удельных затрат на единицу объема*.

В рамках метода удельных затрат на единицу объема в настоящем Отчете оценщики рассчитывали затраты на воспроизводство (замещение) объекта с использованием справочников «Магистральные сети и транспорт»¹⁴, «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства».¹⁵

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) методом удельных затрат на единицу объема

Формат справочника предполагает наличие технического описания объектов-аналогов, таблицы стоимости, а также графического материала (фасады, планы, разрезы объекта-аналога).

В показатели стоимости, указанные в справочнике УПСС, включен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя);
- прибыль в строительстве (прибыль подрядчика);
- усредненная величина доначислений к стоимости (непредвиденные работы, ряд местных налогов) в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих.

При определении базисной стоимости и региональных коэффициентов уровня стоимости в справочнике использованы следующие методические подходы:

- стоимость материалов в конкретных регионах РФ определена на основании обобщения публикуемых Госкомстатом РФ данных о стоимости материалов-представителей;

¹⁴ МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014 г.

¹⁵ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014 г.

- текущая стоимость эксплуатации машин определена путем умножения соответствующих сметных расценок 1984 г. на усредненное значение индекса текущих цен по этой статье затрат;
- оплата труда в строительстве в различных регионах РФ учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой.

Перечень статей затрат накладных расходов, учтенных в справочнике:

1. Административно-хозяйственные расходы, в том числе:

- расходы на оплату труда и отчисления на государственное социальное страхование административно-хозяйственного персонала;
- почтово-телеграфные расходы, расходы на связь;
- расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной техники;
- расходы на типографские работы, на содержание и эксплуатацию множительной и другой оргтехники;
- расходы на содержание и эксплуатацию зданий, сооружений, помещений, занимаемых и используемых административно-хозяйственным персоналом;
- расходы на приобретение канцелярских принадлежностей, бланков, периодических изданий;
- расходы на проведение всех видов ремонта (отчисления в ремонтный фонд) основных фондов, используемых административно-хозяйственным персоналом;
- расходы, связанные со служебными разъездами работников административно-хозяйственного персонала в пределах пункта нахождения организации;
- расходы, связанные с оплатой затрат работников административно-хозяйственного персонала по переезду и оплатой им подъемных в соответствии с действующим законодательством о компенсациях и гарантиях при переводе, приеме вновь и направлении на работу в другие местности;
- расходы на служебные командировки административно-хозяйственного персонала;
- отчисления, производимые структурными подразделениями на содержание аппарата управления строительной организации;
- амортизационные отчисления (арендная плата) по основным фондам, предназначенным для обслуживания аппарата управления, износ и ремонт быстроизнашивающегося инвентаря и других предметов административно-управленческого назначения;
- оплата консультационных, информационных и аудиторских услуг;
- другие административно-хозяйственные расходы (оплата банковских услуг по выдаче заработной платы работникам строительной организации через учреждения банков, оплата услуг, осуществляемых сторонними организациями по управлению производством в тех случаях, когда штатным расписанием строительной организации не предусмотрены те или иные функциональные службы и т.п.).

2. Расходы на обслуживание работников строительства, в том числе:

- дополнительная заработная плата и отчисления на государственное социальное страхование рабочих, занятых на подрядных работах, в том числе на строительстве временных (титульных) зданий и сооружений, на эксплуатации и обслуживании строительных машин и на других некапитальных работах;
- расходы по обеспечению санитарно-гигиенических и бытовых условий;
- расходы на охрану труда и технику безопасности.

3. Расходы на организацию работ на строительных площадках, в том числе:

- амортизационные отчисления (арендная плата), расходы на проведение всех видов ремонтов (отчисления в ремонтный фонд), а также на перемещение производственных приспособлений и оборудования, учитываемых в составе соответственно собственных и арендуемых основных фондов, к которым относятся: мобильные (инвентарные) здания контейнерного и сборно-разборного типа (за исключением предназначенных для санитарно-бытового обслуживания); треноги, приспособления для намотки и очистки сварочной проволоки; переносные металлические и деревянные лестницы; мелкие

такелажные и монтажные приспособления; мерные ящики, бункеры, ящики и бады для бетонов и растворов, тачки; прочее;

- износ и расходы по ремонту быстроизнашивающихся инструментов и производственного инвентаря, используемых в производстве подрядных работ и не относящихся к основным фондам;
- износ и расходы, связанные с ремонтом, содержанием и разборкой временных (нетитульных) сооружений, приспособлений и устройств, к которым относятся;
- содержание пожарной и сторожевой охраны;
- расходы по нормативным работам: оплата проектно-технологическим трестам по организации и технической помощи строительству (оргтехстрой) и нормативно-исследовательским станциям за выполненные работы по распространению и внедрению передовых методов и научной организации труда;
- расходы, связанные с изобретательством и рационализаторством;
- расходы по геодезическим работам, осуществляемым при производстве подрядных работ;
- расходы по проектированию производства работ;
- расходы на содержание производственных лабораторий (кроме экономических и по научной организации труда);
- расходы, связанные с оплатой услуг военизированных горноспасательных частей при производстве подземных горно-капитальных работ;
- расходы по благоустройству и содержанию строительных площадок;
- расходы по подготовке объектов строительства к сдаче;
- расходы на производственные командировки работников строительных организаций для выполнения монтажных и специальных строительных работ, предусмотренные едиными предельными нормами накладных расходов;
- расходы по перебазированию линейных строительных организаций и их структурных подразделений в пределах стройки (за исключением расходов по перемещению строительных машин и механизмов, учтенных в стоимости машино-смен, а также расходов по перебазированию строительных организаций и их структурных подразделений на другие стройки).

4. Прочие накладные расходы, в том числе:

- платежи по обязательному страхованию государственного имущества, учитываемого в составе производственных фондов строительной организации, и отдельных категорий работников, занятых в основном производств;
- затраты на оплату процентов по краткосрочным ссудам банков (кроме процентов по просроченным и отсроченным ссудам и ссудам, полученным на восполнение недостатка собственных оборотных средств и на приобретение основных средств и нематериальных активов).

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены следующие затраты:

- затраты на временные здания и сооружения;
- зимние удорожания;
- ремонт и восстановление дорог;
- затраты по организации и проведению подрядных торгов;
- земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- содержание дирекции строящихся предприятий;
- непредвиденные работы и затраты;
- технический и авторский надзор, экспертиза проектов;
- др.

В фонде оплаты труда рабочих учтены:

- надбавки к тарифным ставкам и окладам; вознаграждения за выслугу лет;

- выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда;
- надбавки за подвижной и разъездной характер работ вахтовым методом;
- суммы, выплачиваемые в размере тарифной ставки, оклада за дни в пути от места нахождения предприятия к месту работы и обратно, предусмотренные графиком работы на вахте;
- полевое довольствие;
- оплата дополнительных отпусков;
- оплата стоимости проезда к месту отдыха и обратно работникам предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера, в приравненных к ним местностях и в отдельных районах Дальнего Востока;
- другие виды оплат.

В справочнике не учтен ряд прочих работ и затрат (ПЗ), специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

- содержание временной связи;
- затраты на первичную очистку от снега;
- затраты на снегоборьбу;
- затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- затраты на командирование работников;
- затраты, связанные с подвижным характером работы;
- затраты на авиатранспорт;
- затраты на перебазирование подрядных организаций;
- дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- затраты на оргнабор рабочих и др.

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо ввести следующие поправки:

1. Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости:

- на отсутствие части наружных стен;
- на различие в высоте этажа;
- на различие в количестве перегородок;
- на наличие подвалов;
- на наличие фонарей;
- на учет особостроительных работ;
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов;
- на различие в конструктивных решениях.

2. Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в строительном объеме объекта недвижимости;
- на различие в климате;
- на сейсмичность;
- на величину прочих и непредвиденных затрат;
- на региональное различие в уровне цен;
- на изменение цен после издания справочника.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 2 справочника.

В случае использования сборников УПСС при оценке сооружений затратным подходом затраты на воспроизводство (замещение) определяются по формуле:

$$Z_{В/З} = C_{БАЗ} \times K \times N \times K_{ДЕВ} \times K_{НДС}, \text{ где:}$$

$Z_{В/З}$ – затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки;

$C_{БАЗ}$ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объекта недвижимости по

состоянию на дату издания сборника;

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (определяется на основании разделов 2 и 5 соответствующего справочника);

N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);

$K_{\text{дев}}$ – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера;

$K_{\text{НДС}}$ – коэффициент, учитывающий НДС (18,0%).

Описание оцениваемых сооружений и выбранных объектов-аналогов УПСС приведено далее, в таблице «Расчет затрат на воспроизводство/замещения сооружений».

Внесение корректировок

На основании выявленных отличий между оцениваемыми сооружениями и объектами-аналогами, оценщиками рассчитывались следующие корректировки:

Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

Поправка на различие в климате

Определение данной поправки производится на основании раздела 5.2 справочника. Величина поправки для Московской области составила 1,0.

Поправка на сейсмичность

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{\text{сейсм}}$) вводится в случае, когда оцениваемые объекты недвижимости располагаются в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике. Расчет коэффициента производится по следующей формуле:

где:
$$K_{\text{сейсм}} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c}$$

α_c , α_i – коэффициенты уровня стоимости объекта недвижимости, соответственно, при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов) и при сейсмичности в i-ом районе расположения объекта оценки.

Уровень сейсмичности в Московской области составляет 6 баллов¹⁶ по шкале Рихтера. В соответствии с разделом 2 справочника, поправка на уровень сейсмичности для оцениваемого объекта будет равна 1,0.

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат не производилась по причине отсутствия различия в указанных затратах между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

Поправка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий

Справочник УПСС содержит показатели стоимости строительства зданий и сооружений для базового региона – Московской области. В этой связи поправка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий в уровне цен рассчитывалась поэтапно следующим порядком:

1. Определение коэффициента пересчета цен на строительные-монтажные работы (K_1) для Московской области за период с даты издания справочников (01.01.2014 г.) до даты определения стоимости – 09.03.2017 г. (по разделу 2.1 бюллетеней КО-ИНВЕСТ №№86, 96¹⁷ и).

Расчеты данного коэффициента пересчета производились по формуле:

¹⁶ Согласно Карте сейсмического районирования территории СССР, СНиП II-7-81 «Строительство в сейсмических районах»

¹⁷ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». – М.: КО-ИНВЕСТ, январь 2014 №86 и июль 2016 №96.

$$K_i = \frac{I_0}{I_i}, \text{ где:}$$

I_0 – индекс цен на дату определения стоимости;

I_i – индекс цен на 01.01.2014 г.

Таким образом, коэффициент изменения цен после издания справочника составит:

$$K_{01.01.2014-09.03.2017} = 8,388 / 7,847 = 1,069$$

2. Определение регионального коэффициента стоимости строительства по классам конструктивных систем (K_2) равен 1,000.
3. Расчет итогового значения поправки ($I_{\text{изд}}$) на изменение цен после издания справочника УПСС с учетом региональных различий в уровне цен по формуле:

$$I_{\text{изд}} = K_1 \times K_2$$

Расчет общего корректирующего коэффициента по второй группе поправок для оцениваемых объектов представлен далее, в таблице «Расчет затрат на воспроизводство/замещений сооружений».

Определение прибыли предпринимателя (девелопера)

Для получения затрат на воспроизводство/замещение в рамках затратного подхода необходим учет прибыли предпринимателя (девелопера).

Под прибылью предпринимателя (девелопера) подразумевается прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам.

Каких-либо нормативных показателей прибыли девелопера для объектов производственно-складской недвижимости не существует.

Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016)¹⁸, прибыль предпринимателя определялась как среднее значение равное 1,305 между прибылью предпринимателя для производственных помещений составляет 1,14 и складов-терминалов 1,47 (см. ниже).

¹⁸ Источник информации: СРД №19 (2016 г.), табл. 1.1.2., стр. 7.

Таблица 22. Результаты сравнительных исследований ПП и ВНИ на территории РФ

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износы (ВНИ) %	
				Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	32	31	-	
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	33	35	-	
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	32	33	-	
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	24-30	22-28	-	
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	17	16	-	
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	14	12	-	
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	10	12		
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	6	8		
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	4	7		
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	59	62	-	
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	42	47	-	
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	38	42	-	
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	33	36	-	
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	26	28	-	
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	16	15	-	
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	12	14		

Итоговый расчет затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых сооружений методом удельных затрат на единицу объема представлен в таблице ниже.

Таблица 23. Расчет затрат на воспроизводство (замещение) сооружений

№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Натуральный показатель, соответствующий единице измерения	Количество	Наименование сборника УПСС	Код объекта-аналога (УПСС)	Справочная стоимость, руб./м	Ед. изм. объекта-аналога	КС	Клопр.	Ксейс	Крег.-клим.	Крег.-эк.	Поправка на изменение цен после издания справочника	Кдев	Кндс	Затраты на воспроизводство / замещение, с учетом НДС, руб.
1	Подземный склад		302	8													6 497 620
	Резервуар стальной	м ³	16,0	2	МСиТ	МЗ.03.008.0013	21 567,0	1 м ³ емкости	11	1,000	1,000	1,000	1,000	1,069	1,305	1,18	1 136 083
	Резервуар стальной	м ³	40,0	3	МСиТ	МЗ.03.008.0015	12 063,0	1 м ³ емкости	11	1,000	1,000	1,000	1,000	1,069	1,305	1,18	2 382 905
	Резервуар стальной	м ³	50,0	3	МСиТ	МЗ.03.008.0015	12 063,0	1 м ³ емкости	11	1,000	1,000	1,000	1,000	1,069	1,305	1,18	2 978 632
2	Наземный склад		890	13													17 875 396
	Резервуар стальной	м ³	50,0	4	МСиТ	МЗ.03.008.0005	12 201,0	1 м ³ емкости	11	1,000	1,000	1,000	1,000	1,069	1,305	1,18	4 016 943
	Резервуар стальной	м ³	60,0	2	МСиТ	МЗ.03.008.0005	12 201,0	1 м ³ емкости	11	1,000	1,000	1,000	1,000	1,069	1,305	1,18	2 410 166
	Резервуар стальной	м ³	75,0	2	МСиТ	МЗ.03.008.0005	12 201,0	1 м ³ емкости	11	1,000	1,000	1,000	1,000	1,069	1,305	1,18	3 012 707
	Резервуар стальной	м ³	80,0	3	МСиТ	МЗ.03.008.0005	12 201,0	1 м ³ емкости	11	1,000	1,000	1,000	1,000	1,069	1,305	1,18	4 820 331
	Резервуар стальной	м ³	84,0	1	МСиТ	МЗ.03.008.0005	12 201,0	1 м ³ емкости	11	1,000	1,000	1,000	1,000	1,069	1,305	1,18	1 687 116
	Резервуар стальной	м ³	96,0	1	МСиТ	МЗ.03.008.0005	12 201,0	1 м ³ емкости	11	1,000	1,000	1,000	1,000	1,069	1,305	1,18	1 928 133
3	Навес	м ²	147,0	1	ОЗ	О4.21.0.0288	1 494,0	м ²	12	1,000	1,000	1,000	1,000	1,069	1,305	1,18	361 525
	Итого:																24 734 541

Источник: расчеты оценщиков

Расчет накопленного износа улучшений

Для того чтобы получить рыночную стоимость объекта недвижимости, необходимо скорректировать затраты на воспроизводство (замещение) на величину накопленного износа. Как известно, в зависимости от факторов снижения стоимости различают физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревание.

Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод;
- эвристический метод.

В рамках *нормативного метода* используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств, осмотр которых оценщик проводит самостоятельно.

Согласно нормативному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$I_{\text{ФИЗ}} = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi I_i \times d_i}{100}, \text{ где:}$$

$I_{\text{ФИЗ}}$ - физический износ объекта оценки, %;

ΦI_i - физический износ i -го конструктивного элемента;

d_i - удельный вес i -ого конструктивного элемента в затратах на воспроизводство (замещение) объекта, %.

Физический износ отдельных конструкций определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;
- Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446);
- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;
- Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений (www.sdrt.ru/analitica.htm).

По конструктивным элементам, которые не доступны для непосредственного осмотра, износ определяется косвенными способами. При этом учитываются такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Таблица 24. Соотношение технического состояния здания и величины физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Объект недвижимости в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник: <http://www.sdrt.ru/analitica.htm>

Удельный вес каждого конструктивного элемента определяется согласно данным сборников удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту-аналогу.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста¹⁹ и срока экономической жизни²⁰ объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

Метод срока жизни предполагает наличие прямой зависимости величины физического износа объекта недвижимости от показателей общего срока службы и фактического возраста объекта. Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$I_{\text{Физ}} = \frac{T_{\text{факт.}}}{T_{\text{норм.}}} \times 100\% , \text{ где:}$$

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ объекта, %;

$T_{\text{факт.}}$ – фактический возраст объекта (эффективный возраст), лет;

$T_{\text{норм.}}$ – нормативный срок службы объекта, лет.

В основе *стоимостного метода* лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и его затратах на воспроизводство или замещение. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

В случае отсутствия информации о годе постройки и отсутствии возможности рассчитать физический износ нормативным и стоимостным методами, применяется *эвристический метод* – метод оценки технического состояния по следующей шкале экспертных оценок:

¹⁹ Эффективный возраст – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

²⁰ Срок экономической жизни – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Таблица 25. Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости²¹

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	5 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	81 - 100

Источник: Международный оценочный консорциумом (МОК-Информ), <http://www.sdrt.ru/analitica.htm>

В рамках настоящего Отчета для определения физического износа оцениваемых сооружений использовался эвристический метод (физический износ определялся на уровне минимального значения диапазона соответствующего технического состояния объекта недвижимости).

Расчет физического износа оцениваемых сооружений представлен в таблице ниже.

Таблица 26. Расчет величины физического износа оцениваемых сооружений

Объект оценки	Техническое состояние	Физический износ (И _{Физ}), %
Подземный склад	Удовлетворительное	35,0
Наземный склад	Удовлетворительное	35,0
Навес	Удовлетворительное	35,0

Источник: расчеты оценщиков

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревших конструктивных особенностях объекта, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в отрасли, к которому относится объект оценки. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

Исправимое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов (оборудования и (или) конструктивных элементов);
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов (оборудования и (или) конструктивных элементов);
- «сверхулучшениями».

Неисправимое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками за счет позиций, которые не включены в восстановительную или заменяющую стоимость, но которые должны быть в соответствии с современными требованиями;
- недостатками за счет позиций, которые включены в восстановительную или заменяющую стоимость, но которых в соответствии с современными рыночными требованиями быть не должно;
- «сверхулучшениями».

По мнению оценщиков, оцениваемый объект не подвержен влиянию факторов функционального устаревания. Архитектурно-планировочные решения, инженерное обеспечение соответствует предполагаемому использованию объекта. Таким образом, функциональное устаревание оцениваемого объекта равно 0%.

Внешнее (экономическое) устаревание

²¹ Источник информации: Международный оценочный консорциумом (МОК-Информ), <http://www.sdrt.ru/analitica.htm>.

Экономическое устаревание связано с влиянием на объект внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом таких причин как общеэкономические изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции (услуг) и сокращением предложения или ухудшением качества в данном случае объектов коммерческой недвижимости, вспомогательных систем, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству различных уровней власти.

Влияние экономического устаревания на объекты производственно-складской недвижимости обычно проявляется в их недозагруженности, которая не позволяет владельцу в настоящий момент или в перспективе получать стабильную положительную валовую прибыль. Так, снижение деловой активности по вышеперечисленным причинам в конкретном регионе сказывается на снижении спроса на производственно-складские помещения и, соответственно, их рыночной стоимости. Микро-факторами экономического устаревания может быть признано несоответствие региональным показателям загрузки площадей и доходности.

Исследовав рынок производственно-складской недвижимости Московской области, оценщики пришли к выводу, что оцениваемый объект не подвержен влиянию экономического устаревания. Таким образом, экономическое устаревание оцениваемого объекта составит 0%.

Накопленный износ

Накопленный (Итак) износ улучшений определяется по следующей формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - U_{\text{фун}}) \times (1 - U_{\text{э}}), \text{ где:}$$

I_{Σ} – накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$U_{\text{фун}}$ – функциональное устаревание;

$U_{\text{э}}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

В связи с тем, что функциональное и экономическое устаревание оцениваемого объекта равны нулю, накопленный износ равен его физическому износу

Таблица 27. Итоговый расчет рыночной стоимости сооружений

Оцениваемый объект	Затраты на воспроизводство/ замещение, с учетом НДС, руб.	Накопленный износ (I_{Σ}), %	Рыночная стоимость улучшений, с учетом НДС, руб.
Подземный склад	6 497 620	35,0	4 223 453
Наземный склад	17 875 396	35,0	11 619 007
Навес	361 525	35,0	234 991
Итого:	24 734 541		16 077 451

Источник: расчеты оценщиков

Таким образом, рыночная стоимость сооружений: склада химсырья - резервуарный парк объемом 1 192,0 м³ и навеса, входящих в состав объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 09.03.2017 г., с учетом НДС, составляет:

16 077 451 руб.

(Шестнадцать миллионов семьдесят семь тысяч четыреста пятьдесят один) рубль.

5.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

5.6.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен 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 парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

5.6.2. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА – МЕТОД СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей объектов свободного назначения и торговых объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами.

В результате исследования рынка купли-продажи производственно-складской недвижимости Московской области, для оцениваемого объекта было выбрано 4 объекта-аналога. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в нижеследующей таблице.

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке производственно-складской недвижимости Московской области, которая характеризуется преобладающим количеством предложений в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным количественным показателем объекта недвижимости является его общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м^2 общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Таблица 28. Характеристика объектов-аналогов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь строений, м ²	1 384,0	1 647,0	4 200,0	3 700,0
Площадь производственно-складских помещений, м ²	1 384,0	1 647,0	1 200,0	3 700,0
Площадь офисных помещений, м ²	-	-	700,0	-
Цена предложения, с учетом НДС, руб.	40 000 000	45 000 000	85 000 000	77 000 000
Цена предложения, с учетом НДС, руб./м ²	28 902	27 322	20 238	20 811
Местоположение	Московская область, Ногинский район, Старая Купавна, Советская ул., 1А	Московская область, Ногинский район, Ногинск, ш. Горьковское	Московская область, Ногинский район, Старая Купавна, ул. Бетонная	Московская область, Ногинский район, Ногинск, ул. Ильича, 1
Направление, шоссе	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе
Удаленность от МКАД, км	26	40	22	40
Тип объекта	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Назначение	Производственно-складское, административное, вспомогательное (бытовое)	Производственно-складское, административное, вспомогательное (бытовое)	Производственно-складское, административное, вспомогательное (бытовое)	Производственно-складское, административное, вспомогательное (бытовое)
Наличие систем отопления	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое
Передаваемые права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь земельного участка, м ²	9 700,0	4 000,0	12 000,0	9 000,0
Категория земель, вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов, эксплуатация промышленных объектов	Земли населенных пунктов, эксплуатация промышленных объектов	Земли населенных пунктов, эксплуатация промышленных объектов	Земли населенных пунктов, эксплуатация промышленных объектов
Состояние конструктивных элементов зданий (физический износ), %	60,0	15,0	25,0	25,0
Тип и состояние внутренней отделки	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Прочая информация	Производственно-складское капитальное здание, отапливаемое, огороженная территория. Подъездные пути - асфальт.	Производственно-складское капитальное здание, отапливаемое, огороженная территория. Подъездные пути - асфальт.	Производственно-складское капитальное здание, отапливаемое, огороженная территория. Подъездные пути - асфальт.	Производственно-складское капитальное здание, отапливаемое, огороженная территория. Подъездные пути - асфальт.
Фотографии				
Источник информации	https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/commercial/8219362/	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/5173894/	https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/commercial/151079627/	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/1475112/

Источник: анализ рынка

Введение корректировок

Сопоставление стоимости рассматриваемых объектов-аналогов происходит по следующим параметрам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения/дата оценки;
- физические характеристики, в т.ч.:
 - *размер и стоимость земельного участка;*
 - *общая площадь строений;*
 - *функциональное назначение;*
 - *техническое состояние (износ).*

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определялись для цены 1 м² общей площади аналога (в руб.).

Корректировки определялись в процентном/относительном выражении по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка и технических расчетов.

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как в объем передаваемых прав для объектов-аналогов и оцениваемого объекта входит право собственности.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Согласно данным таблицы, представленной выше, в рамках расчета рыночной стоимости прав на земельный участок, скидка на торг при продаже производственно-складской недвижимости, расположенной в Московской области, составляет 12-17%.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)

Исходя из характеристик оцениваемого объекта и его местоположения, уровня запрашиваемых цен по объектам сравнения, к расчету была принята поправка на уторгование в размере среднего значения указанного диапазона (-14,5%) для всех объектов-аналогов.

Корректировка на дату оценки / дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Промежуточный этап расчета рыночной стоимости объекта оценки с произведенными общими корректировками, описанными выше, представлен в следующей таблице.

Таблица 29. Промежуточный расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.		40 000 000	45 000 000	85 000 000	77 000 000
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		40 000 000	45 000 000	85 000 000	77 000 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость, руб.		40 000 000	45 000 000	85 000 000	77 000 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		40 000 000	45 000 000	85 000 000	77 000 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-14,5	-14,5	-14,5	-14,5
Скорректированная стоимость, руб.		34 200 000	38 475 000	72 675 000	65 835 000
Дата предложения	09.03.2017	мар.17	мар.17	мар.17	мар.17
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		34 200 000	38 475 000	72 675 000	65 835 000

Источник: расчеты Оценщика

Корректировки на различие в физических характеристиках, в т. ч.:

Размер и стоимость земельного участка

Чтобы учесть различия в размерах и стоимости земельного участка в объекте оценки и аналогах, а также учитывая, что целью оценки является выделение в рыночной стоимости отдельно стоимости здания и стоимости земельного участка, переходят от цены единого объекта недвижимости к стоимости улучшений в расчете на 1 м² площади строений.

В настоящем Отчете стоимость прав на земельный участок объектов-аналогов определялась на основе стоимости прав на оцениваемый земельный участок общей площадью 17 800,0 м², определенной выше в п. 5.5.2. «Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок» настоящего Отчета.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка в цены аналогов вводились корректировки по таким элементам сравнения как объем передаваемых прав на земельный участок, местоположение, категория и назначение земель, площадь и наличие коммуникаций.

Объем передаваемых прав на земельный участок

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Земельный участок объекта оценки и земельные участки всех объектов-аналогов находятся у правообладателей на праве собственности, следовательно, введение корректировки не требуется.

Местоположение

Расчет корректировки на удаленность от МКАД производился аналогично принципу, описанному выше в п. 5.5.2. «Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок» настоящего Отчета. Результаты расчета представлены в таблице ниже.

Таблица 30. Расчет корректировки на удаленность от МКАД

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от МКАД, км	26	26	40	22	40
Стоимость 1 м ² , руб.	1749,34	1749,34	1300,65	1962,41	1300,65
Корректировка, %		0,0	-25,6	12,2	-25,6

Источник: расчеты Оценщика

Общая площадь участка

Расчет корректировки на площадь производился аналогично принципу, описанному выше в п. 5.5.2. «Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок» настоящего Отчета. Результаты расчета представлены в таблице ниже.

Таблица 31. Расчет корректировки на общую площадь земельного участка

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь земельного участка, м ²	17 800,0	9 700,0	4 000,0	12 000,0	9 000,0

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Значение корректирующего коэффициента	1,00	1,06	1,06	1,00	1,06
Корректировка, %		6,0	6,0	0,0	6,0

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Оцениваемый земельный участок, как и земельные участки объектов-аналогов №№1-4 имеют все необходимые коммуникации для осуществления производственно-складской деятельности – электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализацию, соответственно, корректировка по данному параметру не применялась.

Корректировка на наличие объектов ж/д инфраструктуры

В непосредственной близости с оцениваемым земельным участком есть ж/д ветка. У объектов-аналогов №№1,2,3,4 объекты ж/д инфраструктуры отсутствуют.

Корректировка вводилась аналогично принципу, описанному выше в п. 5.5.2. «Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок» настоящего Отчета и составила (-13,8%) (=1/1,16*100-100).

Корректировка на наличие свободного подъезда к участку

Корректировка вводилась аналогично принципу, описанному выше в п. 5.5.2. «Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок» настоящего Отчета и составила 22,0% для объекта аналога № 1.

Наличие асфальтированного покрытия

Корректировка вводилась аналогично принципу, описанному выше в п. 5.5.2. «Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок» настоящего Отчета и составила (-14,0%) для объекта аналога № 2.

Корректировка на назначение

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, относятся к категории земель населенных пунктов и имеют схожее разрешенное использование (назначение) – размещение промышленных объектов, следовательно, корректировка по данному фактору не производилась.

В соответствии с вышеуказанными корректировками, в нижеследующей таблице представлен расчет рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов.

Таблица 32. Расчет стоимости земельных участков объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3
Стоимость, руб. за м ²	1 996	1 996	1 996	1 996	1 996
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²		1 996	1 996	1 996	1 996
Местоположение	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13	Московская область, Ногинский район, Старая Купавна, Советская ул., 1А	Московская область, Ногинский район, Ногинск, ш. Горьковское	Московская область, Ногинский район, Старая Купавна, ул. Бетонная	Московская область, Ногинский район, Ногинск, ул. Ильича, 1
Удаленность от МКАД, км	26	26	40	22	40
Корректировка, %		0,0	-25,6	12,2	-25,6
Скорректированная цена, руб./м ²		1 996	1 485	2 240	1 485
Общая площадь участка	17 800,0	9 700,0	4 000,0	12 000,0	9 000,0
Корректировка, %		6,0	6,0	0,0	6,0
Скорректированная цена, руб./м ²		2 116	1 574	2 240	1 574
Категория и назначение земельного участка	Земли населенных пунктов, эксплуатация промышленных объектов	Земли населенных пунктов, эксплуатация промышленных объектов	Земли населенных пунктов, эксплуатация промышленных объектов	Земли населенных пунктов, эксплуатация промышленных объектов	Земли населенных пунктов, эксплуатация промышленных объектов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3	Объект- аналог №3
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		2 116	1 574	2 240	1 574
Коммуникации	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация - на участке	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		2 116	1 574	2 240	1 574
Наличие свободного подъезда к участку	нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка, %		22,0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		2 582	1 574	2 240	1 574
Наличие асфальтированного покрытия	асфальт	асфальт	нет	асфальт	асфальт
Корректировка, руб.		0	-14,0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		2 582	1354	2240	1574
Наличие ж/д ветки	Через участок проходит ж/д путь	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		-13,8	-13,8	-13,8	-13,8
Скорректированная цена, руб./м ²		2 226	1 167	1 931	1 357
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		21 592 200	4 668 000	23 172 000	12 213 000

Источник: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости улучшений объектов-аналогов без стоимости земельного участка представлен в таблице ниже.

Таблица 33. Расчет рыночной стоимости улучшений объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3	Объект- аналог №3
Скорректированная стоимость предложения, руб.	34 200 000	38 475 000	72 675 000	65 835 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	21 592 200	4 668 000	23 172 000	12 213 000
Стоимость строений (улучшений) земельного участка, руб.	12 607 800	33 807 000	49 503 000	53 622 000
Общая площадь строений (улучшений), м ²	1 384,0	1 647,0	4 200,0	3 700,0
Стоимость улучшений, руб./м²	9 110	20 526	11 786	14 492

Источник: расчеты Оценщика

Общая площадь

Площадь оцениваемых нежилых зданий составляет 1 520,3 м². Площадь объектов-аналогов – от 1 384,0 м² до 4 200,0 м².

Необходимо введение корректировки на масштаб, которая основана на той закономерности, что большие по размеру объекты в среднем стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Для проведения корректировки на площадь улучшений земельного участка была использована зависимость, отраженная в «Сборнике рыночных корректировок СРК-2016», г. Москва, 2016 г., стр. 85 (см. ниже).

1.3.2.6. Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «С» в Московской области

Рисунок 41. Масштабный эффект для стоимости производственно-складских площадей класса «С» в Московской области

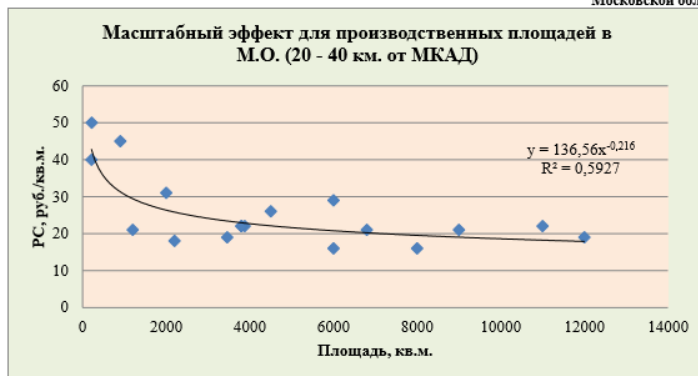


Таблица 34. Расчет корректировки на общую площадь строений (улучшений) объекта

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь строений, м ²	1 520,3	1 384,0	1 647,0	4 200,0	3 700,0
Корректирующий коэффициент	28,0561	28,6311	27,5751	22,5269	23,1522
Корректировка, %		-2,0	1,7	24,5	21,2

Источник: расчеты Оценщика

Функциональное назначение

Поскольку в расчетах используется информация по объектам-аналогам с идентичным функциональным использованием, корректировка по данному фактору не проводилась.

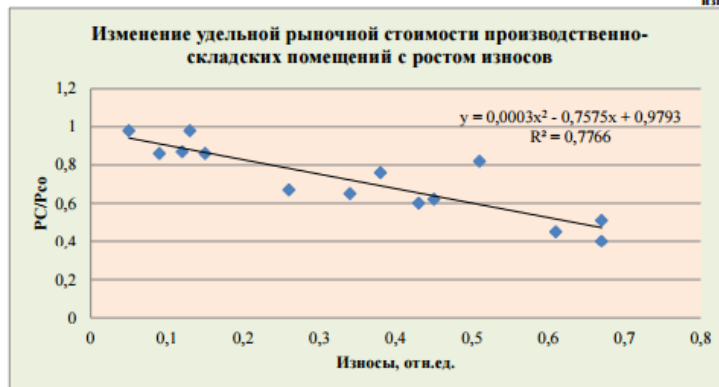
Техническое состояние (износ)

Введение корректировки по данному фактору обусловлено отличием периодов возведения зданий (постройки, а, следовательно, и периода эксплуатации), проведения работ по продлению безопасного ресурса эксплуатации зданий (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на сравниваемых объектах, что отражается на уровне технического состояния основных конструктивных элементов сравниваемых объектов.

Физический износ оцениваемых зданий определен Оценщиком на уровне 35,0%, износ для объектов-аналогов №1-4 был определен исходя из результатов интервьюирования представителей собственников объектов-аналогов.

Для проведения корректировки на техническое состояние улучшений земельного участка была использована зависимость, отраженная в «Сборнике рыночных корректировок СРК-2016», г. Москва, 2016 г.

Рисунок 45. Изменение рыночной стоимости производственно-складских помещений с ростом физических износов



Результаты расчета корректировки на износ представлены в таблице ниже.

Таблица 35. Расчет корректировки на техническое состояние (износ)

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Техническое состояние (износ), %	35,0	60,0	15,0	25,0	25,0

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %		36,1	-17,5	-9,6	-9,6

Источник: расчеты Оценщика

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается.

Расчет весов аналогов производился в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной по следующей формуле:

$$d_{откл} = \frac{x_i}{\sum_{i=1}^n x_i}, \text{ где:}$$

$d_{откл}$ – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;

x_i определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|C_i - C_{икорр}|}{|C_i|}}{|C_i - C_{икорр}|}, \text{ где:}$$

C_i – цена i-ого аналога до внесения корректировок;

$C_{икорр}$ – цена i-ого аналога после внесения корректировок.

Результаты расчета удельных весов по каждому объекту-аналогу представлены в таблице ниже.

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Итоговый расчет рыночной оцениваемого объекта – нежилых зданий - в рамках сравнительного подхода, с учетом вышеописанных корректировок, представлен в таблице ниже.

Таблица 36. Итоговый расчет рыночной стоимости зданий в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3
Стоимость улучшений, руб./м ²		9 110	20 526	11 786	14 492
Общая площадь строений, м ²	1 520,3	1 384,0	1 647,0	4 200,0	3 700,0
Корректировка, %		-2,0	1,7	24,5	21,2
Скорректированная цена, руб./м ²		8 928	20 875	14 674	17 564
Тип объекта	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²		8 928	20 875	14 674	17 564
Наличие систем отопления	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²		8 928	20 875	14 674	17 564
Состояние конструктивных элементов зданий (физический износ), %	35,0	60,0	15,0	25,0	25,0
Корректировка, %		36,1	-17,5	-9,6	-9,6
Скорректированная цена, руб./м ²		12 151	17 222	13 265	15 878

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3	Объект- аналог №3
Состочные внутренней отделки помещений	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		12 151	17 222	13 265	15 878
Весовые коэффициенты	1,0000	0,1084	0,2248	0,2883	0,3785
Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб./м²	15 023				
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	22 839 467				

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость нежилых зданий общей площадью 1 520,3 м²: корпус 1, корпус 2, склад сырья и материалов, входящих в состав объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 09.03.2017 г., с учетом НДС, составляет:

22 839 467 руб.

(Двадцать два миллиона восемьсот тридцать девять тысяч четыреста шестьдесят семь) рублей.

5.7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

5.7.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В *методе капитализации дохода* используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в *методе ДДП* прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Поскольку рынок аренды производственно-складских помещений в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщики применили в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемых зданий метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

5.7.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА - МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Определение ставки арендной платы

Подбор аналогов, сопоставимых по характеристикам

Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Анализ НЭИ²² показал, что наиболее эффективным использованием зданий, входящих в состав оцениваемого объекта, с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности является использование их в качестве производственно-складских объектов. Таким образом, величина арендной ставки рассчитывается с учетом данного факта.

В результате анализа рынка аренды производственно-складской недвижимости Ногинского района Московской области и отбора аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом, после проверки достоверности информации, оценщики остановились на 4-х объектах-аналогах.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в нижеследующей таблице. Оценщики исходили из предположения, что величина арендной ставки относится к единице общей площади. Единица измерения – руб./м²/год.

Таблица 37. Краткая характеристика объектов-аналогов

Наименование	Объекты-аналоги			
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата публикации	мар.17	мар.17	мар.17	мар.17
Общая площадь помещений, сдаваемых в аренду, м ²	840,0	400,0	420,0	13 266,0
Величина арендной платы, руб./м ² /год	3 600	2 880	3 600	4 000
Местоположение	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, Пионерская ул., 22	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, Рабочая ул., 35А	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, ул. Карла Маркса, 1	Московская область, Ногинский район, Ногинск-Технопарк тер.
Направление, шоссе	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе
Удаленность от МКАД, км	40	40	40	40
Характеристика локального местоположения	Промышленная зона	Промышленная зона	Промышленная зона	Промышленная зона
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Наличие систем отопления	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое
Передаваемые права	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Техническое состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние, проведение ремонта не требуется	Стандартная отделка, рабочее состояние, проведение ремонта не требуется	Стандартная отделка, рабочее состояние, проведение ремонта не требуется	Стандартная отделка, рабочее состояние, проведение ремонта не требуется
Структура арендной ставки	Без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, коммунальные услуги оплачиваются отдельно	Без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, коммунальные услуги оплачиваются отдельно	Без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, коммунальные услуги оплачиваются отдельно	Без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
Величина арендной платы, без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, руб./м ² /год	3 600	2 880	3 600	4 000
Источник информации	https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/150352788/	https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/154273037/	https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/152311919/	https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/152593281/

Источник: анализ рынка

Введение и обоснование корректировок

Выявленные отличия между объектом оценки и объектами-аналогами требуют введения корректировок по следующим параметрам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;

²² См. п. 3.4 «Анализ наиболее эффективного использования» настоящего Отчета.

- условия аренды;
- снижение арендной ставки в процессе торгов;
- дата предложения/дата оценки;
- физические характеристики, в т.ч.:
 - местоположение;
 - общая (арендуемая) площадь;
 - назначение помещений;
 - наличие систем отопления;
 - наличие объектов ж/д инфраструктуры;
 - состояние внутренней отделки помещений;
 - структура арендной ставки.

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения Оценщика.

Корректировка на объем передаваемых прав

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как в объем передаваемых прав для объектов-аналогов и оцениваемого объекта входит право пользования на условиях аренды.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату оценки/дату предложения

Поскольку в расчетах используется информация, актуальная на дату определения стоимости, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение арендной ставки в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемым объекты, сдаваемые в аренду.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Скидки на торг для сделок аренды являются менее типичными по сравнению со сделками купли-продажи, данный факт объясняется большей развитостью рынка аренды. Кроме того, наиболее частый срок аренды в РФ составляет 11 месяцев. В условиях заключения краткосрочных договоров аренды арендодатель менее заинтересован в предоставлении каких-либо скидок.

Согласно данным таблицы, представленной выше, в рамках расчета рыночной стоимости прав на земельный участок, скидка на торг при аренде производственно-складской недвижимости, расположенной в Московской области, составит 8-11%.

Исходя из характеристик оцениваемого объекта и его местоположения, уровня запрашиваемых цен по объектам сравнения, к расчету была принята поправка на уторгование в размере среднего значения указанного диапазона (-9,5%) для всех объектов-аналогов.

Корректировки на различие в физических характеристиках, в т. ч.:

Местоположение

Расчет корректировки на удаленность от МКАД производился аналогично принципу, описанному выше в п. 4.5.2. «Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок» настоящего Отчета. Результаты расчета представлены в таблице ниже.

Таблица 38. Расчет корректировки на удаленность от МКАД

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от МКАД, км	26	40	40	40	40
Корректировка, %		34,5	34,5	34,5	34,5

Источник: расчеты Оценщика

Арендуемая площадь объекта

Площади объектов-аналогов отличны от площади оцениваемого объекта, однако практика сдачи нежилых помещений в аренду показывает, что различия в площади не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения, как по частям, так и полностью, для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов. В связи с этим, ставки аренды аналогов не корректировались на различие в площади.

Назначение объекта

Оцениваемый объект и объекты-аналоги представляют собой производственно-складские помещения, следовательно, корректировка по данному фактору не проводилась.

Наличие систем отопления

Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№1-4 являются отапливаемыми производственно-складскими помещениями, следовательно, введение корректировки не требуется.

Наличие объектов ж/д инфраструктуры

У оцениваемого объекта через участок проходит ж/д путь, у объектов-аналогов №№1-4 объекты железнодорожной инфраструктуры отсутствуют.

Корректировка вводилась аналогично принципу, описанному выше в п. 5.5.2. «Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок» настоящего Отчета и составила 16,0%.

Состояние внутренней отделки помещений

Состояние внутренней отделки помещений объекта оценки и всех объектов-аналогов расценивается как «Стандартная отделка, рабочее состояние», следовательно, корректировка по данному фактору не вводится.

Структура арендной ставки

Структура арендной ставки для дальнейших расчетов в рамках метода прямой капитализации предполагает, что операционные расходы входят в состав ставки арендной платы, коммунальные расходы оплачиваются отдельно, по факту потребления.

Введение корректировки на структуру арендной ставки не требуется.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается.

Расчет весов аналогов производился в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной по следующей формуле:

$$d_{откл} = \frac{x_i}{\sum_{i=1}^n x_i}, \text{ где:}$$

$d_{откл}$ – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной; x_i определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|Ц_i - Ц_{икорр}|}{|Ц_i|}}{\frac{|Ц_i - Ц_{икорр}|}{|Ц_i|}}, \text{ где:}$$

$Ц_i$ – цена i-ого аналога до внесения корректировок;

$Ц_{икорр}$ – цена i-ого аналога после внесения корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета итоговой величины арендной ставки оцениваемого объекта.

Итоговый расчет ставки арендной платы методом сравнительного анализа

Итоговый расчет величины арендной ставки для оцениваемого объекта методом сравнительного анализа с учетом вышеописанных корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 39. Расчет арендной ставки для оцениваемого объекта

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ставка аренды, руб./м ² /год		3 600	2 880	3 600	4 000
Передаваемые права	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м ² /год		3 600	2 880	3 600	4 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м ² /год		3 600	2 880	3 600	4 000
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м ² /год		3 600	2 880	3 600	4 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-9,5	-9,5	-9,5	-9,5
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м ² /год		3 258	2 606	3 258	3 620
Дата выставления на торги	09.03.2017	мар.17	мар.17	мар.17	мар.17
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м ² /год		3 258	2 606	3 258	3 620
Местоположение	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13, стр. 2	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, Пионерская ул., 22	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, Рабочая ул., 35А	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, ул. Карла Маркса, 1	Московская область, Ногинский район, Ногинск-Технопарк тер.
Направление, шоссе	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе	Восток, Горьковское шоссе
Удаленность от МКАД, км	26	40	40	40	40
Корректировка, %		34,5	34,5	34,5	34,5
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м ² /год		4 382	3 505	4 382	4 869
Площадь общая, м ²	1 520,3	840,0	400,0	420,0	13266,0
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м ² /год		4 382	3 505	4 382	4 869
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м ² /год		4 382	3 505	4 382	4 869
Наличие ж/д ветки	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		16,0	16,0	16,0	16,0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м ² /год		5 083	4 066	5 083	5 648

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Структура арендной ставки		Без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, коммунальные услуги оплачиваются отдельно	Без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, коммунальные услуги оплачиваются отдельно	Без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, коммунальные услуги оплачиваются отдельно	Без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м ² /год		5 083	4 066	5 083	5 648
Состояние		Стандартная отделка, рабочее состояние, проведение ремонта не требуется	Стандартная отделка, рабочее состояние, проведение ремонта не требуется	Стандартная отделка, рабочее состояние, проведение ремонта не требуется	Стандартная отделка, рабочее состояние, проведение ремонта не требуется
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м ² /год		5 083	4 066	5 083	5 648
Весовые коэффициенты	1,00000	0,24998	0,25006	0,24998	0,24998
Ставка аренды, без учета НДС, руб./м ² /год		4 970			

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, м²;

A – размер арендной ставки, руб./год/м².

Расчет величины ПВД для оцениваемого объекта представлен в Таблице «Расчет рыночной стоимости зданий в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

Возможные потери арендной платы от вакансий и недобора платежей обычно определяются как процент от потенциального валового дохода (коэффициент недозагрузки).

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Всегда имеется вероятность того, что часть арендной платы в течение прогнозируемого периода владения имуществом не будет собрана. Не существует стандартов для допусков на наличие вакансий и недобор денежных средств. Обычно потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка.

На основании консультаций со специалистами, а также обзора рынка коммерческой недвижимости в настоящее время уровень вакантных площадей для производственно-складской недвижимости составляет порядка 3 -12% (Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY, №263 за февраль, 2017 г.).

S U M M A R Y			
Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. IV квартал 2016 г.*			
Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2016 г., млн кв.м	15,1–16,8	10,9–11,3	10,9
Прирост площадей за 2016 г. ¹ , тыс. кв.м	336	1360 (639) ²	1090 ²
Уровень вакансий			12,0%
класс «А»	20,5%	12,5% ³	3,0%
класс «В+»	17,4%		
класс «В»	12,8%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	120 000–450 000	–	35 000–46 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ⁴	9000–50 000	5000–120 000	3000–5000
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700–8000	3500–10 000	800–1500
Ставки капитализации, %	10,5–11,5	–	11,0–12,8

* Предварительные данные.
¹ Новое строительство.
² Уточненные данные.

Потери от недозагрузки для вакантных площадей объекта оценки прогнозируются Оценщиком на уровне среднего значения указанного диапазона в размере 7,5%.

Потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не рассчитывались, так как арендные платежи осуществляются авансовым способом (в начале текущего месяца).

Расчет величины ДВД для оцениваемого объекта представлен в таблице «Расчет рыночной стоимости зданий в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Определенная выше рыночная ставка арендной платы включает в себя операционные расходы, коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно.

Величина операционных расходов для рассматриваемого объекта в рамках настоящего расчета определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости «Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г. (см. ниже) и составила для низкокласных производственно-складских объектов – 18,0%.

7.2.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	19%	21%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	17%	19%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17%	19%

Расчет величины операционных расходов для оцениваемого объекта представлен в таблице «Расчет рыночной стоимости зданий в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{П}_3 - \text{P}_o) = (\text{ДВД} - \text{P}_o), \text{ где:}$$

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

П₃ – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

P_o – операционные расходы, руб./год.

Расчет величины ЧОД для оцениваемого объекта представлен в таблице «Расчет рыночной стоимости зданий в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Общая методология

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки 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 корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого

коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дисконтирования;
 n – норма возврата капитала.

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

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

R_f - безрисковая ставка;
 r_a - риск вложений в объект;
 r_l - риск за низкую ликвидность объекта;
 r_u - риск инвестиционного менеджмента.

В рамках настоящего Отчета ставка дисконтирования была определена с помощью изложенной методики.

Определение ставки капитализации

На основании консультаций со специалистами, а также обзора рынка коммерческой недвижимости в настоящее время уровень ставки капитализации для производственно-складской недвижимости составляет порядка 11 -12,8% (Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY, №263 за февраль, 2017 г.). Для расчетов принято минимальное значение в размере 11%.

SUMMARY			
Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. IV квартал 2016 г.*			
Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2016 г., млн кв.м	15,1–16,8	10,9–11,3	10,9
Прирост площадей за 2016 г. ¹ , тыс. кв.м	336	1360 (639) ²	1090 ²
Уровень вакансий			12,0%
класс «А»	20,5%	12,5% ³	3,0%
класс «В+»	17,4%		
класс «В»	12,8%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	120 000–450 000	–	35 000–46 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ⁴	9000–50 000	5000–120 000	3000–5000
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700–8000	3500–10 000	800–1500
Ставки капитализации, %	10,5–11,5	–	11,0–12,8

* Предварительные данные.
¹ Новое строительство.
² Уточненные данные.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Итоговый расчет рыночной стоимости нежилых зданий, входящих в состав объекта оценки, в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 40. Расчет рыночной стоимости зданий в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Значение
Общая площадь зданий, м ²	1 520,3
Ставка аренды, без учета НДС, руб./м ² /год	4 970
ПВД, без учета НДС, руб.	7 555 891
Потери от недозагрузки, %	7,5
Потери от недозагрузки, без учета НДС, руб.	566 692
ДВД, без учета НДС, руб.	6 989 199
Операционные расходы, руб.	1 258 056
ЧОД, без учета НДС, руб.	5 731 143
Коэффициент капитализации, %	11,00

Наименование показателя	Значение
Рыночная стоимость зданий, с учетом стоимости прав на земельный участок, без учета НДС, руб.	52 101 300
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	35 528 800
Рыночная стоимость зданий, без учета стоимости земельного участка, без учета НДС, руб.	16 572 500
Рыночная стоимость зданий, без учета стоимости земельного участка, с учетом НДС, руб.	19 555 550

Таким образом, рыночная стоимость нежилых зданий общей площадью 1 520,3 м²: корпус 1, корпус 2, склад сырья и материалов, входящих в состав объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 09.03.2017 г., с учетом НДС, составляет:

19 555 550 руб.

(Девятнадцать миллионов пятьсот пятьдесят пять тысяч пятьсот пятьдесят) рублей.

6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

6.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.²³

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.²⁴

В рамках настоящего Отчета при оценке рассматриваемого объекта недвижимости были применены затратный, сравнительный и доходный подходы. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 41. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.
Земельный участок общей площадью 17 800,0 м ² , расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13	Обоснованно не применялся	35 528 800	Обоснованно не применялся
Улучшения земельного участка: нежилые здания общей площадью 1 520,3 м ²	Обоснованно не применялся	22 839 467	19 555 550
Улучшения земельного участка: сооружение - склад химсырья - резервуарный парк объемом 1 192,0 м ³ , навес	16 077 451	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся

Источник: расчёты Оценщика

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1,0 (100,0%).

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта Оценщик принял во внимание следующие факторы:

1. Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо для которых не существует рынка. Также необходимо учесть, что не все затраты могут быть восприняты рынком в полном объеме. Кроме того, достаточно сложно оценить все формы износа. Учитывая вышесказанное, при итоговом согласовании полученных результатов, затратному подходу, примененному при расчете рыночной стоимости сооружений, присвоен весовой коэффициент равный 1,0.

2. Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов. Оценщик придал сравнительному подходу при согласовании рыночной стоимости зданий весовой коэффициент равный 0,6, земельного участка – 1,00.

²³ П. 6 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки.

²⁴ Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке» – ФСО №3.

3. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако при применении доходного подхода Оценщик принял ряд допущений и ограничений, которые несколько ограничивают достоверность расчетов данным подходом. Весовой коэффициент при согласовании зданий для доходного подхода принят равным 0,4.

Согласование результатов стоимости и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки приведено в таблице ниже.

Таблица 42. *Согласование результатов и расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки*

Наименование объекта	Удельный вес затратного подхода	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	Удельный вес доходного подхода	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
Земельный участок общей площадью 17 800,0 м ² , расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13	0,0	Обоснованно не применялся	1,0	35 528 800	1,0	Обоснованно не применялся	35 529 000
Улучшения земельного участка: нежилые здания общей площадью 1 520,3 м ²	0,0	Обоснованно не применялся	0,6	22 839 467	0,4	19 555 550	21 526 000
Улучшения земельного участка: сооружение - склад химсырья - резервуарный парк объемом 1 192,0 м ³ , навес	1,0	16 077 451	0,0	Обоснованно не применялся	0,0	Обоснованно не применялся	16 077 000
Итого:							73 132 000

Источник: расчеты оценщиков

6.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов, оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость оцениваемого объекта, представляющего собой производственно-складской комплекс имущества, расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13, по состоянию на 09.03.2017 г., с учетом НДС составляет (округленно)²⁵:

73 132 000 руб.

(Семьдесят три миллиона сто тридцать две тысячи) рублей.

²⁵ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения.

7. Определение ликвидационной стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО №2, при определении ликвидационной стоимости Объекта оценки определяется 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.

Таким образом, ликвидационная стоимость рассчитывается на базе рыночной стоимости путем применения скидки, учитывающей ограниченный срок экспозиции.

Для целей настоящего расчета ликвидационная стоимость определяется в следующей последовательности:

- Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого Объекта.
- Осуществляется переход от рыночной стоимости к ликвидационной стоимости путем применения скидки, учитывающей ограниченный срок экспозиции (не более шести месяцев).

Для расчета указанной скидки в рамках данного отчета использовался метод Ткачука, предложенный на совместном семинаре РОО и МАОК «Оценка ликвидационной стоимости для нужд судебных приставов и таможни», проходившем 29-30 ноября 1999 года. Ниже приведено его краткое описание.

Метод Ткачука

Данный метод учитывает тот факт, что рассматриваемая скидка зависит от соотношения сроков вынужденной и среднерыночной экспозиции, а также от эластичности спроса на объекты, аналогичные оцениваемым.

Формула расчета по данному методу выглядит следующим образом:

$$\Delta = \left(\frac{t_{эв}}{t_{эп}} - 1 \right)^2 \times e^{-A \times E}, \text{ где:}$$

- Δ – скидка, учитывающая ограниченный срок экспозиции (не более шести месяцев) и реализацию Объекта на открытых торгах;
- $t_{эв}$ – время вынужденной экспозиции;
- $t_{эп}$ – среднерыночное время экспозиции;
- e – Неперово число = 2,7183;
- A – коэффициент вынужденной продажи;
- E – коэффициент эластичности спроса.

Коэффициент вынужденной продажи показывает: на сколько процентов происходит снижение стоимости Объекта, реализуемого на открытых торгах, по сравнению с его рыночной стоимостью.

Существует два, наиболее часто используемых способа определения коэффициента на вынужденный характер продажи: метод сравнения парных продаж, при котором анализируются цены продажи идентичного имущества в обычных условиях и в сжатые сроки экспозиции, и экспертный метод.

Ввиду конфиденциальности информации о ценах сделок по реализации имущества на отечественном рынке недвижимости, в отсутствие сокращения сроков экспозиции, Оценщик отказался от метода определения коэффициента вынужденной продажи методом парных продаж. Здесь стоит отметить, что именно из-за отсутствия достоверных данных о реальных продажах, в сравнительном подходе используются цены предложений.

Таким образом, коэффициент на вынужденную продажу определен экспертным методом.

Согласно данным аналитических изданий, коэффициент на вынужденный характер продажи находится в диапазоне от 0,5 до 0,8 [С.Долгин «Порядок (особенности) проведения оценки ликвидационной стоимости конкурсной массы», статья в журнале «Антикризисное управление»: http://www4.techsell.ru/arni/doc/stat/170402_dolgin.htm].

Чем ближе значение коэффициента вынужденной продажи к единице, тем меньше скидка, учитывающая ограниченный срок экспозиции (не более шести месяцев) и реализацию Объекта на торгах.

Учитывая наличие спроса на объекты, аналогичные оцениваемому, а так же стабилизацию внешних условий Оценщик принял значение коэффициента вынужденной продажи на среднем уровне - 0,6.

Коэффициент эластичности отражает тесноту взаимосвязи спроса и цены Объекта, то есть показывает, на сколько процентов изменится величина спроса на Объект при изменении цены данного Объекта на 1%.

В статье «Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов», опубликованной в Государственном информационном бюллетене о приватизации (2000 г., №4, стр. 71-73), были определены диапазоны значений коэффициента эластичности, соответствующие наиболее часто встречающимся в реальных экономических отношениях типам спроса, с конкретными численными значениями поправочного коэффициента на эластичность спроса.

Таблица 43. Поправочные коэффициенты на эластичность спроса

Тип спроса	Диапазон значений поправочного коэффициента на эластичность спроса
Неэластичный	0 – 0,76
С единичной эластичностью	0,76
Эластичный	0,76 – 1

Источник: «Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов», Государственный информационный бюллетень о приватизации (2000 г., №4, стр. 71-73)

Спрос на Объект оценки оценивается как неэластичный. Поправочный коэффициент принимаем в размере – 0,7. Рыночное время экспозиции для составляет 5 месяцев²⁶.

Таблица 44. Расчет ликвидационной скидки для оцениваемого имущества

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночное время экспозиции для оцениваемого имущества (мес.)	Тэр	5
Ограниченный срок экспозиции (мес.)	Тэв	1
Коэффициент вынужденной продажи	А	0,6
Коэффициент эластичности	Е	0,7
Ликвидационная скидка	Δ	24,59%

Источник: расчет Оценщика

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитана в следующей таблице.

Таблица 45. Расчет ликвидационной стоимости для оцениваемого имущества

Объект оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, с учетом НДС, руб.	Величина ликвидационной скидки, %	Значение ликвидационной скидки, руб.	Итоговая величина ликвидационной стоимости, с учетом НДС, руб.
Земельный участок общей площадью 17 800,0 м ² , расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13	35 529 000	24,59%	8 736 581	26 792 419
Улучшения земельного участка: нежилые здания общей площадью 1 520,3 м ²	21 526 000	24,59%	5 293 243	16 232 757
Улучшения земельного участка: сооружение - склад хмсырья - резервуарный парк объемом 1 192,0 м ³ , навес	16 077 000	24,59%	3 953 334	12 123 666
ИТОГО:	73 132 000			55 148 842

Источник: расчет Оценщика

²⁶ Обоснование представлено выше в рамках доходного подхода

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

На основании своих знаний и убеждений, Оценщик, составивший данный отчет, подтверждает, что:

- не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- в отношении объекта оценки не имеет вещные или обязательственные права вне договора/контракта;
- не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
- анализ и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются независимым и профессиональным мнением;
- размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- в отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки подтверждена;
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов.

Заявление о соблюдении

При выполнении оценки объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены требования:

- Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.;
- Свод Стандартов Оценки НП СОО «СИБИРЬ».

С уважением,

Оценщик

Язьков Роман Владимирович

Генеральный директор
ООО «САФЕТИ»

Ткаченко Дмитрий Александрович

9. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ























10. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩИХ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

—ООО «ОЦЕНКА ЦЕНТР-СОЮЗ»—


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "24" июля 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка №16-2008 от 09.07.2008г
Постановление Руководителя администрации Ногинского муниципального района №934 от 16.05.2008г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЦИТ", ИНН 5031005752, зарегистрировано : 27.09.2002г. , место государственной регистрации: Инспекцией МНС России по г.Ногинску Московской области, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 50, № 004946308; адрес местонахождения: Россия, Московская область, Ногинский район, пос.Старая Кулавна, ул.Кирова, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производство полимерных изделий, общая площадь 17800 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ногинский район, г.Старая Кулавна, ул.Дорожная, д.13

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:0602003:396

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" июля 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-16/043/2008-355

Регистратор

Трушин А. В.
(подпись)



50 - НВН 581977

ЛИСТ № 01/2310/2009

49

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "02" октября 2006 года

Документы-основания: Договор №15 от 04.12.1995 года, заключили АООТ "Акрихин" и ТОО "ЩИТ"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЩИТ", ИНН 5031005752, зарегистрировано : 27.09.2002г. , место государственной регистрации: Инспекцией МНС России по г.Ногинску Московской области, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 50, № 004946308; адрес местонахождения: Россия, Московская область, Ногинский район, пос.Старая Купавна, ул.Кирова, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: Здание: корпус1, назначение: нежилое, общая площадь 702,80кв.м, инв.№ 52-9510, лит. Б1

Адрес объекта: Московская область, Ногинский район, г.Старая Купавна, ул.Дорожная, д.13 стр.2

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-16/045/2006-37

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" октября 2006 года сделана запись, регистрации № 50-50-16/045/2006-037

Государственный регистратор Орлов Б. И.

(подпись)



50 HAN1342997



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"02" октября 2006 года

Документы-основания: Договор №15 от 04.12.1995 года, заключили АООТ "Акрихин" и ТОО "ЩИТ"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЩИТ", ИНН 5031005752, зарегистрировано: 27.09.2002г., место государственной регистрации: Инспекцией МНС России по г.Ногинску Московской области, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 50, №: 004946308; адрес местонахождения: Россия, Московская область, Ногинский район, пос.Старая Купавна, ул.Кирова, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: Здание: корпус 2, назначение: нежилое, общая площадь 451,10кв.м, инв.№ 52-9510, лит. Б11

Адрес объекта: Московская область, Ногинский район, г.Старая Купавна, ул.Дорожная, д.13 стр.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-16/045/2006-038

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" октября 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-16/045/2006-038

Государственный регистратор

Орлов Б. И.



50 HAN1342998



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"02" октября 2006 года

Документы-основания: Договор №15 от 04.12.1995 года, заключили АООТ "Акрихин" и ТОО "ЩИТ"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЩИТ", ИНН 5031005752, зарегистрировано : 27.09.2002г. , место государственной регистрации: Инспекцией МНС России по г.Ногинску Московской области, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 50, № 004946308; адрес местонахождения: Россия, Московская область, Ногинский район, пос.Старая Купавна, ул.Кирова, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: Здание: склад сырья и материалов, общая площадь 321 кв.м, инв.№ 9510, лит. Б2
Адрес объекта: Московская область, Ногинский район, г.Старая Купавна, ул.Дорожная, д.13, стр.3

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:02:15727:003

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" декабря 2002 года сделана запись регистрации № 50-01.16-28.2002-455.1

повторное, взамен свидетельства : серия 50 Д Л Р № 401856 выданного 27.12.2002

Государственный регистратор

Орлов Б. И.



50 HAN1320964



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"02" октября 2006 года

Документы-основания: Договор №15 от 04.12.1995 года, заключили АООТ "Акрихин" и ТОО "ЩИТ"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЩИТ", ИИН 5031005752, зарегистрировано : 27.09.2002г. , место государственной регистрации: Инспекцией МНС России по г.Ногинску Московской области, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 50, № .004946308; адрес местонахождения: Россия, Московская область, Ногинский район, пос.Старая Купавна, ул.Кирова, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: Склад химсырья инв.№ 52-9510, лит. Б4-Б5-Б6-Г в составе:
сооружение: наземный склад (мет. емкости) площадь застройки 606,1 кв.м., лит.Б4,
сооружение: подземный склад (мет. емкости) площадь застройки 352,3 кв.м., лит.Б5,
здание: помещение наливщиков и кладовщиков общей площадью 45,4 кв.м., лит.Б6,
сооружение: навес, площадь застройки 147,0 кв.м

Адрес объекта: Московская область, Ногинский район, г.Старая Купавна, ул.Дорожная, д.13 стр.4

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:02:16212:001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июля 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/16-26/2004-239

повторное, взамен свидетельства : серия 50 от № 217598 выданного 05.07.2004

Государственный регистратор

Орлов Б. И.



(подпись)

50 HAN1320965

КОПИЯ

Российская Федерация

Московская область

Государственное унитарное предприятие Московской области

"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ногинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание - корпус 1 (лит.Б1)

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская обл.

Район Ногинский р-н

Округ _____

Город (др. поселение) г. Старая Купавна

по улице (пер.) ул. Дорожная

№ 13 стр. 2

		Литера
Инвентарный номер	52-9510	Б1
Условный номер		
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на

22 июля 2006 г.

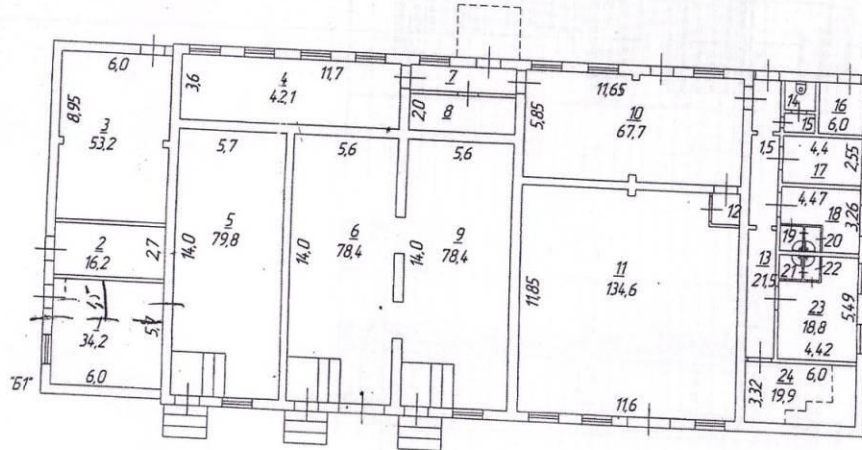
дата обследования объекта в натуре

Согласовано	
Заказчик	Подпись, печать

Наименование организации, осуществляющей составление Технического паспорта	
Государственное унитарное предприятие Московской области Московское областное бюро технической инвентаризации Ногинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Руководитель (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Ярлыченко Г.Г.	

Ярлыченко Г.Г.
2.07.2006

расположенного по адресу
Московская обл., Ногинский р-н, в. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13, цех № 1
Масштаб 1:200



ООО «ЦЕНТР РАЗВИТИЯ ЦЕНТР СОФТИ»

Ногинский филиал
ГУП МО «МОБИ»
Изготовлено Р. Р. САДОВ
По состоянию на 21.07.2006

**Экспликация
к поэтажному плану Здание - корпус 1 (лит.Б1),**

расположенного в городе (другом поселении)

г.Старая Купавна

ул. Дорозжная

дом № 13 стр.2

Эт аж	№ поме щения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы со та	Са воле
						основная	вспомога тельная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	производственное		34,2	34,2		3,30	
1		2	производственное		16,2	16,2			
1		3	производственное		53,2	53,2			
1		4	производственное		42,1	42,1		7,70	
1		5	производственное		79,8	79,8			
1		6	производственное		78,4	78,4			
1		7	тамбур		7,8		7,8		
1		8	подсобное		11,2		11,2		
1		9	производственное		78,4	78,4			
1		10	производственное		67,7	67,7			
1		11	производственное		134,6	134,6			
1		12	тамбур		2,2		2,2		
1		13	коридор		21,5		21,5	3,30	
1		14	туалет		2,2		2,2		
1		15	тамбур		1,5		1,5		
1		16	подсобное		6,0		6,0		
1		17	бытовка		11,2		11,2		
1		18	бытовка		11,1		11,1		
1		19	душевая		1,4		1,4		
1		20	душевая		1,0		1,0		
1		21	душевая		1,4		1,4		
1		22	душевая		1,0		1,0		
1		23	бытовка		18,8		18,8		
1		24	венткамера		19,9		19,9		
				Итого 1:	702,8	584,6	118,2		
				Итого:	702,8	*584,6	118,2		

КОПИЯ

Российская Федерация

Московская область

Государственное унитарное предприятие Московской области

"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ногинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание: склад сырья и материалов

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская обл.

Район Ногинский р-н

Округ _____

Город (др. поселение) г. Старая Купавна

по улице (пер.) ул. Дорожная

№ 13 стр. 3

Инвентарный номер	52-9510	Литера	Б2
Условный номер			
Кадастровый номер			

Паспорт составлен по состоянию на

21 июля 2006 г.

дата обследования объекта в натуре

Согласовано

Заказчик

ООО ЦИТ

Наименование организации, осуществляющей составление Технического паспорта

Государственное унитарное предприятие Московской области
Московское областное бюро технической инвентаризации
Ногинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Руководитель (Ф.И.О.)

Ярлыченко Т.Г.

Подпись, печать

Ярлыченко Т.Г.

Копия составлена 2.08.2006

Российская Федерация

Московская область

Государственное унитарное предприятие Московской области

"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ногинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Склад хмсырья

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская обл.

Район Ногинский р-н

Округ _____

Город (др. поселение) г. Старая Купавна

по улице (пер.) ул. Дорожная

№ 13 стр. 4

Квартальный номер	<u>52-9510</u>	Литера
Внутренний номер		<u>Б4, Б5, Б6</u>
Строительный номер		

Паспорт составлен по состоянию на

21 июля 2006 г.

дата обследования объекта в натуре

Согласовано

Наименование организации,
осуществляющей составление
Технического паспорта

Государственное унитарное предприятие
Московской области
Московское областное бюро технической
инвентаризации

Ногинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Руководитель (Ф.И.О.)

Ярлыченко Г.Г.

Подпись, печать

ЗАКАЗЧИК

Заказчик

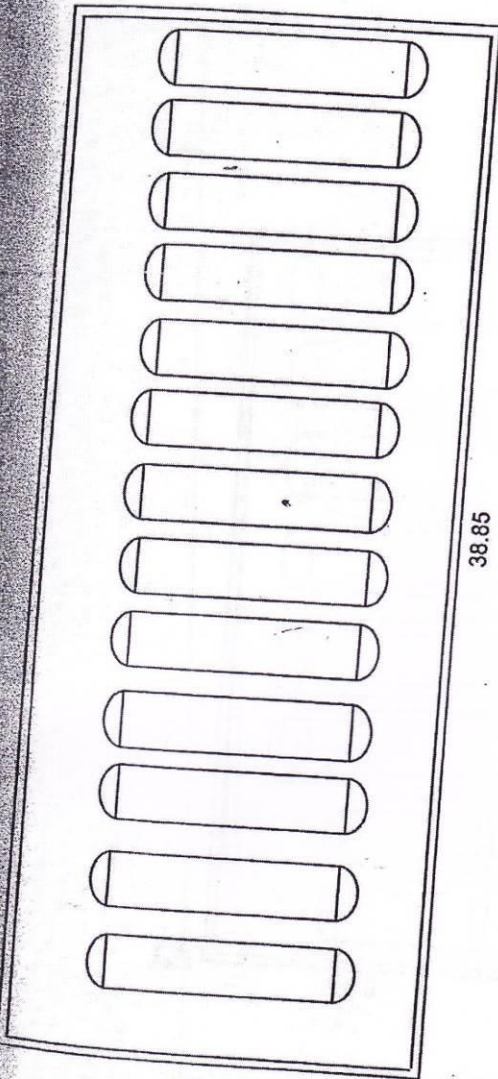
Подпись, печать

Зонне илютовские

2.08.2006

С77

Поэтажный план здания (Склад химсырья) лит. Б1
расположенного по адресу
Московская обл., Ногинский р-н, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13 стр. 4
Масштаб 1:200



38,85

15,60

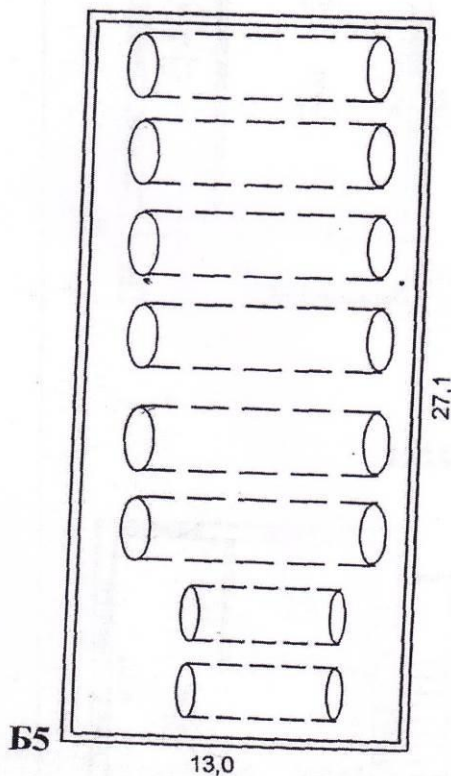
ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ 606,1 М.КВ.

Ногинский филиал
ГУП МО "МОБТИ"

Изготовлено 03.08.2006
По состоянию на 21.07.2006
Изготовил *Леонова О.Б.*
Проверил

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
СТРОЕНИЯ ЛИТ.Б5**

**Находящегося в гор.(пос.)п.СТАРАЯ КУПАВНА,
БЫВШАЯ ТЕРРИТОРИЯ ЗАВОДА «АКРИХИН»
ПОДЗЕМНЫЙ СКЛАД**



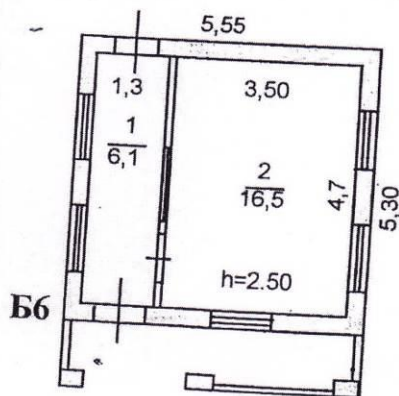
21.07.2006
**КОПИЯ ИЗГОТОВЛЕНА 16.10.2003г
ПО СОСТОЯНИЮ НА 16.10.2003г.
ИСПОЛНИЛ ИНЖЕНЕР МАЛЮТКИНА О.Б.
ДИРЕКТОР НФ ГУП МО «МОБИ»**

ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ 352,3 м.кв.

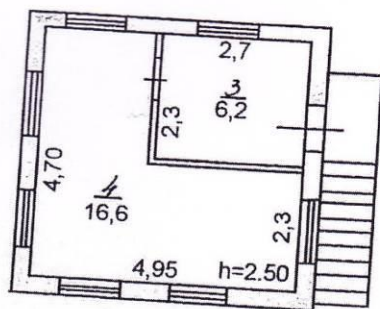
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ ЛИТ.Б6

Находящегося в гор.(пос.)п.СТАРАЯ КУПАВНА,
БЫВШАЯ ТЕРРИТОРИЯ ЗАВОДА "АКРИХИН"
ПОМЕЩЕНИЕ КЛАДОВЩИКОВ И НАЛИВЩИКОВ

1 ЭТАЖ



2 ЭТАЖ

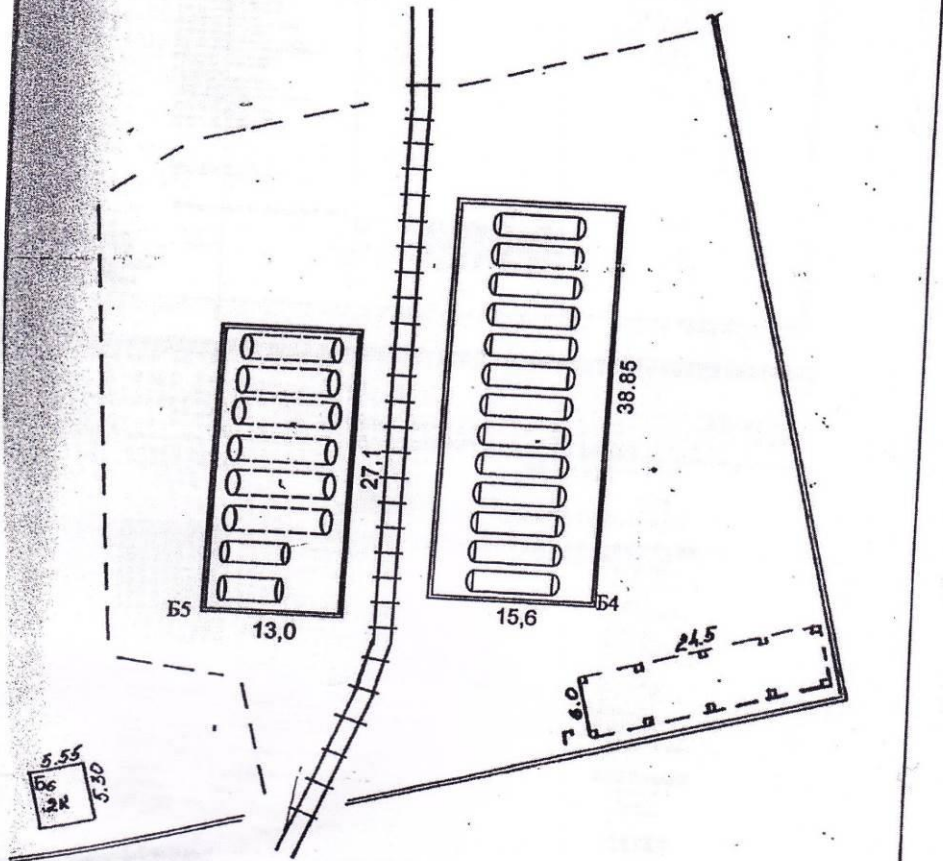


ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ:
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 45,4 М.КВ.
В Т.Ч. ОСНОВНАЯ 33,1 М.КВ.
М 1:100

КОПИЯ ИЗГОТОВЛЕНА 16.10.2003г.
ПО СОСТОЯНИЮ НА 16.10.2003г.
ИСПОЛНИЛ ИНЖЕНЕР МАЛЮТКИНА О.Б.
ДИРЕКТОР НФ ГУП МО "МОСТ" 0012

Ситуационный план земельного участка, расположенного по адресу

Московская обл., Ногинский р-н, г. Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13 стр. 4



Ногинский филиал
ГУП МО "МОБТИ"

Изготовлено 03.08.2006
По состоянию на 21.07.2006
Изготовил Леонова О.Б.
Проверил Шувешко Г.Н.

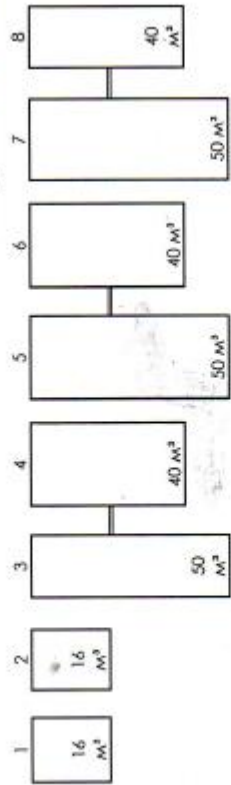
006

СХЕМА ЕМКОСТНОГО ПАРКА СКЛАДА

Московская обл., Ногинский р-н, г. Старая Купавна, Ул. Дорожная, д. 13

Материал изготовления емкостей - сталь (обычная, не нержавеющая)
Год постройки 1991г.

Подземный склад (Σv1-8=302 м³)

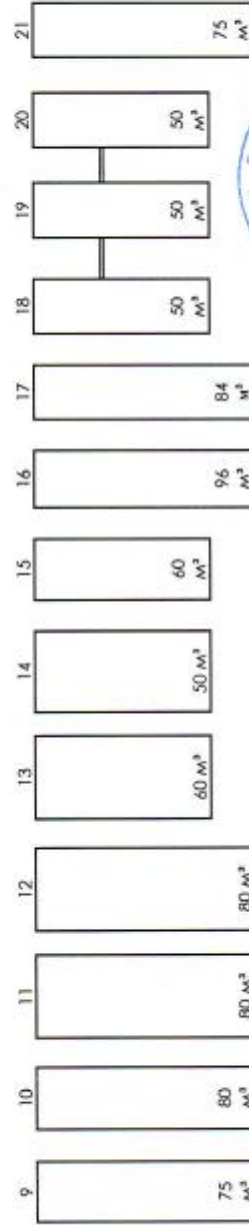


Сливной №1

Ж Е Л Е З Н О Д Р О Ж Н Ы Й Т У П И К

Сливной №2

Сливной №3



Наземный склад (Σv9-21=890 м³)



Председатель Правления

Ильиных Н.Г.

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ Объекты-аналоги для расчета стоимости земельного участка

Аналоги земля

The screenshot shows a real estate listing on the website realty.dmir.ru. The listing is for a plot of land located at **Носовихинское ш., 24 км.** The price is listed as **114 000 000 руб.** The plot area is **380 сот.** (380 arshins).

Описание: Земельный участок 3,8 га. Земли населенных пунктов для промышленного производства. Собственность. Местоположение 24 км от МКАД, г. Электроугли, перекресток Носовихинского шоссе и улицы Заводской. Получен Градостроительный план земельного участка. Протяженность первой линии по Носовихинскому шоссе более 200 метров. Электричество 570 кВт (возможно увеличение до 10 МВт) завезено на участок. Газ, канализация. По границе участка расположена автобусная остановка, в 100 метрах станция электричек г. Электроугли. Жилые дома отсутствуют в радиусе 300 метров. Проведена топографическая съемка и подготовлен геологический отчет. Территория огорожена, очищена от строений и деревьев, участок ровный.

Действия: Продажа, Аренда.

Информация по участку:
380 сот. площадь
участок_промышленности_транспорта назначение

Инфраструктура:

Контактная информация:
Разместил(а) менеджер компании
Размещено 02.03.2017
Телефон [показать телефон](#)

Buttons: [ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН](#), [НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

Additional features: [подписаться на похожие](#), [следить за ценой](#), [показать на карте](#), [Все фото \(6\)](#)

Специалист по этому объекту: менеджер компании **PRO**, [Показать телефон](#)

Спецпредложения: Москва и область, [Все | Новостройки | Коммерческая](#), [Показать все спецпредложения >](#)

realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-elektrougli-148891050/

Сервисы | Руководство для тех. | Переоценка и оспар. | Методические матер. | Вход в Личный кабинет | Шенген ONLINE! | Публичная кадастровая карта | Другие закладки

Realty.dmir.ru НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ


ЦИАН - ваш мобильный риэлтор

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ + ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ > ВОЙТИ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ | ПРОДАЖА | АРЕНДА | СПРОС | ЦЕНЫ | СПЕЦИАЛИСТЫ | СОВЕТЫ | ЖУРНАЛ

недвижимость > продажа недвижимости московской области > купить коммерческие земли в ногинском районе

Продаю участок, Электроугли городское поселение [показать на карте](#)



625 000 000 руб.

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Земельный участок промышленного назначения. Общая площадь участка 25 га с железнодорожным тупиком протяженностью 2900 м. Собственность. Все коммуникации: электричество, газ, котельная, вода, канализация. Местоположение 24 км от МКАД по Носовихинскому шоссе, г. Электроугли ул. Заводская 6. По границе участка расположена автобусная остановка, рядом станция электричек с Электроугли. Жилые дома отсутствуют в радиусе 300 метров. Железнодорожный тупик начинается на станции Электроугли и проходит через весь участок. В декабре 2015 года открыта новая эстакада через железную дорогу, которая улучшила транспортное сообщение. В 2015 году завершена подготовка проекта расширения до шести полос Носовихинского шоссе от Москвы до г. Железнодорожный. В 2016 году уже начались работы по расширению этого участка дороги. Расширение будет проведено до соединения с новой трассой Москва-Ногинск.

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ
2500 сот. площадь
участок_промышленности_транспорта назначение

ИНФРАСТРУКТУРА


КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Разместил(а) менеджер компании
Размещено 01.03.2017
Телефон [показать телефон](#)

[ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН](#) [НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

★ в избранное | [печатать](#) | [пожаловаться](#) | [f](#) [t](#) [b](#) [+](#)

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
менеджер компании **PRO**
[Показать телефон](#)



ОБЪЕКТЫ (5) | ОТЗЫВЫ (0) | ОТВЕТЫ (0) | БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

Спецпредложения
Москва и область
[Все | Новостройки](#) | [Коммерческая](#)

[Показать все спецпредложения >](#)

Этот объект на карте | [Поиск недвижимости на карте](#)

realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-kudinovo-centralnaya-ulica-154664364/

Сервисы | Руководство для тех. | Переоценка и оспар. | Методические матер. | Вход в Личный кабинет | Шенген ONLINE! | Публичная кадастровая карта | Другие закладки

Realty.dmir.ru НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ


ЦИАН - ваш мобильный риэлтор

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ + ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ > ВОЙТИ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ | ПРОДАЖА | АРЕНДА | СПРОС | ЦЕНЫ | СПЕЦИАЛИСТЫ | СОВЕТЫ | ЖУРНАЛ

главная > купить недвижимость московской области > купить коммерческие земли в ногинском районе

Продаю участок, ш. Горьковское, 25 км., Кудиново с., Центральная улица [показать на карте](#)



11 000 000 руб.

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Горьковское ш., 25 км.

Продажа от собственника.
МО, Ногинский р-н, с. Кудиново, ул. Центральная, д. 11-В.
Горьковское шоссе от МКАД 25км, Носовихинское шоссе от МКАД 26км
Направление: из Москвы
Площадь ЗУ: 0,77га (70 соток).
Вид права: собственность, юр. лицо.
Какие либо обременения на ЗУ отсутствуют.
Категория земель: земли населенных пунктов.
ВРИ: Строительство склада, производство.
Центральные коммуникации.
Электричество: 50кВт. С возможностью увеличения до 1МВт
Водопровод: на участке
Канализация: на участке
Газ: труба среднего давления на участке
Действующая газовая котельная, 300м. от участка.
Телефон: московские номера
Интернет: оптико-волоконное
На данный момент участок полностью спланирован, выбран грунт.
Участок подготовлен под строительство.
Подъезд к участку: асфальтированная дорога.
ЗУ расположен в удобной транспортной доступности, между г. Обухово и г. Электроугли - электрички, маршрутки, рейсовые автобусы.
Развитая инфраструктура района - наличие магазинов, почта, аптека, больница в шаговой доступности.
Рядом расположен жилой р-н, возможность привлечения местных сотрудников. (693371)


ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ
70 сот. площадь
участок_промышленности_транспорта назначение

ИНФРАСТРУКТУРА

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Разместил(а) менеджер компании

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
менеджер компании **PRO**
[Показать телефон](#)



ОБЪЕКТЫ (300) | ОТЗЫВЫ (0) | ОТВЕТЫ (0) | БЛОГ (0)

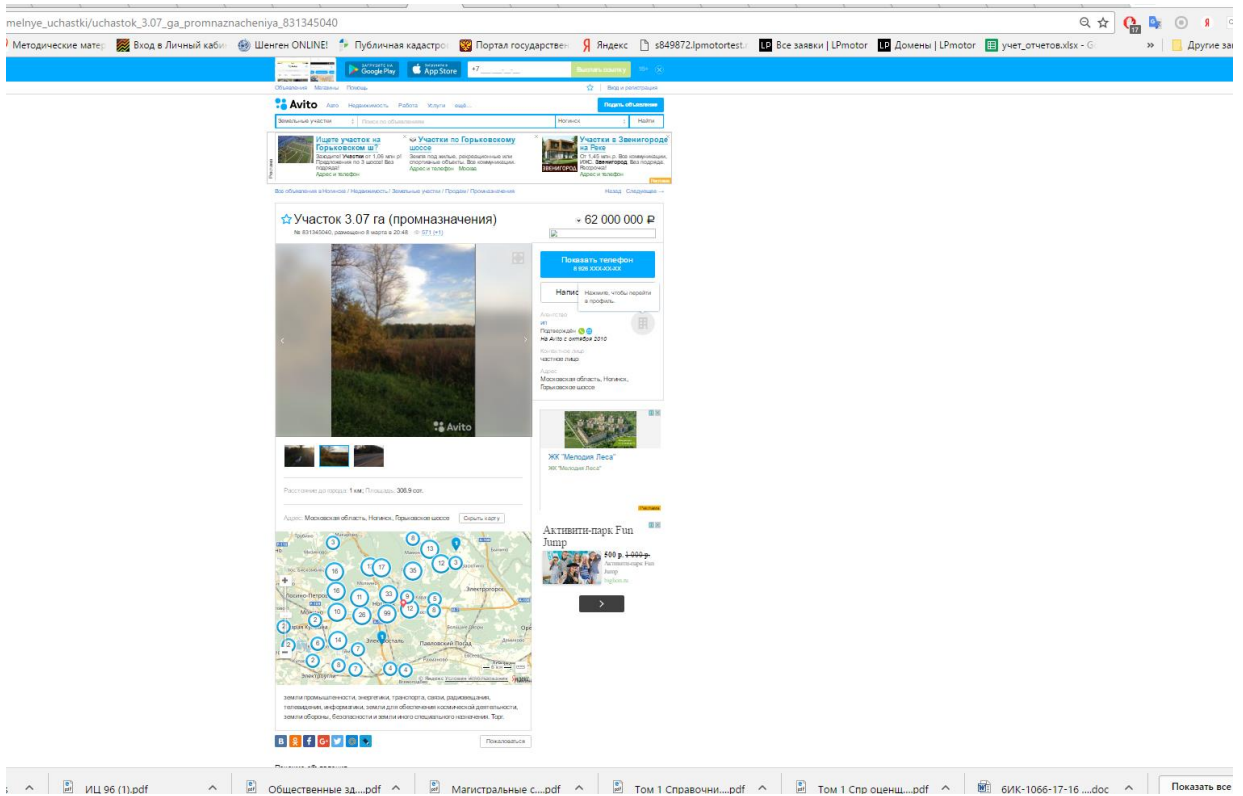
НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

Спецпредложения
Москва и область
[Все | Новостройки](#) | [Коммерческая](#)

[Показать все спецпредложения >](#)

МАКРОЭКОНОМ.doc | plilnenia28112016.xls | ИИ 96 (1).pdf | Общественные за.pdf | [Показать все](#) X



Объекты-аналоги для расчета стоимости улучшений в рамках сравнительного подхода

Расчет_Щит_БИК-1980-1б - Excel

Продам помещение по... x Купить помещение под... x Продам помещение по... x Продам помещение по... x

Надежный | <https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/commercial/8219362/> | Сервисы | Руководство для тех... | Переоценка и оспар... | Методические матер... | Вход в Личный каби... | Шенген ONLINE! | Другие закладки

Недвижимость в Старой Купавне > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Старой Купавне > Советская улица Новый поиск

помещение под производство Просмотров: всего 463, за сегодня 0 Платное 9 мар, 17:50

Московская область, Ногинский район, Старая Купавна, Советская ул., 1А Показать на карте

40 000 000 руб.
28 902 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Об объекте

Площадь:	1 384 м²
Этаж:	1 из 1
Состояние:	типовой ремонт

О здании


Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	1 384 м²
Категория:	действующий

Здания кирпичные одноэтажные производство/склад с земельным участком (0,97 га). Площадь 264м2, 355м2, 365м2, 400м2, общая площадь строений 1384м2. Возможна продажа по частям. Земельный участок вокруг здания в собственности.

ID:230828 [Показать телефон](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

КАРТА 360° **ПАНОРАМЫ** 8x8 **ПОХОЖИЕ РЯДОМ**



Надежный | <https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/5173894/>

Сервисы | Руководство для тех. | Переоценка и оспар. | Методические матер. | Вход в Личный кабинет | Шенген ONLINE! | Другие закладки

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир | Вход

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Бизнес-центры | Посуточно | ПИК | + Добавить объявление

Недвижимость в Ногинске > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Ногинске Новый поиск

📍 **помещение под производство** Просмотров: всего 574, за сегодня 0 Платное 1 фев, 12:56

Московская область, Ногинский район, Ногинск, ш. Горьковское [Показать на карте](#)

45 000 000 руб.
27 323 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Об объекте

Площадь:	1 647 м ²
Этаж:	1 из 2
Высота потолков:	5 м
Состояние:	требуется косметический ремонт

О здании






Год постройки:	1990
Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	1 647 м ²
Участок:	в собственности

Продаётся производственная база по производству металлоконструкций, нестандартизированного теплоэнергетического оборудования, баков, резервуаров до 2000м³, дымовых трубе г. Электросталь. Общая площадь производственного корпуса 1200м², 2 кран-балки (3 и 5 тн), административно-бытовой корпус пл.457м² в хорошем состоянии. Все строения в собственности. Коммуникации: эл-во 60 Квт с увеличением, канализация-городская, отопление газ, водопровод -городской. Земельный участок 0,4га собственность. Вся недвижимость находится в собственности юр. лица. Елена

ID:50692

[Показать телефон](#)

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Надежный | <https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/commercial/151079627/>

Сервисы | Руководство для тех. | Переоценка и оспар. | Методические матер. | Вход в Личный кабинет | Шенген ONLINE! | Другие закладки

помещение под производство Просмотров: всего 226, за сегодня 0 **Премиум** вчера, 19:40

Московская область, Ногинский район, Старая Купавна, ул. Бетонная [Показать на карте](#)

85 000 000 руб.
20 239 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Об объекте

Площадь:	4 200 м ²
Этаж:	1 из 1
Высота потолков:	6 м
Состояние:	типовой ремонт
Ворота:	на нулевой отметке
Парковка:	на территории, для грузового транспорта


О здании

Тип здания:	производственный комплекс
Общая площадь:	4 200 м ²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Отопление:	автономное
Система пожаротушения:	гидрантная



Инфраструктура

- офисные помещения

Производственно-складской комплекс, 22 км от МКАД по Горьковскому шоссе, Ст. Купавна.
 Общая площадь - 4200 м², в том числе:
 - производственно-складские 3500 м², высота потолков 6м. Оборудованы стеллажами.
 - офисные 700 м², высота потолков 3,5 м.
 Земельный участок и автодороги общая площадь 1,2 Га в собственности.
 Выделенная эл. мощность 150 кВт.
 Отопление от пилетной и дизельной котельных. Газ на территории, лимиты есть, подключением не занимались. Вода, канализация центральные.
 Стоимость 85 млн. рублей

 **Николай Иванович Бердников**

[Показать телефон](#)

Микроэконом.doc | приложения28112016.xls | ИИ 96 (1).pdf | [Показать все](#)

Надежный | <https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/1475112/>

Сервисы | Руководство для тех. | Переоценка и оспар. | Методические матер. | Вход в Личный кабинет | Шенген ONLINE! | Другие закладки

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир | Вход

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Бизнес-центры | Посуточно | ПИК | + Добавить объявление

Недвижимость в Ногинске > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Ногинске > улица Ильича

Новый поиск

помещение под производство | Просмотров: всего 576, за сегодня 1 | Платное | 17 фев, 11:33

Московская область, Ногинский район, Ногинск, ул. Ильича, 1 | Показать на карте

77 000 000 руб.
20 811 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Об объекте



Площадь:	3 700 м ²
Этаж:	1 из 3
Высота потолков:	5,50 м
Состояние:	типовой ремонт

О здании

Тип здания:	административное здание
Класс:	C
Общая площадь:	3 700 м ²
Категория:	действующий

30 км от МКАД по Горьковскому шоссе. г. Ногинск. Продается кирпичное 3-х этажное здание на земельном участке 0.9 га. Высота потолков 5.5 м. Полы и перекрытия - ж/бетонные. Здание оборудовано 2-мя грузовыми лифтами. Здание находится в хорошем состоянии. Земельный участок в собственности, расположен в черте города, удобный подъезд с Горьковского шоссе и строящегося ЦКАД. В пешей доступности находится ж/д станция. Здание имеет все центральные городские коммуникации (отопление, канализация, электричество - 450кВт). Крупосуточно охраняемая территория. В настоящее время все площади сдаются в краткосрочную аренду.

ID:14629 | [Показать телефон](#)

МАКРОЭКОНОМ...doc | prilogenie28112016.xls | ИЦ 96 (1).pdf | Показать все

Объекты-аналоги для расчета арендной ставки за улучшения в рамках доходного подхода

📍 помещение под производство

Просмотров: всего 203, за сегодня 0 | **Платное** | 9 мар, 10:06

Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, Пионерская ул., 22

[Показать на карте](#)

252 000 руб. в месяц

3 600 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Обеспечительный платеж: 250 000 руб.
Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
Минимальный срок аренды: 6 мес

Об объекте

Площадь: 840 м²
Этаж: 1 из 1
Высота потолков: 6 м
Состояние: типовой ремонт
Ворота: на нулевой отметке
Крановое оборуд-е: 1 кран-балка (2 т),
Парковка: на территории, для грузового транспорта
Количество мест: 3



О здании

129 ЦИА Сдан Сдан Сдан Сдан Сдан Сдан Снят Сдан Снят Сдан Сдае Снят С X Арен

Надежный | <https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/154273037/>

Сервисы Руководство для тех Переоценка и оспар Методические матер Вход в Личный кабинет Шенген ONLINE! Публичная кадастров

Недвижимость в Электростали > Коммерческая > Аренда складов в Электростали > Рабочая улица Новый поиск

склад Просмотров: всего 16, за сегодня 0 Платное 10 мар, 20:10

Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, Рабочая ул., 35А
Показать на карте

96 000 руб. в месяц
2 880 руб. за м² в год

Следить за изменением цены


[Показать телефон](#)


Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный



Об объекте
Площадь: 400 м²

О здании
Общая площадь: 400 м²

Сдается в аренду складские, производственные, офисные помещения 360 кв.м, 400 кв.м, 740 кв.м.. Склады теплые, сухие, электрические мощности без ограничений, есть кран балка в рабочем состоянии. Территория под охраной, въезд через весовую, к складам примыкает железнодорожная ветка, имеется пандусы для ж/д вагонов и для погрузки и выгрузки с автомобиля. Склады 740 кв.м. и 400 кв.м. есть возможность объединения в общую площадь. Для удобства есть отдельно стоящее офисное здание для устройства персонала. Оперативный показ. Звоните.

 ЦИАН ID 343557



 **МИЭЛЬ. Офис в Электростали** 
[Показать телефон](#)

МАКРОЭКОНОМ....doc prilogenie28112016.xls ИЦ 96 (1).pdf Общественные зд....pdf Показать все

Надежный | <https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/152311919/>

Недвижимость в Электростали > Коммерческая > Аренда складов в Электростали > улица Карла Маркса

склад Просмотров: всего 131, за сегодня 0 [Выделение](#) [Премиум](#) вчера, 22:11

Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, ул. Карла Маркса, 1 [Показать на карте](#)

126 000 руб. в месяц
3 600 руб. за м² в год, включая: НДС, операционные расходы

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 420 м²
Этаж: 1 из 4
Высота потолков: 4,20 м
Сетка колонн: 6x6
Состояние: типовой ремонт
Ворота: на пандусе

О здании

Год постройки: 2012
Тип здания: склад
Класс: В
Общая площадь: 13 000 м²
Участок: 3 га (в собственности)
Категория: действующий
Вентиляция: естественная
Кондиционирование: местное
Отопление: автономное
Система пожаротушения: сигнализация

МАКРОЭКОНОМ....doc prilogenie28112016.xls ИЦ 96 (1).pdf Общественные зд....pdf [Показать все](#)

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Бизнес-центры | Посуточно | ПИК | + Добавить объявление

Недвижимость в Ногинске > Коммерческая > Аренда складов в Ногинском районе

Новый поиск

склад | Просмотров: всего 6, за сегодня 0 | Платное | сегодня, 05:01

Московская область, Ногинский район, Ногинск-Технопарк тер. | Показать на карте

4 422 300 руб. в месяц
4 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный



Об объекте
Площадь: 13 266,9 м²

О здании
Общая площадь: 13 266,9 м²

Предлагается в аренду склад площадью 13266,9 м², расположенный в СК Технопарк Ногинск класса А.
 Тип строения: капитальное
 Помещение: отапливаемое, пол антипыль
 Высота потолков: 12

Количество ворот: 27
 Назначение: склад;
 Разгрузка: пандус, доки;
 тип договора: прямая аренда.
 Ставка: 4000.00 руб./м² в год.
 Налогообложение - НДС.
 Складской комплекс Технопарк Ногинск расположен по адресу: Ногинск г.
 ЛОТ 897179.
ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного складского помещения.
 Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

ID:10581533 | [Показать телефон](#)

МАКРОЭКОНОМ...doc | prilogenie28112016.xls | ИЦ 96 (1).pdf | Общественные зд...pdf | Показать все



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОДЪЕМНОМ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Алькову Владимиру Владимировичу,
в том, что он(а) с **15 сентября 2016** по **30 сентября 2016** (включительно) прошел(а) курс повышения квалификации в объеме **108 часов** по программе **"Специальная грамотность"** в форме обучения заочной формы в образовательном учреждении

наименование образовательного учреждения: **ООО "Центр развития промышленных технологий и безопасности предприятий САФЕТИ"**

Свидетельство является действительным документом о повышении квалификации

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	48	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	4	отлично



Проведено(а) **нет**

выполнено(а) **нет**

Подпись (подпись) **Рыжков Александр**
Секретарь **Савин**

г. Москва 100 0006

Регистрационный номер 503-66

№ 09-Ген. 2016



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Ильёвскому

Владимиру Ильёву

в том, что он(а) с 15 ноября 2009 г. по 15 декабря 2009 г.

выполнил(а) самоквалификацию в (на) Предварительные
судебные экспертизы по делу о преступлении,
содеянном в отношении гражданина Российской Федерации,
в отношении которого выданы меры пресечения

наименование государственного образовательного учреждения Специальная детективная школа №108 МВД РФ

Свидетельство является государственными документами
и подлежит государственной регистрации

в объеме 108 часов
За время обучения сдана(а) зачета и экзамена по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>дисциплины по выбору</u>	<u>36</u>	
<u>итоговый контроль</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>



Прошла(а) стажировку в (на) Специальной детективной школе №108 МВД РФ

выполнил(а) Судебные экспертизы по делу о преступлении,
содеянном в отношении гражданина Российской Федерации,
в отношении которого выданы меры пресечения

Ильёвский
Подпись

Подпись Ильёвский
15.12.2009

Регистрационный номер 588/2009

Мин. Внутр. Дел



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О КРАТКОСРОЧНОМ ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Язькову

Настоящее удостоверение выдано **Роману Владимировичу** (отчество)

в том, что он(а) с **10** июля **2013** г. по **19** июля **2013** г.

прошел(а) краткосрочное обучение в (на) **ФАОУ ДПО «ГОСУДАРСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ И ПЕРЕПОДГОТОВКИ КАДРОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОМУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА»** образовательного учреждения профессионального образования

Удостоверение является государственным документом о краткосрочном повышении квалификации

по курсу: **«ОЦЕНКА СОБСТВЕННОСТИ»** (наименование проблемы, темы, программы дополнительного профессионального образования)

в объеме **72 часа**

(количество часов)



Директор (директор) *[Signature]*
Секретарь *[Signature]*

266712

Регистрационный номер

Москва **2013** г
Город **100**



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СИБИРЬ»

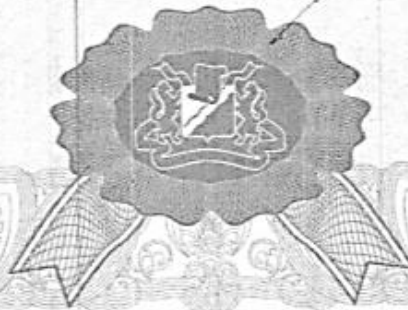
СВИДЕТЕЛЬСТВО

Язьков Роман Владимирович

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
«СИБИРЬ»*

Свидетельство № 601
Дата выдачи 15 декабря 2009

Генеральный директор НП СОО «СИБИРЬ»





СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105062, Россия, Москва, пер. Фурманский, д. 9
тел.: 8 (495) 461-67-10; 8 (495) 788-14-00
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Язькова Романа Владимировича

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

о том, что Язьков Роман Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов « 15 » декабря 20 09 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заявителем лицом сведения, содержащиеся в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения
предоставлены по состоянию на « 11 » августа 20 16 г.

Дата составления выписки « 11 » августа 20 16 г.

Президент
СРО «СИБИРЬ»

Н.В. Владимирова



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160D0B40R2095

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН СТРАХОВАТЕЛЮ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1), И УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014 Г (ПРИЛОЖЕНИЕ № 2; ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ЯЗЬКОВ РОМАН ВЛАДИМИРОВИЧ	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>
10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.	7 600,00 (Семь тысяч шестьсот) рублей
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	
<input checked="" type="checkbox"/> единовременно, безналичным платежом в срок до 04.06.2016г.	
Срок действия Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса:	с «01» июня 2016г. по «31» мая 2017 г. Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, вступает в силу с 00 часов «01» июня 2016 г. при условии поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, указанные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса. В случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, определенные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса, Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, считается не вступившим в силу и никакие выплаты по нему не производятся.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2-10.5.4 Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 3% от общей страховой суммы, установленной по настоящему Страховому полису. Требования Выгодоприобретателей о возмещении убытков (ущерба, вреда), могут быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и (или) в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и неоговоренные в настоящем Страховом полисе, применяются. Положения настоящего Страхового полиса имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество
«ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г.
Москва, ул. Островная, д.4.
ИНН 7710026574
Р./сч. 40702810238260101835
Кор./сч. 30101810400000000225
в Московском банке Сбербанка России, г. Москва
БИК 044525225

От имени Страховщика:



/ Вице-президент - Руководитель
отделения Старостин Дмитрий Георгиевич, действующий на
основании доверенности № 15-ТД-0274-Д от 16.01.2016 г./
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЯЗЬКОВ
РОМАН ВЛАДИМИРОВИЧ

Адрес места жительства:
г. Москва, Рязанский проспект, д. 53, кв. 38

Страхователь:

/Р.В. Язьков/

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: "27" мая 2016 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160D0B40R2093

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):** Общество с ограниченной ответственностью «Центр развития промышленных технологий и безопасности предприятий САФЕТИ»

Адрес места нахождения на основании Устава: Российская Федерация 142191, Москва, г. Троицк, ул. Индустриальная, д. 3, к. 18

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия (цифрами и прописью)
50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.	Не установлена	Не установлена	25 900 (Двадцать пять тысяч девятьсот) рублей.

СТРАХОВОЙ ТАРИФ
(в % от страховой суммы)

0,0518%.

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика не позднее «5» июня 2016 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:**

с «01» июня 2016 г.

по «31» мая 2017 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.****СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


Старостин Д.Г./

М.П.

Для страховых документов
55
Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 28/05/2016г.

