

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №051-2017

<b>ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:</b>	Объекты недвижимого имущества ООО «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251), в виде трех зданий, расположенных на трех земельных участках в г. Кашире, пос. Маслово, пос. Большое Руново в Каширском районе Московской области
<b>ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:</b>	Договор на оказание услуг по оценке №051 от 10.07.2017
<b>ЗАКАЗЧИК:</b>	ООО «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251), в лице конкурсного управляющего Скрынника Алексея Геннадьевича (ИНН 6623401277364), действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области от 31.05.2017 г. по делу №№А41-73560/16
<b>ДАТА ОЦЕНКИ:</b>	10.07.2017
<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:</b>	25.12.2017

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	3
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	3
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	3
1.4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	6
1.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ.....	6
1.7. ДЕКЛАРАЦИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	7
1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....	8
1.9. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	9
1.10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	9
1.11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	9
1.12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
1.13. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	10
1.14. ОБЩИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	12
2.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ .....	16
2.2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ .....	17
2.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ .....	17
2.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	19
2.5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	34
3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	36
3.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	36
3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	36
3.3. ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ .....	37
4. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ.....	38
4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....	38
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	68
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	80
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....	82
7. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	83

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки рассматривались Объекты недвижимого имущества ООО «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251), в виде трех зданий, расположенных на трех земельных участках в г. Кашире, пос. Маслово, пос. Большое Руново в Каширском районе Московской области.

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

Таблица 1. Результаты оценки (руб. без учета НДС), руб.

	Наименование объектов оценки	Подходы к оценке		
		Затратный	Доходный	Сравнительный
	<b>Объекты недвижимого имущества:</b>			
1	Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0060504:30, площадь: 10 000 кв.м., адрес: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: МО, г. Кашира, микрорайон № 4	Не применялся	Не применялся	11 600 901
2	Здание, кадастровый номер 50:37:0060504:705, площадь: 3 471,5 кв.м., адрес: МО, г. Кашира, Каширский проспект, д. 2	Не применялся	81 372 604	79 133 872
3	Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0050403:844, площадь: 2 740 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9	Не применялся	Не применялся	2 759 222
4	Торговый центр, кадастровый номер 50:37:0050412:384, площадь 2 004 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9	Не применялся	34 032 990	26 904 229
5	Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0040304:78, площадь: 1 100 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул.Фабричная, д.10	Не применялся	Не применялся	1 221 909
6	Магазин № 28, кадастровый номер 50:37:0040306:207, площадь: 297,4 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул. Фабричная, д.10	Не применялся	6 933 918	5 869 942

### 1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251), в виде трех зданий, расположенных на трех земельных участках в г. Кашире, пос. Маслово, пос. Большое Руново в Каширском районе Московской области для цели реализации в рамках проведения процедуры конкурсного производства, проведена с позиций определения рыночной стоимости. В результате проведенных расчетов установлено, что общая рыночная стоимость представленного к оценке имущества по состоянию на 10.07.2017 г. с учетом округления составляет:

**118 167 000 руб. НДС не облагается**

(Сто восемнадцать миллионов сто шестьдесят семь тысяч руб. НДС не облагается)

Согласно Федеральному закону от 24.11.2014 №366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения на добавленную стоимость.

В том числе:

Объект	Итоговая рыночная стоимость земельного участка, руб.	Итоговая рыночная стоимость здания с земельным участком, руб.
Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0060504:30, площадь: 10 000 кв.м., адрес: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: МО, г. Кашира, микрорайон № 4	11 600 901	
Здание, кадастровый номер 50:37:0060504:705, площадь: 3 471,5 кв.м., адрес: МО, г. Кашира, Каширский проспект, д. 2		80 477 111
Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0050403:844, площадь: 2 740 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9	2 759 222	
Торговый центр, кадастровый номер 50:37:0050412:384, площадь 2 004 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9		31 181 486

Объект	Итоговая рыночная стоимость земельного участка, руб.	Итоговая рыночная стоимость здания с земельным участком, руб.
Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0040304:78, площадь: 1 100 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул.Фабричная, д.10	1 221 909	
Магазин № 28, кадастровый номер 50:37:0040306:207, площадь: 297,4 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул. Фабричная, д.10		6 508 328
Итого		118 166 924

Определение возможных границ интервала нахождения стоимости (ФСО №7, VIII,п.30) не определяется в соответствии с заданием на оценку.

#### **Итоговые рыночные стоимости залогового имущества.**

Согласно п.2 ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Все оцениваемое имущество является предметом залога в силу договоров залога (ипотеки) от 13.03.2015 №00877/МР-ДИ1 и №00877/МР-ДИ1 между ООО "ЛК" и Банк ВТБ (ПАО), а так же договоров об ипотеке от 30.12.2015 №156300/0059-7.2/1 и от 20.10.2015 №156300/0048-7.1/2 между ООО "ЛК" и АО "Россельхозбанк".

Залоговая стоимость по Договорам об ипотеке залоге недвижимости в сумме составляет 247 792 655,96 руб.

Итоговая рыночная стоимость залогового имущества в составе объекта оценки составляет:

**118 167 000 руб. НДС не облагается**

(Сто восемнадцать миллионов сто шестьдесят семь тысяч руб. НДС не облагается)

#### 1.4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Объекты недвижимого имущества ООО «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251), в виде трех зданий, расположенных на трех земельных участках в г. Кашире, пос. Маслово, пос. Большое Руново в Каширском районе Московской области.
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью «ЛК». Адрес (местонахождение): 142900, Московская область, г. Кашира, ул. Стрелецкая, 68
Сведения об имущественных правах:	Право собственности.
Сведения об обременениях и ограничениях прав:	<p>Обременения в силу закона.</p> <p>Решением Арбитражного суда Арбитражного суда Московской области от 31.05.2017 г. по делу №№А41-73560/16 ООО «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251), признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство.</p> <p>Все оцениваемое имущество является предметом залога в силу договоров залога (ипотеки) от 13.03.2015 №00877/МР-ДИ1 и №00877/МР-ДИ1 между ООО "ЛК" и Банк ВТБ (ПАО), а так же договоров об ипотеке от 30.12.2015 №156300/0059-7.2/1 и от 20.10.2015 №156300/0048-7.1/2 между ООО "ЛК" и АО "Россельхозбанк".</p> <p>Согласно п.2, ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.</p> <p>Часть оцениваемого имущества является объектом аренды в силу Договор аренды № 01/14 от 10.08.2014 между ООО "ЛК" и ООО "Лакмин".</p>
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	<p>Реализация имущества в рамках введения процедуры конкурсного производства.</p> <p>Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства.</p> <p>Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135 -ФЗ от 29.07.1998 с изменениями в соответствии с ФЗ 225 от 09.07.2014 г. «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».</p> <p>Отчет об оценке не может применяться для иных целей, чем это предусмотрено заданием на оценку.</p>
Вид определяемой стоимости:	<p>Рыночная стоимость</p> <p>Согласно ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью 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:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>▪ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>▪ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>▪ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
Балансовая стоимость объекта оценки:	Суммарная балансовая стоимость составляет 190 534 175,43 руб.
Дата оценки:	10.07.2017 г.
Дата осмотра:	13.04.2017, 18.05.2017 г.
Срок проведения оценки:	10.07.2017 – 25.12.2017 г.
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке №051 от 10.07.2017
Порядковый номер отчета в системе нумерации оценщика:	№051-2017

### 1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251 управляющего Скрынника Алексея Геннадьевича (ИНН 6623401277364), действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области от 31.05.2017 г. по делу №№А41-73560/16
ОГРН (дата присвоения):	1095019000251 (27.03.2009)
Адрес (местонахождение) юридического лица:	142900, Московская область, г. Кашира, ул. Стрелецкая, 68

### 1.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

#### Сведения об Исполнителе по договору

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс»
Адрес (местонахождение) исполнителя:	119421, г. Москва, ул. Новаторов, д.4, эт.1, пом.V, комн.1 тел.: (903) 748-00-78; e-mail: proffinans27@gmail.com
Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности:	Имущественные интересы Исполнителя по настоящему договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением 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, застрахованы в ОСАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 рублей, согласно договору (полису) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 18.08.2016 №433-05912/16 Страховщик: ОСАО «Ингосстрах» (срок действия договора: с 18.09.2016 г. по 17.09.2017 г., обе даты включительно) согласно договору (полису) обязательного страхования ответственности при осуществлении

оценочной деятельности от 31.08.2017 №433-055655/17  
 Страховщик: ОСАО «Ингосстрах» (срок действия договора: с 18.09.2017 г. по 17.09.2018 г., обе даты включительно)..

Сведения о банковской гарантии: Исполнение обязательств по настоящему договору специально не оговорено требованиями по обеспечению качества банковской гарантией.

### Сведения об оценщике Исполнителя, работающего на основании трудового договора

Фамилия, Имя, Отчество: Брюхин Василий Сергеевич

Реквизиты трудового договора: Трудовой договор б/н от 25.04.2014 г.

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Деятельность оценщика осуществляется на основании права на осуществление оценочной деятельности на территории РФ выписка из реестра №002171 от 27.03.2014 г., выдана Общероссийской общественной организацией «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 606756 от 26.09.2003 г., выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права.  
 Свидетельства о повышении квалификации, регистрационные номера № 225/2006, №1159 от 29.05.2009, № 0168 от 20.05.2013 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика (риски по обязательствам, возникающим вследствие причинения реального ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности) №433-121121/17/0321R/776/00001/7-002171 от 07.04.2017 г. страхователи ОСАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование» (период страхования с 01.07.2017 по 31.12.2018 г. обе даты включительно)  
 Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика застрахована по договору № 433-052917/16/ ОТ 18.08.2016 г. Страховщик: ОСАО «Ингосстрах» (период страхования с 18.09.2016 по 17.09.2017 г. обе даты включительно.  
 Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика застрахована по договору № 433-055661/17 от 31.08.2017 г. Страховщик: ОСАО «Ингосстрах» (период страхования с 18.09.2017 по 17.09.2018 г. обе даты включительно)

Стаж работы в оценочной деятельности: Более 10 лет

### Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах

Привлекаемые организации: не привлекались

Привлекаемые специалисты: не привлекались

### 1.7. ДЕКЛАРАЦИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Подписавший настоящий Отчет оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор, настоящим удостоверяют, что:

- Исполнитель оценки по договору и оценщик Исполнителя не являются аффилированными лицами Заказчика, и (или) лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, либо состоящими с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Исполнитель оценки в отношении объекта оценки не имеют вещные или обязательственные права вне договора;
- Исполнитель оценки не является кредитором юридического лица – Заказчика, а такое юридическое лицо

не является кредитором или страховщиком Исполнителя оценки и/или оценщика Исполнителя;

- Исполнитель оценки и оценщик Исполнителя не допустят вмешательство Заказчика, либо иных заинтересованных лиц в их деятельность, если это сможет негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе и на ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

### **1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов, или ответственность за последствия в случае их обнаружения.
- Анализ излагаемых в настоящем отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказание услуг по оценке ограничиваются квалификацией оценщика в этой области и не включают в себя прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
- Анализ достоверности прав на оцениваемые объекты и вопросов, связанных с их возникновением, не проводился, поскольку в задачу оценщика не входило проведение юридической экспертизы сделок и иных действий, совершенных с объектом оценки ранее. Предполагается, что предоставленные Заказчиком сведения о правах являются достоверными, а сами права - законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении объектов оценки, если в отчете не указано иное.
- Оценщик полагался на добросовестность Заказчика в предоставлении ему исходной информации (юридической, финансовой, технической). При этом, несмотря на то, что Оценщик в ходе проведения оценки анализировал полученную информацию, он не может разделить с Заказчиком ответственность за ее достоверность и полноту. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
- Оценщик не несет ответственности за информацию, предоставленную третьими лицами. Сведения, полученные Оценщиком от третьих лиц и содержащиеся в настоящем отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемой информации, поэтому для таких сведений в отчете указаны источники информации.
- По всем трем зданиям поз.2, 4, 6 в перечне объектов оценки в документах, предоставленных Заказчиком, не указаны даты постройки. Точных и подтвержденных данных о годах постройки не предоставлено. Оценка проводится исходя из реального физического состояния зданий, определенного по результатам осмотра объектов.
- Настоящий отчет предназначен для использования исключительно в указанных целях и не может быть предоставлен третьей стороне. Использование отчета каким-либо иным образом, не указанным в договоре на оказание услуг на оценку и в приложениях к нему, не предусмотрено.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) для освещения отдельных специальных вопросов, в соответствующих разделах настоящего отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Все расчеты оценщиком производились с использованием стандартного программного продукта «MS EXCEL». В расчетных таблицах, представленных в отчете, для удобства восприятия, приведены округленные значения показателей.
- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату ее определения. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по стоимости, указанной в Отчете об оценке.
- Содержащиеся в Отчете мнения и заключения оценщика действительны строго в пределах данных допущений и ограничительных условий.

### **Специальные ограничительные условия (предположения)**

- Задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком. Анализ чистоты юридических аспектов возникновения правового состояния оцениваемого имущества, а также учет всех обременений, которые могли бы иметь

место на дату проведения оценки, не проводился, поскольку это не вменяется в обязанности Оценщика и не оговорено отдельно в договоре об оказании услуг по оценке.

- Поскольку оценка проводится в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», оценка выполнена из предположения отсутствия каких-либо обременений оцениваемого права на объект оценки.

Другие специальные ограничительные условия, связанные с проведением расчетов, для целесообразности указаны по тексту настоящего отчета.

### **1.9. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты, прошло не более 6 месяцев.
- В соответствии с заданием на оценку определение границ интервала, в котором может находиться определяемая стоимость не требуется.

### **1.10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

- Федеральный Закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13.07.2015).
- Федеральный Закон от 21.07.2014 №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015, №297, №298 и №299 (соответственно), а так же №611 от 25.09.2014 г. Использование федеральных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (ССО РОО 2015). Настоящий свод стандартов оценки является обязательным к применению членами общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).

### **1.11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Подписавший настоящий отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Приведенные в настоящем отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в отчете ограничительных условий и допущений и являются исключительно личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- Ни в настоящем времени, ни в перспективе оценщик не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения к оцениваемым объектам, и/или к физическим и юридическим лицам, имеющим отношения к оцениваемым объектам.
- Профессиональное вознаграждение оценщика не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оценочной стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- Аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка настоящего отчета была выполнена в соответствии с российскими стандартами оценки.
- Оценщик при подготовке настоящего отчета не прибегал к сколько-нибудь существенному содействию со стороны других экспертов.

### **1.12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Настоящее оценочное исследование основывается на информации об объекте оценки, предоставленной Заказчиком оценки. Ниже представлен перечень исходных документов, предоставленных для анализа Заказчиком, и используемых при проведении оценочных работ и устанавливающие количественные и качественные характеристик объектов оценки.

- Выписка из Акта инвентаризации основных средств.
- Выписка из ЕГРН от 04.02.2017 №77/100/406/2017-439.
- Выписка из ЕГРН от 04.02.2017 №77/100/406/2017-443.
- Выписка из ЕГРН от 04.02.2017 №77/100/406/2017-441.
- Выписка из ЕГРН от 04.02.2017 №77/100/406/2017-445.
- Выписка из ЕГРН от 04.02.2017 №77/100/406/2017-446.
- Выписка из ЕГРН от 04.02.2017 №77/100/406/2017-448.
- Договор об ипотеке от 13.03.2015 №00877/МР-ДИ1 между ООО "ЛК" и Банк ВТБ (ПАО).
- Договор об ипотеке от 13.03.2015 №00878/МР-ДИ1 между ООО "ЛК" и Банк ВТБ (ПАО).
- Договор об ипотеке от 30.12.2015 №156300/0059-7.2/1 между ООО "ЛК" и АО "Россельхозбанк".
- Договор ипотеки от 20.10.2015 №156300/0048-7.1/2 между ООО "ЛК" и АО "Россельхозбанк".

Копии указанных выше исходных документов представлены в Приложении настоящего отчета. В течение оговоренного законодательством периода, иные не представленные в Приложении к настоящему отчету исходные документы будут храниться в архивах Оценщика, а также в делах Арбитражного управляющего.

### **Прочие источники информации**

Дополнительная информация, используемая в данном отчете, получена из ряда других источников, имеющих в открытом доступе. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего отчета по ходу изложения.

### **1.13. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ**

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Информация, содержащаяся в представленных Заказчиком материалах достаточна для проведения оценки. Предоставленная информация заверена подписью Арбитражного управляющего. Представленная информация не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных. В этой связи нет оснований считать такую информацию недостоверной.
- Информация, полученная из открытых источников, размещена, либо в официальных печатных изданиях, либо на постоянно действующих интернет-порталах, реквизиты которых указываются в настоящем отчете по ходу изложения. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.
- Осмотр объектов оценки не выявил расхождений с данными БТИ относительно применяемых материалов, а также в части иных важных характеристик объекта оценки.

**Вывод:** В части оговоренных в настоящем отчете допущений (ограничений) используемую в рамках настоящего исследования информацию следует признать достаточной и достоверной.

### **1.14. ОБЩИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

- К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплачиваемая за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- 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.
- Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- 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.

- Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
- При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или воспроизводства объекта оценки, либо цены, уплаченной покупателем за объект оценки.
- При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается от даты его выставления на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

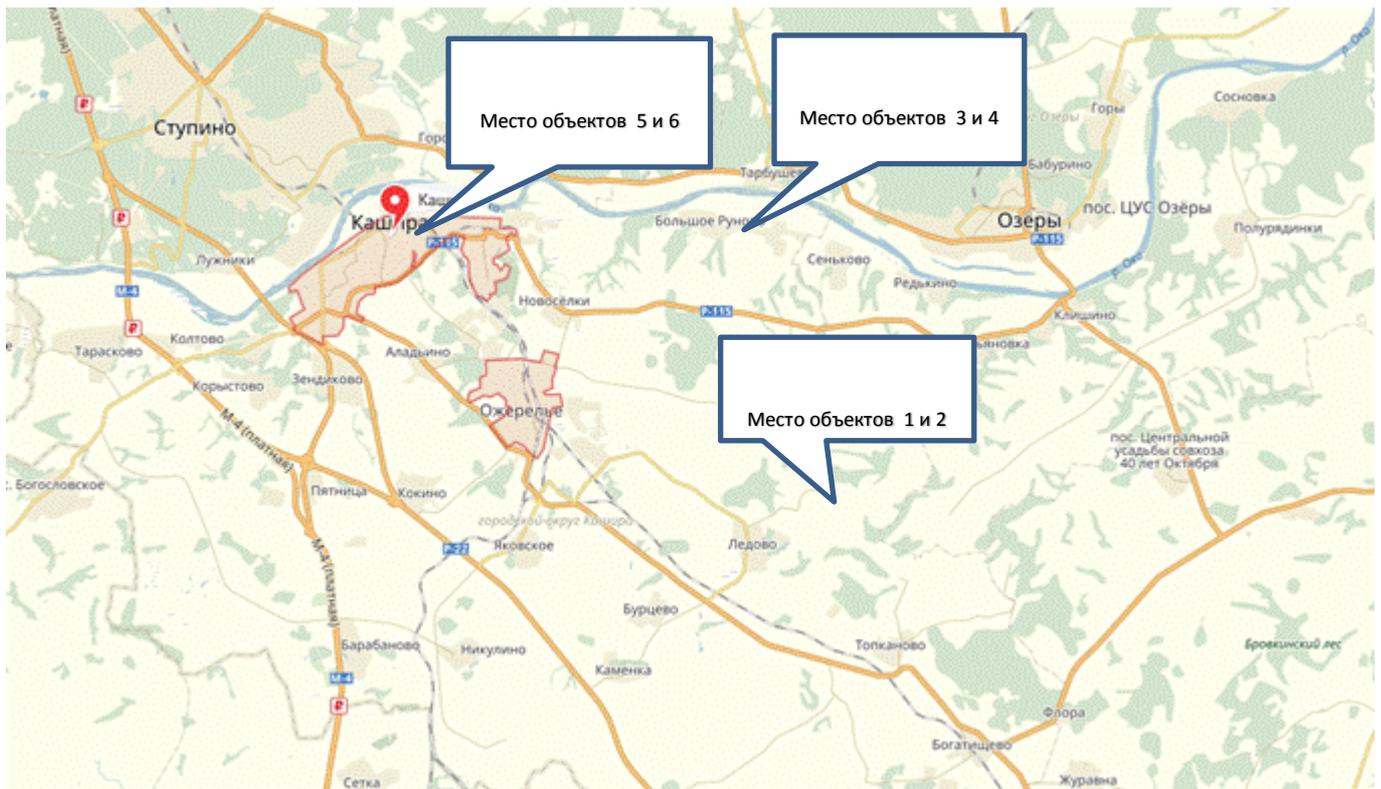
В качестве объекта оценки рассматриваются Объекты недвижимого имущества ООО «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251), в виде трех зданий, расположенных на трех земельных участках в пос. Маслово (объекты 1 и 2), пос. Большое Руново (объекты 3 и 4), г. Кашире, (объекты 5 и 6) в Каширском районе Московской области.

Объекты недвижимого имущества представляют собой земельные участки категории земель населенных пунктов с назначением для размещения торговых объектов и расположенные на них здания торгового назначения.

Таблица 2. Состав объекта оценки.

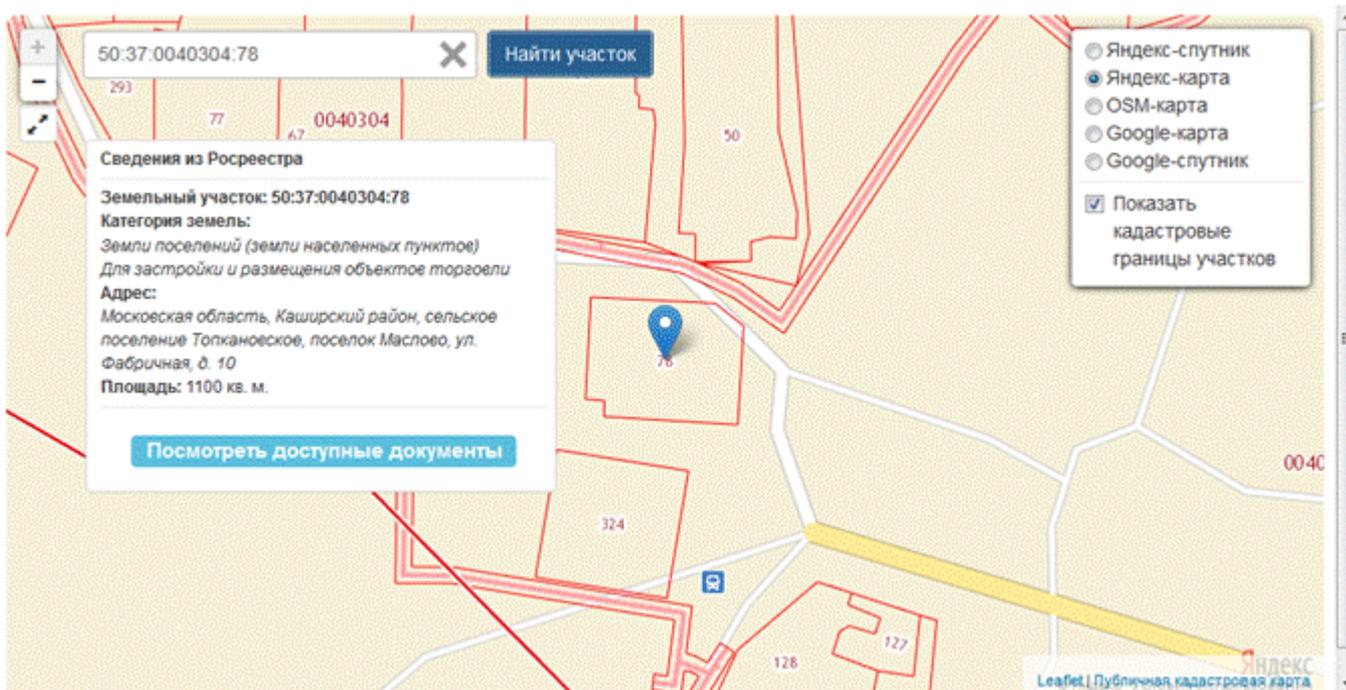
№	Наименование	Год постановки на балансовый учет	Общая площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0040304:78, площадь: 1 100 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул.Фабричная, д.10	15.12.2011	1 100	–
2	Магазин № 28, кадастровый номер 50:37:0040306:207, площадь: 297,4 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул. Фабричная, д.10	15.12.2011	297,4	54 415,46
3	Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0050403:844, площадь: 2 740 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9	29.04.2011	2 740	–
4	Торговый центр, кадастровый номер 50:37:0050412:384, площадь 2 004 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9	06.10.2015	2 004	2 021 099,33
5	Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0060504:30, площадь: 10 000 кв.м., адрес: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: МО, г.Кашира, микрорайон № 4	15.12.2011	10 000	2 538 945,00
6	Здание, кадастровый номер 50:37:0060504:705, площадь: 3 471,5 кв.м., адрес: МО, г.Кашира, Каширский проспект, д. 2	15.12.2011	3 471,5	185 919 715,64

Рисунок 1. Места расположения оцениваемых объектов на карте Каширского района Московской области



На обозначенных земельных участках расположены оцениваемые здания и торгового назначения. Удаленность пос. Маслово от Районного центра г. Кашира составляет 17 км., посл. Большое Руново - 12 км.

Рисунок 2. Информация об объекте №1 на публичной кадастровой карте



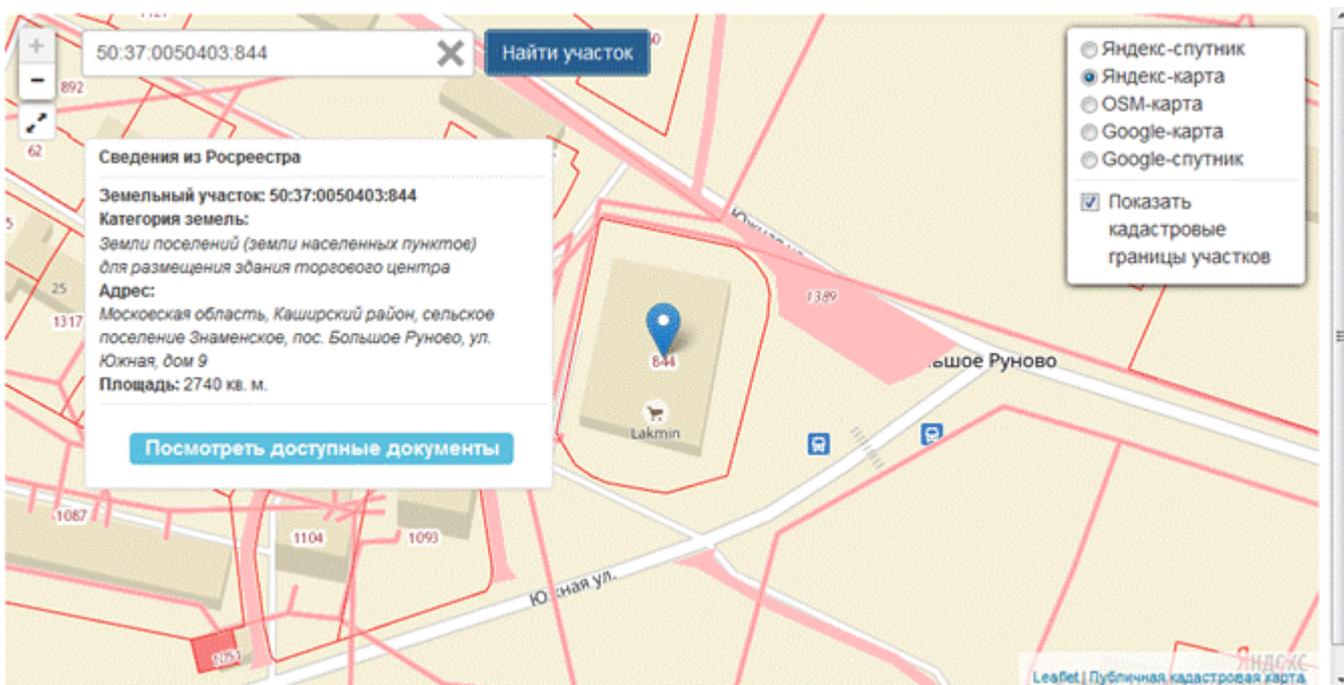
Кадастровая стоимость земельного участка №1 составляет 450 659,00 руб.

Удельная кадастровая стоимость земельного участка №1 составляет 410 руб. / кв. м.

Таблица 3. Данные Росреестра об объекте №2 на 17.07.2017

Кадастровый номер — 50:37:0040306:207
Тип — Магазин № 28
Площадь — 297.4 кв.м.
Этажность — 1
Адрес объекта:
Каширский р-н, п . Маслово, ул Фабричная, д. 10
Кадастровая стоимость: 13 401 248,46 рублей
Удельная кадастровая стоимость: 45 061 руб. / кв.м.

Рисунок 3. Информация об объекте №3 на публичной кадастровой карте



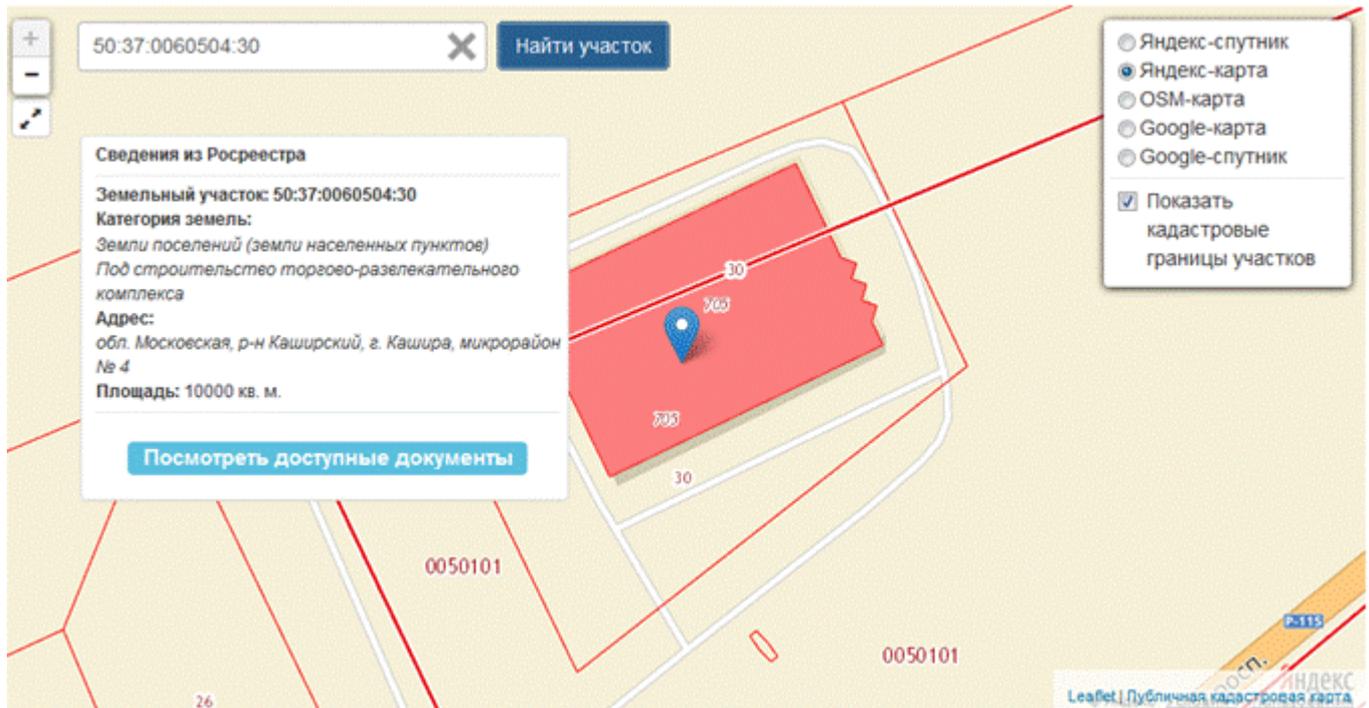
Кадастровая стоимость земельного участка №3 составляет 1 157 622,60 руб.

Удельная кадастровая стоимость земельного участка №3 составляет 422 руб. / кв. м.

Таблица 4. Данные Росреестра об объекте №4 на 17.07.2017

Кадастровый номер — 50:37:0050412:384
Тип — Торговый центр
Площадь — 2004 кв.м.
Этажность — 2
Адрес объекта:
Каширский р-н, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул Южная, д. 9
Кадастровая стоимость: 59 180 905,56 рублей
Удельная кадастровая стоимость: 29 531 руб./ кв.м.

Рисунок 4. Информация об объекте №5 на публичной кадастровой карте



Кадастровая стоимость земельного участка №5 составляет 16 926 300,00 руб.

Удельная кадастровая стоимость земельного участка №5 составляет 1 993 руб. / кв. м.

Таблица 5. Данные Росреестра об объекте №6 на 17.07.2017

Кадастровый номер — 50:37:0060504:705
Тип — Торговый центр
Площадь — 3471,5 кв. м.
Этажность — 1
Адрес объекта:
Московская область, г. Кашира, Каширский проспект, дом 2
Кадастровая стоимость: 32 259 955,20 рублей
Удельная кадастровая стоимость: 9 293 руб./ кв. м.

Все оцениваемые здания расположены на землях категории населенных пунктов с назначением для размещения торговых объектов.

Все оцениваемые здания соответствуют целевому назначению земельных участков.

Все объекты имеют хорошие подъездные пути и площадки для парковки автотранспорта.

Места расположения объектов следует признать хорошими с точки зрения эксплуатации магазинов.

Таблица 6. Состав зданий - объектов оценки. Описание конструктивных элементов.

№	Наименование	Этажность	Фундамент	Стены, перегородки	Перекрытие	Кровля	Полы	Заполнение проемов	Отделка
2	Магазин № 28, кадастровый номер 50:37:0040306:207, площадь: 297,4 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул. Фабричная, д.10	1	ж/б	ж/б панели, кирпич	ж/б плиты	совм. мягкая рулон	керам. плитка.	металл, пластик	штукатурка, побелка, покраска, потолки подвесные
4	Торговый центр, кадастровый номер 50:37:0050412:384, площадь 2 004 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9	2	ж/б	ж/б панели, кирпич	ж/б плиты	совм. мягкая рулон	бетон, керам. плитка.	металл, пластик, стекло	штукатурка, побелка, покраска, потолки подвесные
6	Здание, кадастровый номер 50:37:0060504:705, площадь: 3 471,5 кв.м., адрес: МО, г.Кашира, Каширский проспект, д. 2	1	ж/б	сэндвич-панели по металл каркасу	металл констр	металл настил	керам. плитка	металл, пластик, стекло	штукатурка, побелка, покраска,

#### Физическое состояние объектов оценки по результатам осмотра.

Все оцениваемые здания имеют явные внешние признаки потребности в ремонте, которые не связаны с износами вызванными эксплуатацией зданий. Ущерб зданиям нанесен вандалами ввиду ненадлежащего содержания зданий, т.е. отсутствием охраны.

Очевидно, что все здания имеют обычные признаки физического износа, например, высолы и следы промочек на стенах (особенно для объекта №4), истирания половой плитки в ходовых местах, трещины в плитках, отслоения штукатурки и истирания покрасочных покрытий. Однако, все приведенные признаки обычного физического износа несопоставимы с ущербом, нанесенным зданиям вандалами.

Таблица 7. Состав объекта оценки. Описание конструктивных элементов.

№	Наименование	Примерный перечень дефектов, вызванных не рабочей эксплуатацией зданий	Состояние
2	Магазин № 28, кадастровый номер 50:37:0040306:207, площадь: 297,4 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул. Фабричная, д.10	Нарушение (обрывы проводки) внутренних электрических сетей. Обрушение плиток подвесных потолков.	Требуется стандартного ремонта
4	Торговый центр, кадастровый номер 50:37:0050412:384, площадь 2 004 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9	Разрушение плиточного покрытия крыльца и площадки перед зданием. Обрушение плиток подвесных потолков. Отсутствие осветительных приборов (почти на 100%). Отсутствие внешнего остекления проемов (почти на 100%)	Требуется стандартного ремонта
6	Здание, кадастровый номер 50:37:0060504:705, площадь: 3 471,5 кв.м., адрес: МО, г.Кашира, Каширский проспект, д. 2	Отсутствие осветительных приборов (почти на 100%). Отсутствие части внешнего остекления проемов.	Требуется стандартного ремонта

По результатам осмотра определена потребность в ремонте зданий. За основу принята классификация и терминология, использованная в «Справочник рыночных корректировок» СРК-2017, издание ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Яскевича Е. Е. 2017 г. табл. 70.

Стандартный ремонт (среднее между капитальным и косметическим) нежилых помещений. Затраты для данного вида ремонта лежат в достаточно широком диапазоне (для Москвы и Московской области 4 200 – 17 400 руб./ кв. м. При этом, следует отметить, что в том же источнике нижняя граница затрат на капитальный ремонт обозначена как 14 400 руб./ кв. м.

Фото всех оцениваемых зданий приведены в Приложении.

## 2.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ

Согласно с ГК РФ (ч. I, ст.130) 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.

В соответствии с ч. I, ст.131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре, учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

### ОЦЕНИВАЕМОЕ ПРАВО

Оценивается право собственности на объекты недвижимого имущества ООО «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251), в виде трех зданий, расположенных на трех земельных участках в г. Кашире, пос. Маслово, пос. Большое Руново в Каширском районе Московской области. Права собственности на объекты, подлежащие государственной регистрации, подтверждаются предоставленными выписками из ЕГРН, прав собственности на земельные участки и здания.

Копии данных правоустанавливающих документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

### СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ ОЦЕНИВАЕМОГО ПРАВА

1). Оцениваемое имущество обременено в силу закона.

Решением Арбитражного суда Московской области от 31.05.2017 г. по делу №А41-73560/16 ООО «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251), признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство.

2) Оцениваемое имущество является предметом залога в силу договоров об ипотеке (залоге недвижимости)

- Договор об ипотеке от 13.03.2015 №00877/МР-ДИ1 между ООО "ЛК" и Банк ВТБ (ПАО).
- Договор об ипотеке от 13.03.2015 №00878/МР-ДИ1 между ООО "ЛК" и Банк ВТБ (ПАО).
- Договор об ипотеке от 30.12.2015 №156300/0059-7.2/1 между ООО "ЛК" и АО "Россельхозбанк".
- Договор ипотеки от 20.10.2015 №156300/0048-7.1/2 между ООО "ЛК" и АО "Россельхозбанк".

Ниже в таблице показаны залоговые стоимости зданий и земельных участков – объектов залога.

Таблица 8. Залоговые стоимости объектов оценки

	Объект залога	Договор залога, залогодержатель	Залоговая стоимость, руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0040304:78, площадь: 1 100 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул.Фабричная, д.10	Договор об ипотеке от 13.03.2015 №00877/МР-ДИ1 между ООО "ЛК" и Банк ВТБ (ПАО) Договор об ипотеке от 13.03.2015 №00878/МР-ДИ1 между ООО "ЛК" и Банк ВТБ (ПАО)	50 000,00
2	Магазин № 28, кадастровый номер 50:37:0040306:207, площадь: 297,4 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул. Фабричная, д.10	Договор об ипотеке от 13.03.2015 №00877/МР-ДИ1 между ООО "ЛК" и Банк ВТБ (ПАО). Договор об ипотеке от 13.03.2015 №00878/МР-ДИ1 между ООО "ЛК" и Банк ВТБ (ПАО)	77 806,79
3	Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0050403:844, площадь: 2 740 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9	Договор об ипотеке от 13.03.2015 №00877/МР-ДИ2 между ООО "ЛК" и Банк ВТБ (ПАО) Договор об ипотеке от 13.03.2015 №00878/МР-ДИ2 между ООО "ЛК" и Банк ВТБ (ПАО)	1,00
4	Торговый центр, кадастровый номер 50:37:0050412:384, площадь 2 004 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9	Договор об ипотеке от 13.03.2015 №00877/МР-ДИ2 между ООО "ЛК" и Банк ВТБ (ПАО) Договор об ипотеке от 13.03.2015 №00878/МР-ДИ2 между ООО "ЛК" и Банк ВТБ (ПАО)	2 218 848,17
5	Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0060504:30, площадь: 10 000 кв.м., адрес: Установлено относительно ориентира,	Договор об ипотеке от 30.12.2015 №156300/0059-7.2/1 Договор ипотеки от 20.10.2015 №156300/0048-7.1/2 между ООО "ЛК" и АО "Россельхозбанк"	

	Объект залога	Договор залога, залогодержатель	Залоговая стоимость, руб.
	расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: МО, г.Кашира, микрорайон № 4		
6	Здание, кадастровый номер 50:37:0060504:705, площадь: 3 471,5 кв.м., адрес: МО, г.Кашира, Каширский проспект, д. 2	Договор об ипотеке от 30.12.2015 №156300/0059-7.2/1 Договор ипотеки от 20.10.2015 №156300/0048-7.1/2 между ООО "ЛК" и АО "Россельхозбанк"	245 446 000,00
	Итого:		247 792 655,96

3). Торговый центр, кадастровый номер 50:37:0050412:384, площадь 2 004 кв. м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос. Большое Руново, ул.Южная, д.9 имеет обременение в виде Договора аренды № 01/14 от 10.08.2014 между ООО "ЛК" и ООО "Лакмин".

Заказчик не предоставил текста договора аренды, поэтому его анализ на соответствие рыночным требованиям не может быть проведен. Кроме того, учитывая состояние оцениваемого объекта (объект не эксплуатируется и требует ремонта), договор явно не соблюдается ни одной из сторон. Таким образом, данный договор не рассматривается в качестве обременения для оцениваемого объекта.

Наличие обременений исследуется только с точки зрения их влияния на экономические интересы собственника имущества и на ожидания потенциального покупателя данного имущества.

Согласно п.2 ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога. Поскольку оценочные работы проводятся в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», то оценка выполняется из предположения отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

## 2.2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ

Текущее использование зданий соответствует первоначальному указанному в выписках ЕГРН и соответствует категории и назначению земельных участков. Однако, судя по состоянию на дату осмотра объектов, все они не эксплуатируются уже продолжительное время и находятся без надлежащей охраны, обслуживания и необходимых ремонтов. Отсутствие фактов эксплуатации зданий связано скорее с экономическим положением собственника – предприятия – банкрота, чем с ограничениями в использовании, вызванными состоянием оцениваемых зданий.

## 2.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

### КАШИРСКИЙ РАЙОН МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

Каширский муниципальный район - один из самых южных районов заокского Подмосковья. Граничит со Ступинским, Озерским, Зарайским, Серебряно-Прудским районами Московской области, Тульской областью. Общая площадь территории Каширского района составляет 644,83 кв. км.

3 февраля 1994 года сельсоветы района были преобразованы в сельские округа.

С 2006 года в Каширском районе 98 населённых пунктов в составе двух городских и пяти сельских поселений. 11 октября 2015 года все поселения района упразднены, а Каширский муниципальный район наделён статусом городского округа. 7 декабря 2015 года Каширский район упразднён, как административно-территориальная единица. Все населённые пункты вошли во вновь образованный городской округ на той же территории. Город Кашира отнесён к городам областного подчинения. Перед этим город Ожерелье включён в состав города Каширы.

### Административный состав района.

Городское поселение Кашира — включает в себя город Каширу и ещё 5 деревень;

- Сельское поселение Базаровское
- Сельское поселение Домнинское
- Сельское поселение Знаменское
- Сельское поселение Колтовское
- Сельское поселение Топкановское

Городское поселение Ожерелье — включает в себя город Ожерелье, 2 деревни и 1 посёлок;

Рисунок 5. Административный состав Каширского района Московской области

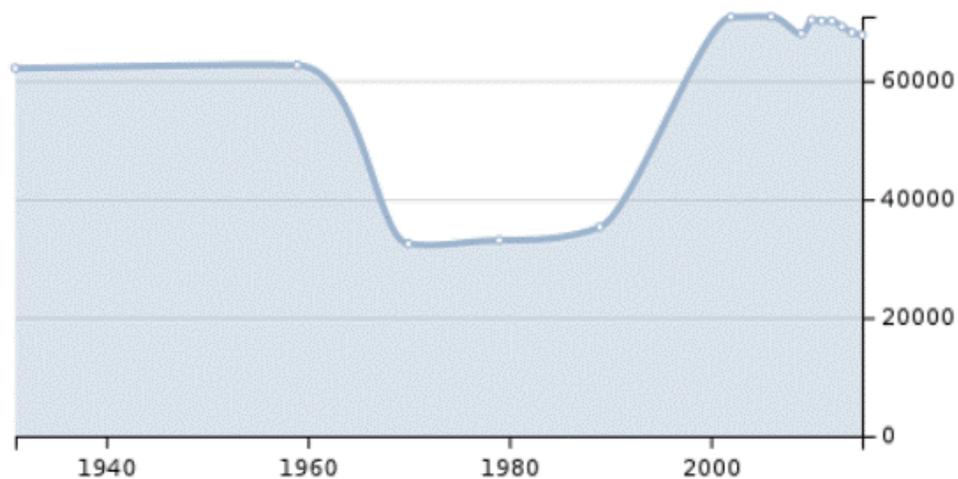
№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км <sup>2</sup>
1	Городское поселение Кашира	город Кашира	6	40 279 <sup>[3]</sup>	53,68 <sup>[4]</sup>
2	Городское поселение Ожерелье	город Ожерелье	4	10 540 <sup>[3]</sup>	21,12 <sup>[4]</sup>
3	Сельское поселение Базаровское	посёлок Зендиково	16	4768 <sup>[3]</sup>	108,63 <sup>[4]</sup>
4	Сельское поселение Домнинское	деревня Каменка	36	3351 <sup>[3]</sup>	261,42 <sup>[4]</sup>
5	Сельское поселение Знаменское	посёлок Новосёлки	12	2908 <sup>[3]</sup>	88,67 <sup>[4]</sup>
6	Сельское поселение Колтовское	деревня Тарасково	12	2897 <sup>[3]</sup>	75,35 <sup>[4]</sup>
7	Сельское поселение Толкановское	посёлок Богатищево	12	3023 <sup>[3]</sup>	97,32 <sup>[4]</sup>

Численность населения Каширского района на 1 января 2010 года - 70255 человек.  
 В городских условиях (город Кашира) проживают 72,67 % населения района.

Рисунок 6. Карта Каширского района Московской области



Рисунок 7. Динамика численности населения Каширского района Московской области



**Сельское хозяйство района.**

Высокий технологический уровень сельскохозяйственного производства и перерабатывающей (пищевой) промышленности. Высокоэффективное картофелеводство, использующее технологии европейского уровня, в сочетании с гигантом по переработке картофеля — завода картофельных чипсов компании «Frito Lay Manufacturing». Высоко эффективное поливное овощеводство (в пойме р. Оки) и тепличное грибоводство, использующие технологии европейского уровня.

На территории района имеется 9 сельскохозяйственных предприятий, которые специализируются на растениеводстве, овощеводстве, выращивании картофеля, птицеводстве, животноводстве.

На территории Каширского муниципального района ведут сельскохозяйственную деятельность:

- ЗАО «Ледово» (растениеводство и животноводство),
- ЗАО «Каширское» (растениеводство),
- ООО «Рускар Интернешнл» (растениеводство),
- ООО «ФХ «СеДеК» (элитное семеноводство),
- ООО «Национальная грибная компания «Кашира»» (выращивание грибов),
- ООО «Бикон» (свиноводство),

3 плодосопитомника (ОАО «Ожерельевский плодосопитомник», ООО «Агро», ИП Копытько), крестьянско-фермерские хозяйства «Пахарь» и «Альфа-Агнец» и около 6 тысяч личных подсобных хозяйств. Развитие промышленного сектора экономики района на протяжении ряда лет характеризуется ростом объемов выпуска промышленной продукции, как в натуральном, так и в стоимостном выражении.

**Промышленность**

Промышленный потенциал района сосредоточен, главным образом, в г. Кашира. Промышленное производство представлено 15 крупными и средними предприятиями металлургического комплекса, пищевой и перерабатывающей отрасли, стройиндустрии.

Производством пищевых продуктов занимаются:

- ООО «Фрито Лей Мануфактуринг»,
- ООО «Каширский мясоперерабатывающий завод»,
- ОАО «Каширахлеб»,
- ОАО «Московский завод «Кристалл» филиал «Корыстово»,
- ОАО «Байсад-Кашира»,
- ОАО «Ожерельевский комбикормовый завод».

В текстильном и швейном производстве осуществляют свою деятельность ООО «Ориен Текс Плюс» и ООО НПК «Каригуз». Ведущей отраслью является металлургическое производство: предприятия ООО «ТехИнвестСтрой», ОАО «Каширский завод металлоконструкций и котлостроения», ОАО «Каширский литейный завод «Центролит», которые формируют 1/3 объемов отгруженной продукции, производимой в Каширском районе.

**Транспорт**

Автомобильные магистрали Москва–Дон (М-4) и Москва–Каспий (М-6), располагающиеся в западной части района, обеспечивают транзитный поток грузов с юга России, Азербайджана и Турции (преимущественно плодоовощная продукция) и грузов с севера России (преимущественно лес, сталь).

Пропускная нагрузка на пересечении М-4 и М-6 оценивается на уровне 40 тыс. автомашин в сутки. В 12 км от узла пересечения автомобильных магистралей, в Ожерелье, располагается крупный железнодорожный узел Московско-Павелецкой железной дороги, способный обеспечить грузооборот по приему и отгрузке грузов на уровне 3,0 млн. тонн в год.

При условии дальнейшего развития транспортной инфраструктуры река Ока может быть использована как судоходная магистраль, обеспечивающая транспортировку негабаритных грузов и строительных материалов

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

**МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР<sup>1</sup>**

В целях определения стоимости оцениваемого имущества исследуется рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований рынка объекта оценки определяется оценщиком самостоятельно исходя из принципа достаточности.

<sup>1</sup> *Источник информации:* Данные официального сайта Министерства экономического развития РФ. Отчет МЭРТ РФ о текущей ситуации в экономике Российской Федерации, [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2017 ГОДА

(По источникам Минэкономразвития России <http://economy.gov.ru/>)

	Март 2017г.	В % к		I квар- тал 2017г. в % к I квар- талу 2016г.	Справочно		
		марту 2016г.	февралю 2017г.		март 2016г. в % к		I квар- тал 2016г. в % к I квар- талу 2015г.
					марту 2015г.	февралю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	86043,61)	99,82)			97,23)		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,3	118,1	100,2	100,3	113,2	99,6
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		100,8	112,7	100,1	100,3	108,8	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	277,6	101,1	143,4	100,7	103,6	142,1	103,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	450,1	104,0	106,8	105,4	99,8	106,6	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	108,4	113,5	107,3	99,0	107,0	100,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	116,0	94,1	95,5	95,0	...	...	...
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2352,7	99,6	107,9	98,2	95,0	105,4	95,0
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	712,0	98,7	103,4	99,7	99,0	102,5	98,8
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	41,35)	125,36)	106,57)	133,68)	73,66)	122,27)	70,78)
в том числе:							
экспорт товаров	25,8	128,0	102,5	136,6	68,5	117,4	65,0
импорт товаров	15,6	121,1	113,9	128,8	83,5	130,6	82,4
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	14639,89)	99,12)			89,93)		
Индекс потребительских цен		104,3	100,1	104,6	107,3	100,5	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		111,3	99,7	113,0	102,1	103,0	105,1
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		97,5	101,4	99,8	99,1	100,1	96,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	3764010)	105,810)	105,010)	106,610)	108,9	104,8	107,7
реальная		101,510)	104,910)	101,910)	101,5	104,3	99,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	4,1	90,0	97,2	94,0	101,4	103,1	102,6
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,9	85,8	98,3	86,9	106,0	99,3	108,0

1) Данные за 2016г. (вторая оценка).

2) 2016г. в % к 2015 году.

3) 2015г. в % к 2014 году.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за февраль 2017 года.

6) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-февраль 2017г. и январь-февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за 2016 год.

10) Оценка.

**Основные тенденции**

По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале

текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%)

Показатели промышленного производства

	2015	2016	% , 2017г./2016г				Оценка 2017
			Янв.	Фев.	Мар.	3 мес.	
<b>ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО</b>	-0,8	1,3	2,3	-2,7	0,8	0,1	2,0 ↑
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	0,7	2,7	3,3	0,0	0,2	1,2	1,1 ↑
Добыча угля	3,3	6,1	5,5	1,2	4,4	3,7	2,0 ↑
Добыча сырой нефти и природного газа	0,4	2,2	3,2	1,1	0,5	1,7	0,7 ↑
<b>Обрабатывающая промышленность</b>	-1,3	0,5	2,0	-5,1	1,0	-0,8	2,5 ↑
Пищевая промышленность	3,1	3,1	4,8	-2,5	5,1	2,4	3,4 ↑
Текстильное производство	0,6	4,6	4,9	1,2	5,4	3,8	3,5 ↑
Швейное производство	-18,8	7,1	1,3	6,2	17,9	8,5	3,0 ↑
Производство кожи и изделий из кожи	-8,2	4,4	13,4	9,2	0,9	7,8	2,9 ↑
Обработка древесины и производство изделий из дерева	-4,1	2,8	8,7	-1,4	5,0	4,2	3,5 ↑
Целлюлозно-бумажное производство	1,6	5,1	5,6	14,9	6,3	8,9	3,8 ↑
Производство кокса, нефтепродуктов	0,9	-1,7	-3,9	-2,2	0,6	-1,8	1,5 ↑
Химическое производство	5,8	6,3	10,4	6,6	5,2	7,5	4,1 ↑
Производство резиновых и пластмассовых изделий	-2	6,3	8,2	0,0	7,1	4,8	6,5 ↑
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	-6,1	-6,0	0,5	7,2	0,9	2,9	1,7 ↑
Металлургическое производство	4	-1,0	-9,3	-13,8	-3,5	-8,9	1,9 ↑
Производство машин и оборудования	-4,7	-0,7	10,4	9,0	5,3	8,2	0,9 ↑
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	-23,1	0,5	32,0	0,0	8,4	13,5	3,0 ↑
Производство прочих транспортных средств и оборудования	5,4	4,2	11,2	-40,7	15,7	-8,2	3,3 ↑
<b>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</b>	-1,0	1,7	0,8	2,7	0,4	1,3	1,5 ↑
<b>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</b>	-4,8	-0,8	1,6	-19,3	3,4	-5,1	0,4 ↑

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста тек-стильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 хин. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта. При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок.

Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%). Увеличение пассажирооборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение пассажирооборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте.

В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%.

	2015	2016	% 2017 г/2016 г				Оценка
			Янв.	Фев.	Мар.	3 мес.	
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-1,0	1,7	0,8	2,7	0,4	1,3	1,5 ↑

Источник: данные Росстата, расчеты Минэкономразвития России

### Статистика банкротств

В I квартале 2017 году наибольшая интенсивность банкротств отмечена в электроэнергетике (33), транспорте (40), в промышленности строительных материалов (22). Сумма исков по делам банкротства, находящемуся в судебном производстве за 1 квартал 2017 год составила 147,2 млрд. руб. (из них удовлетворено требований на сумму 38,7 млрд. руб.). Сумма требований по завершённым судебным делам составила 37,8 млрд. руб. (из



них удовлетворенных требований - 1,03 млрд. руб.). Всего зафиксировано 6,6 тыс. дел, находящихся в производстве 6,2 тыс. - завершенные дела.

### Финансовые итоги

В январе-феврале 2017 г. совокупный сальдированный финансовый результат предприятий обрабатывающей промышленности вырос по отношению к январю-февралю 2016 г. и составил 328,3 млрд. руб. (+700,6%). Улучшение годовой динамики сальдированного финансового результата за два месяца по сравнению



аналогичным периодом прошлого года продемонстрировали сектор добывающей промышленности - 431,07 млрд. руб. (+29,8%) и сектор по обеспечению электрической энергией - 197,25 млрд. руб. (+23,7 процента).



### Выводы.

По итогам 1 квартала 2017 г. можно сделать основной вывод о наличии значительного роста почти всех показателей к февралю 2017 г. (что отчасти объясняется разницей в числе рабочих дней) и слабого роста некоторых показателей по отношению к марту 2016 г.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности – 101,3% .

Индекс промышленного производства – 100,8%. Наибольший рост показали Внешнеторговый оборот – 125,3% Грузооборот транспорта -108,4%.

Однако, при всем этом прирост ВВП отрицательный – 99,8%. Так же остаются в отрицательной зоне роста важнейшие показатели: Оборот розничной торговли – 99,6% и Объем платных услуг населению – 98,7% и Инвестиции в основной капитал – 99,1%.

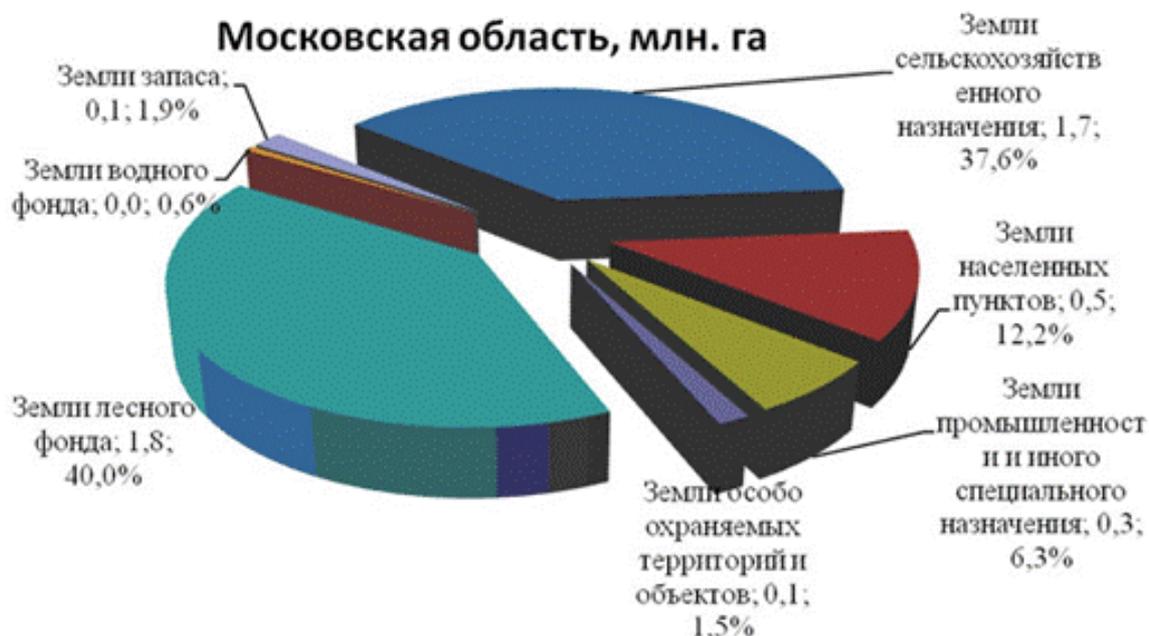
Все это не мешает правительству планировать рост промышленного производства на 2%, а в обрабатывающих отраслях даже на 2,5%. по итогам 2017 г.

## ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

В структуре земель Московской области почти 80% занимают земли лесного фонда и земли сельскохозяйственного назначения.

Рисунок 8. Структура земель Московской области по категориям.

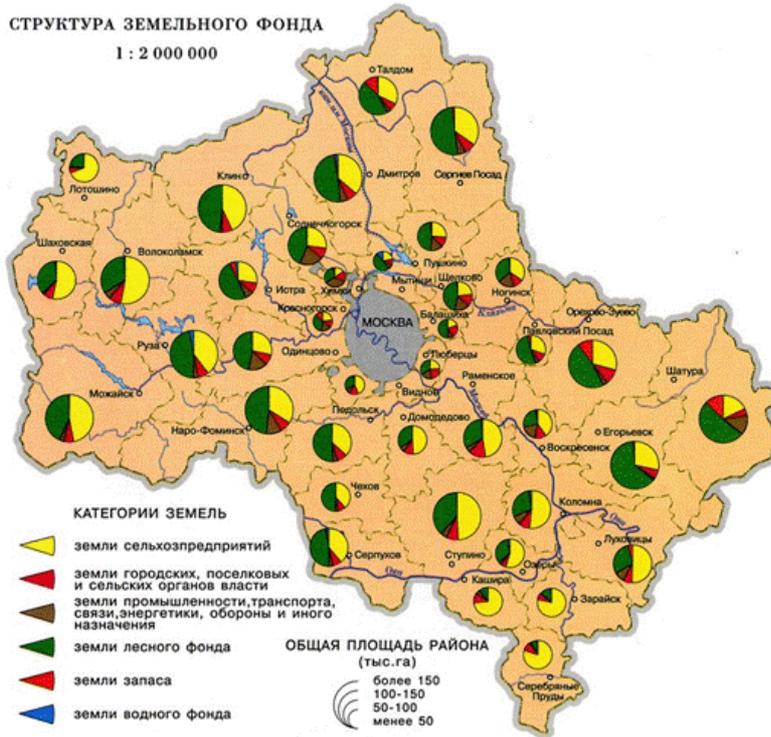


В Московской области в структуре земель общей площадью 4,4 млн. га три первые места распределились следующим образом:

- 1) Земли лесного фонда – 1,8 млн. га (40,03 %);
- 2) Земли сельскохозяйственного назначения – 1,7 млн. га (37,6 %) Земли населенных пунктов – 0,5 млн. га (12,2 %).

Московская область является одним из самых развитых субъектов Российской Федерации. Промышленность оказывает неблагоприятное воздействие на экологическую ситуацию во многих районах, среди них особо выделяются Воскресенск, Подольск, Ногинск, Павловский Посад, Щёлково. В этих районах состояние воды, почвы и воздуха вне всякой критики.

Рисунок 9. Структура земель Московской области территориально по категориям.



Как видно из рисунка, более трех четвертей земель Каширского района относится к землям сельхозназначения.

Рисунок 10. Карта загрязнения земель Московской области.



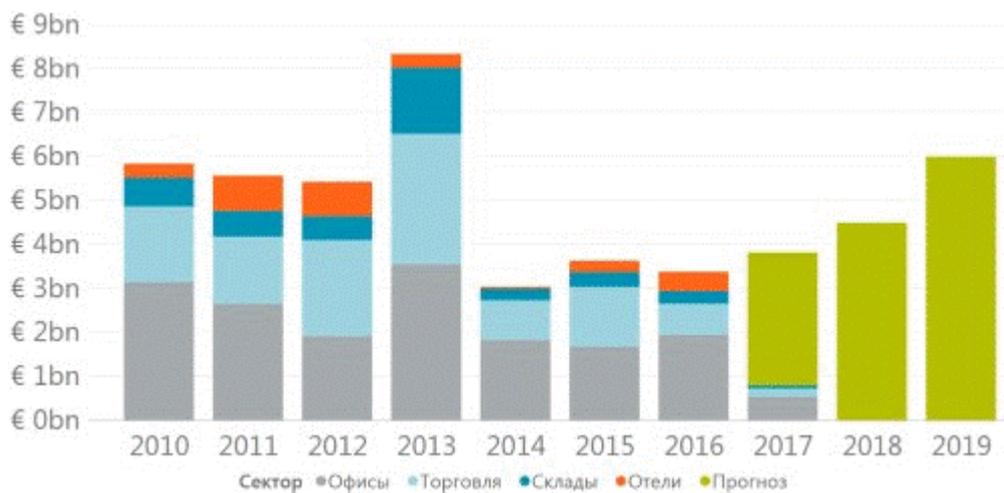
По: Состояние окружающей среды Московской области в 1994 году, 1995.

Отсутствие крупных промышленных предприятий в районе обеспечивает относительно



хорошие показатели, большинство сделок на этом рынке основаны не на ставке капитализации, а на ожиданиях от будущего арендного потока. Аналитики Cushman & Wakefield полагают, что в 2017 году будет наблюдаться конвергенция ожиданий продавцов и покупателей, в связи с чем оставляем целевые ставки капитализации неизменными. С 2014 года доля России на восточноевропейском инвестиционном рынке заметно снизилась. Падение инвестиций в России компенсировалось значительным ростом в Польше и Чехии. Сегодня Польша заняла место регионального лидера в инвестициях в недвижимость. По итогам 2017 года инвестиции в коммерческую недвижимость в Восточной Европе могут достичь 20 млрд евро. Доля России в восточноевропейских инвестициях в коммерческую недвижимость составляет 25%. Однако очевидно, что именно российский рынок имеет наибольший потенциал роста. Несмотря на то, что значительного роста объемов в 2017 году не ожидается, значительно изменится структура инвестиций. На рынок постепенно будут возвращаться иностранные инвесторы, разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей уменьшится и ставка капитализации снова будет играть важную роль. Уже по итогам I квартала доля иностранных инвестиций составила почти 40%. И хотя ожидается, что по итогам 2017 года доля иностранных инвестиций снизится по сравнению с темпами I квартала, но эта доля всё равно будет ощутимо выше прошлогодних 6% и по расчетам составит около 4,2 млрд евро.

Рисунок 12. Объем инвестиций в I квартале 2017 года в коммерческую недвижимость России (в евро)



Несмотря на стабилизацию рынков коммерческой недвижимости, ставка капитализации все еще не является ориентиром для инвесторов. На рынке по-прежнему сохраняется разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей. На фоне низкой инвестиционной активности ставки капитализации сохраняют стабильность. Аналитики отдела исследований Cushman & Wakefield ожидают незначительного снижения ставок в 2017 году. Ставка капитализации пока остается виртуальным показателем, и большая часть сделок с объектами коммерческой недвижимости осуществляется исходя из соображений, отличных от ставки капитализации. По мере стабилизации арендных потоков и при условии сохранения стабильного курса валюты роль ставки капитализации будет возрастать.

#### Торговая недвижимость во I квартале 2017 года

Ожидаемый по итогам 2017 года рост оборота розничной торговли и доходов населения будет незначительным и не принесёт заметного оживления на рынок, но станет основанием для дальнейшего роста уверенности участников рынка торговой недвижимости. Снижающиеся объемы нового строительства обеспечат стабильность индикаторов рынка.

Доля свободных площадей в ТЦ Москвы – 11%. Прайм-индикатор (прайм-индикатор арендной ставки для ТЦ – базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв.м на первом этаже лучших торговых центров города) арендной ставки в Москве – 145 000 рублей.

Прогнозируемый объём нового строительства торговых площадей в Москве в 2017 году составит 161 000 кв.м.

На фоне снижения реальных доходов населения, рост доли расходов на товары и услуги говорит о завершении пересмотра потребительского поведения и «предельной» минимизации трат. Рост объема наличных средств и сокращение доли сбережений свидетельствуют о готовности населения тратить чуть больше, чем в прошлом году. Эти предпосылки, а также эффект низкой

базы (оборот розничной торговли стремительно падал в течение двух лет) предполагают, что в 2017 году потребительский рынок начнёт восстанавливаться.

Рисунок 13. График индекса потребительской уверенности в РФ



Тем не менее, ни в этом году, ни в среднесрочной перспективе рынок не увидит ощутимого роста – рост реальных располагаемых доходов (0,2-0,8% ежегодно), так же, как и темпы восстановления экономики в целом не дают оснований для оптимизма. Базовые экономические сценарии разных источников различаются на десятые доли процентных пунктов и сходятся в едином мнении о восстановлении рынка медленными темпами. В 2017 году объем продаж прогнозируется на сравнимом уровне с предыдущим годом. Такими темпами объем розничного рынка вернется на уровень 2013 года не ранее 2025.

Рисунок 14. Показатели потребительского рынка России



В Москве в конце 2016 года наметился поворот розничной торговли в сторону позитивной динамики. Текущие предпосылки позволяют ожидать, что в 2017 году показатель сохранит положительное значение. В других крупных городах РФ эта тенденция была еще более заметной в конце 2016 года. Выход динамики оборота общественного питания в положительные значения после восстановления розничных продаж в Москве ожидается предположительно к концу 2017 года – началу 2018.

В Москве и Московской области в I квартале 2017 года не было открыто ни одного торгового центра. Данная ситуация для рынка не уникальна. Так, в первых кварталах прошлого года и 2013 года также не было новых открытий. Открытие большинства проектов (около 90% всех торговых площадей в строящихся торговых объектах) ожидается во втором полугодии. Среди них один крупный проект – ТЦ «Вегас Кунцево» (GLA – 119 000 кв.м). На столичном рынке торговой недвижимости, также как и на региональных, заметны первые сигналы оздоровления – в первом

квартале было начато строительство в составе ТПУ крупного торгового центра «Саларис» (GLA – 105 000 кв.м), расположенного в Новой Москве.

Уровень свободных торговых площадей остается стабильным (около 11%) даже с учетом нового строительства. В 2017 году показатель будет оставаться на уровне 2016 года – 12%.

Существующие торговые площади будут постепенно заполняться. На рынок выйдет несколько новых объектов, которые будут сдерживать снижение показателя.

Торговые объекты, открытые в кризисный период, продолжают заполнять свободные площади.

Тем не менее, часть из этих ТЦ все еще не стабилизировали заполняемость и арендный поток.

Ввиду возросшей конкуренции и текущей экономической ситуации наблюдается тенденция увеличения срока, необходимого для стабилизации торгового объекта. Если до 2014 года этот срок в среднем составлял 1-1,5 года, то сейчас даже после двух лет работы торговый центр может сохранять высокий уровень вакансии и продолжать поиск своей ниши на рынке в силу индивидуальных особенностей. Объекты, открытые в кризис с заметно высокой долей свободных площадей и проработавшие более двух лет, постепенно снижают уровень вакансий. Две трети таких объектов можно уже назвать стабилизированными (доля вакантных площадей в них в пределах 10%). Треть новых торговых центров находится в стадии поиска баланса уже более двух лет (вакансия пока выше 14%).

### **Обзор коммерческой недвижимости Московской области по итогам 2 кв. 2017 г.**

Обзор коммерческой недвижимости Московской области по итогам 2 кв. 2017 г. по материалам проекта под руководством Божко А. В. ООО «Профессиональное финансовое консультирование».

Обзор составлен для Московского региона за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет.

Для целей анализа регион за пределами МКАД поделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- До 10 км от МКАД.
- От 10 км от МКАД до ММК (А-107).
- От ММК (А-107) до БМК (А-108).
- За пределами БМК (А-108).

В пределах каждой выделенной ЭЗ выделены направления относительно МКАД по сторонам света.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада. Если посмотреть на карту, области, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД.

Из приведенных описания ясно, что оцениваемые объекты относятся к ЭЗ за пределами БМК (А-108) по направлению ЮГ. Для данной зоны городами - ориентирами являются: Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; г. Зарайск. Транспортными ориентирами являются автотрассы «Дон» (М-4) и Симферопольское шоссе (М-2).

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

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

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

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового

назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Рисунок 15. Цены предложений на коммерческую недвижимость в дальних зонах области по направлениям

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с учетом НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	25 000	82 600	47 700	29 200	115 300	61 300	28 300	82 600	51 300	7 500	43 800	20 500
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	22 700	74 600	47 600	19 300	122 100	64 900	22 700	93 400	54 600	10 500	45 800	20 600
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	14 700	65 000	33 600	19 200	127 100	65 200	26 800	92 300	45 700	3 100	45 000	15 000
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	8 400	83 300	38 700	19 800	121 000	54 900	19 800	103 200	53 500	4 300	31 500	15 000
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 200	79 500	48 400	22 200	134 200	71 900	20 100	100 000	54 500	6 300	45 000	20 600
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	11 100	80 000	40 700	37 000	117 100	78 100	16 500	102 700	48 800	5 000	40 000	22 000
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	15 600	78 400	42 100	25 600	114 300	76 700	15 600	86 100	59 900	6 200	49 500	25 900
за пределами БМК (А-108)	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 500	89 300	47 500	28 800	155 000	81 500	19 500	106 700	64 800	9 600	51 400	20 300
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	13 100	73 000	36 200	19 400	110 000	49 500	19 100	73 000	43 500	4 200	27 000	15 800
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	9 400	47 000	26 500	19 500	84 000	39 500	19 500	47 000	32 200	2 200	16 000	7 200
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	11 200	82 400	38 900	11 200	117 600	51 200	13 300	102 000	50 700	1 900	36 000	9 700
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	8 100	52 900	28 900	18 100	120 000	62 400	11 500	107 300	50 500	2 500	38 100	13 800
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	14 200	44 000	26 600	21 700	100 000	56 600	21 700	75 000	48 300	4 100	17 400	10 500
Запад	от ≈66 до ≈140 км.	13 600	66 300	30 800	17 700	83 300	45 500	18 400	78 700	40 600	4 200	41 200	14 800	
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

## Торговая недвижимость купля-продажа.

Рисунок 16. Диапазоны цен предложений на торговую недвижимость в дальних зонах области по направлениям

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	19 400	110 000	49 500	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	19 500	84 000	39 500	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-восток	11 200	117 600	51 200	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	18 100	120 000	62 400	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	21 700	100 000	56 600	г. Можайск
Запад	17 700	83 300	45 500	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	17 900	102 500	50 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 17. Динамика изменения цен предложений на торговую недвижимость в зависимости от удаленности

Сводные данные по продаже торговой недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с учетом НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	104 900	75 000	61 300	49 500
Северо-восток	96 000	80 500	64 900	-
Восток	117 900	66 400	65 200	39 500
Юго-восток	132 400	78 700	54 900	51 200
Юг	131 500	94 100	71 900	62 400
Юго-запад	129 200	89 200	78 100	56 600
Запад	123 200	84 700	76 700	45 500
Северо-запад	148 000	99 800	81 500	-
Среднее значение по ЭЗ	122 900	83 600	69 300	50 800

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 18. Цены предложений на торговую недвижимость в зависимости от направления в дальней зоне области

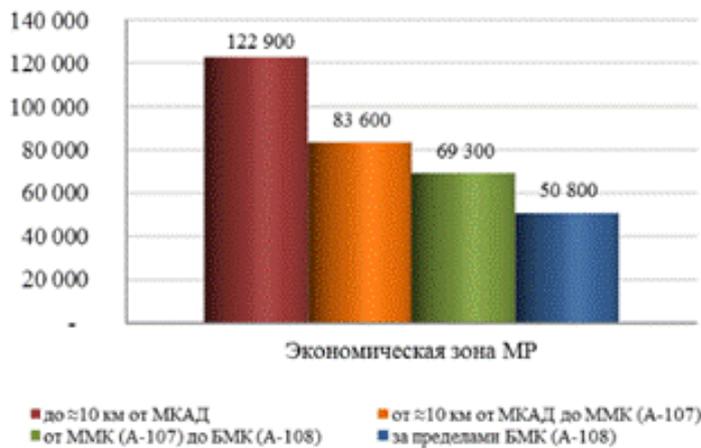
*Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с учетом НДС)*



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 19. Средние цены предложений на торговую недвижимость в зависимости от удаленности от МКАД

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 20. Изменение цен предложений на торговую недвижимость в зависимости от удаленности от МКАД

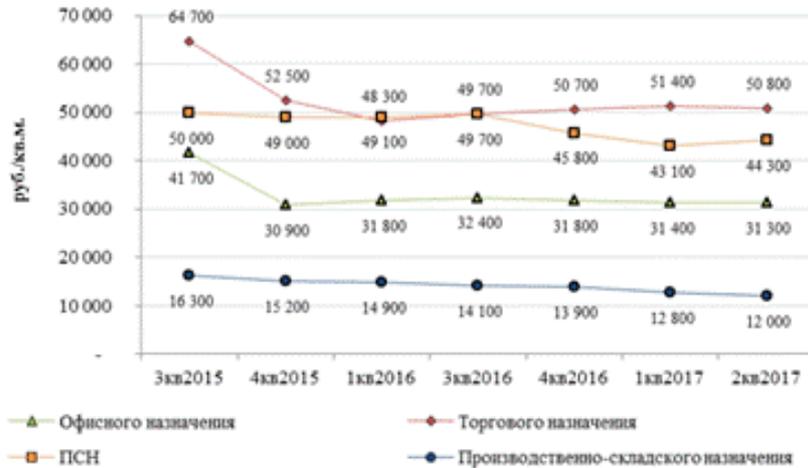
*Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)*

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	122 900	83 600	69 300	50 800
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-31,98%	-17,11%	-26,70%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-31,98%	-43,61%	-58,67%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 21. Динамика средних цен предложений на торговую недвижимость в дальней зоне области

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами БМК (А-108))



Торговая недвижимость, рынок аренды.

Рисунок 22. Диапазоны арендных ставок торговой недвижимости в дальней зоне области

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	24 000	9 100	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 600	14 800	7 800	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-восток	3 600	22 800	9 700	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	3 600	21 600	10 000	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 900	17 100	9 200	г. Можайск
Запад	3 000	20 000	7 500	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	3 600	20 100	8 900	-

Источники информации: составлено ООО «ЛФК»

Рисунок 23. Средние арендные ставки торговой недвижимости в дальней зоне области

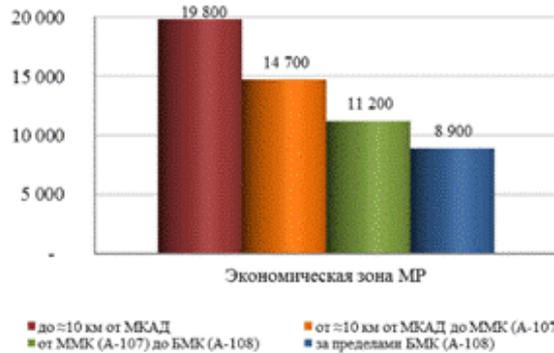
Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учетом НДС)



Источники информации: составлено ООО «ЛФК»

Рисунок 24. Средние арендные ставки торговой недвижимости в зависимости от удаленности от МКАД

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с учетом НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПроФФ»

Рисунок 25. Средние арендные ставки торговой недвижимости в зависимости от удаленности от МКАД и от направления

Сводные данные по аренде торговой недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с учетом НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	18 600	14 000	11 300	9 100
Северо-восток	16 200	14 700	11 300	-
Восток	18 300	12 200	10 700	7 800
Юго-восток	19 800	12 900	10 400	9 700
Юг	22 500	16 000	10 400	10 000
Юго-запад	20 000	16 400	10 800	9 200
Запад	20 000	14 900	12 500	7 500
Северо-запад	22 600	16 800	12 100	-
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>19 800</b>	<b>14 700</b>	<b>11 200</b>	<b>8 900</b>

Источник информации: составлено ООО «ПроФФ»

Рисунок 26. Динамика арендных ставок торговой недвижимости в дальней зоне области

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами БМК (А-108))

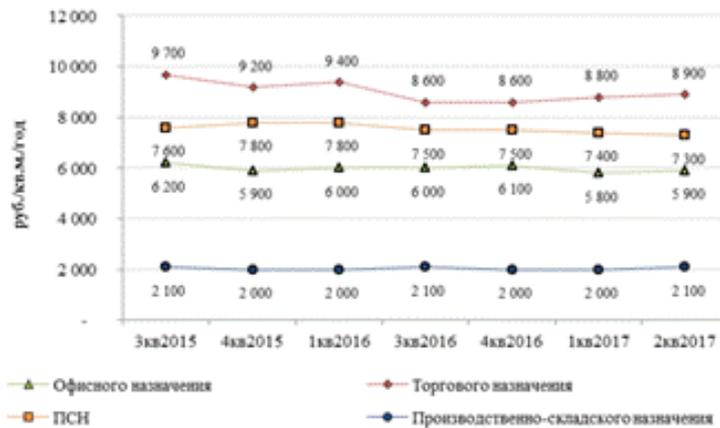


Рисунок 27. Сводные данные по ценам предложений продажи и арендных ставок

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с учетом НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с учетом НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный	67 500	104 900	88 100	50 600	9 900	18 600	11 600	4 700
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный	80 000	96 000	89 200	44 300	9 100	16 200	12 300	4 700
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожной, г. Реутов	73 200	117 900	101 300	46 000	9 800	18 300	13 100	4 800
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский	79 000	132 400	110 400	40 900	10 400	19 800	13 300	4 500
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Шереметьки	89 000	131 500	100 700	41 700	11 700	22 500	14 600	4 100
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	93 100	129 200	111 900	57 500	11 900	20 000	13 600	4 600
	Запад	г. Красногорск, г. Москва	93 800	123 200	104 800	48 900	12 000	20 000	15 400	5 000
	Северо-запад	г. Ховань, г. Москва	96 500	148 000	121 800	45 100	10 800	22 600	13 200	4 600
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	г. Лобня	54 200	75 000	70 900	29 600	8 600	14 000	10 200	4 200
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Истринский, г. Щелково, г. Фряново	55 700	80 500	64 200	34 600	8 300	14 700	10 100	3 400
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна, г. Ногинск, г. Электросталь, г. Электротехнический	47 100	66 400	56 700	25 900	7 000	12 200	9 500	3 000
	Юго-восток	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Лыткарино	63 700	78 700	71 500	34 100	8 200	12 900	10 600	3 600
	Юг	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск	66 900	94 100	79 500	37 600	9 300	16 000	11 700	4 100

Рисунок 28. Сводные данные по ценам предложений продажи и арендных ставок (продолжение таблицы)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с учетом НДС)				Аренда, руб./кв.м./год (с учетом НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
от БМК (А-107) до БМК (А-108)	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голицыно	67 200	89 200	73 700	36 400	8 400	16 400	10 700	4 200
	Запад	г. Зеленоград, с. Павловская Слобода, пгт Нахабино, г. Дедовск	52 400	84 700	66 400	32 700	8 600	14 900	9 500	4 600
	Северо-запад	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград	79 300	99 800	83 900	39 600	9 200	16 800	12 800	4 500
	Север	г. Дмитров, г. Яхрома	47 700	61 300	51 300	20 500	5 900	11 300	8 900	2 900
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	47 600	64 900	54 600	20 600	7 700	11 300	9 200	3 200
	Восток	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Куровское, Лыково-Дулево	33 600	65 200	45 700	15 000	6 500	10 700	9 100	2 100
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт Белоозерский, г. Егорьевск	38 700	54 900	53 500	15 000	6 700	10 400	9 700	2 000
	Юг	г. Чехов, г. Серпухов	48 400	71 900	54 500	20 600	8 000	10 400	9 300	2 300
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка	40 700	78 100	68 800	22 000	7 600	10 800	9 100	2 900
	Запад	г. Истра, г. Руза	42 100	76 700	59 900	25 900	7 300	12 500	9 100	3 800
за пределами БМК (А-108)	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин	47 500	81 500	64 800	20 300	8 600	12 100	10 500	3 100
	Север	г. Дубна, г. Талдом	36 200	49 500	43 500	15 800	4 800	9 100	6 900	2 300
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г. Шатура, г. Рошаль	26 500	39 500	32 200	7 200	5 000	7 800	6 100	1 500
	Юго-восток	г. Коломна, г. Луковины	38 900	51 200	50 700	9 700	5 700	9 700	7 900	2 200
	Юг	г. Кашира, г. Ступино, г. Озеры, пгт Серебряные Пруды, Зарайск	28 900	62 400	50 500	13 800	7 300	10 000	9 100	2 100
	Юго-запад	г. Можайск	26 600	56 600	48 300	10 500	6 900	9 200	7 600	2 200
	Запад	г. Волоколамск, пгт Шаховская	30 800	45 500	40 600	14 800	5 400	7 500	5 900	2 000
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПроФинанс»

### Расчет валовых рентных множителей и коэффициентов капитализации

На основании усредненных по рынку ценовых показателей можно определить такие важные ориентиры рынка, как валовые рентные множители и коэффициенты капитализации.

В соответствии с требованиями ФСО-7 метод рыночной экстракции признан основным для определения ставок капитализации для метода прямой капитализации. Несмотря на то, что доходный подход при использовании таких ставок теряет независимость от сравнительного подхода, как это отмечалось в работе Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости.» СПб.: МКС, 2007. С. 188–243 применение этого метода позволяет определить действительные рыночные ставки доходности и избежать завышения ставок дисконтирования и капитализации в условиях высокой волатильности финансовых рынков и в частности долговых рынков (облигаций и процентных ставок)

Наиболее часто метод рыночной экстракции реализуют в следующем варианте (Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. СПб.: Питер, 2006. С. 99–100, и др.):

$$R = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{ЧОД_{0i}}{C_{0i}} = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{АП_{0i} \times (1 - a_0)}{C_{0i}}$$

где

R — коэффициент капитализации;

ЧОД — чистый операционный доход;

C — стоимость актива;

АП — годовая арендная плата;

a — доля операционных расходов;

k — объем выборки;

Операционные расходы в виде доли от потенциального валового дохода (ПВД) можно определить на основании рекомендаций источника: Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости, Т.2, 2016.

Таблица 9. Значения процента операционных расходов от ПВД для низкокласных офисных и торговых объектов

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17,9%	17,1% — 18,8%

Для расчетов в качестве доли операционных расходов выбирается округленное значение 18%. Средние цены предложений для района объектов оценки (за пределами БМК – А-108, в направлении юг) составили 62 400 руб./ кв. м., а предложения арендных ставок – 10 000 руб./ кв. м. в год. По результатам расчетов валовые рентные множители составили для торговых объектов – 6,24. Ставки капитализации (при доле операционных доходов в среднем 18% от потенциального валового дохода) соответственно 13,14%.

Основными ценообразующими факторами для торговых объектов являются:

- Местоположение.
- Суммарная площадь зданий.
- Площадь земельного участка.
- Вид права на земельный участок.
- Наличие оформленных прав на объекты недвижимости.
- Наличие обременений.
- Срок эксплуатации (дата постройки) или состояние (потребность в ремонтах).
- Наличие инженерных сетей и коммуникаций.
- Конструктивные особенности зданий (этажность, высоты помещений, качество полов и т.п.).
- Наличие дополнительного оборудования в составе комплекса (холодильное или иное оборудование и т.п.)

#### **Вывод.**

По результатам анализа можно сделать вывод, что по результатам второго квартала 2017 г. за пределами ББК – А-108, в направлении юг в Московской области цены предложений продаж составили диапазон 18 100-120 000 руб./ кв. м. со средним значением - 62 400 руб./ кв. м., а предложения арендных ставок в диапазоне 3 600 – 21 600 руб./ кв. м. в год со средним значением – 10 000 руб./ кв. м. в год. Все ценники указаны с учетом НДС.

Доля вакантных площадей в торговых объектах составляет в среднем 12%, однако, для новых объектов (не старше 2-х лет) доли вакансий могут достигать 14%.

Динамика цен и арендных ставок по отношению к минимумам 2016 г. слабо положительная.

#### **2.5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Согласно п.13 ФСО №7, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант текущего использования объекта оценки. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения его функционального назначения.

В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

- физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки;
- допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта;
- финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества;
- максимальная продуктивность, кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

#### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

В результате исследования рынка недвижимости в районе расположения Объекта оценки Оценщик пришел к выводу о том, что возможными вариантами использования могут являться:

- использование по прямому назначению (размещение торговых объектов);
- переоборудование под офисные или складские объекты.

#### **Правомочность**

Оцениваемые торговые здания расположены на земельных участках земель населенных пунктов с целевым назначением под объекты торговли. Переоборудование существующих объектов под другие цели связано с

требованием переоформление разрешенного использования земельного участка, что связано с затратами времени и средств. Причем в результате попыток переоформления не гарантирован успех.

#### **Физическая возможность**

Физические характеристики объектов оценки не накладывают ограничений на их использование по прямому назначению.

Перепрофилирование под иные варианты использования связано с существенными затратами без гарантии окупаемости.

#### **Финансовая целесообразность**

Как правило, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта недвижимости является тот, для которого он был спроектирован и построен.

Учитывая затраты, понесенные при строительстве объектов, любое значительное изменение их функционального назначения и использования заведомо приведет к недополучению собственником доходов от их использования. Данные затраты могут оказаться не сопоставимыми по масштабам с возможными выгодами от такого изменения.

#### **Максимальная продуктивность**

Максимальная продуктивность оцениваемых объектов может быть достигнута при целесообразном использовании существующих площадей в их текущем использовании, совпадающем с проектным назначением площадей или с учетом возможных изменений.

Учитывая вышеизложенное, максимальную продуктивность от объектов оценки можно получить при использовании их по прямому назначению.

#### **Выводы:**

Принимая во внимание указанные критерии и, сопоставляя их с текущим состоянием рынка недвижимости Московской области и Каширского района, Оценщик считает, что наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки заключается в использовании их по прямому функциональному назначению – в качестве объектов торговли. У оценщика нет оснований считать текущее использование (последнее перед остановкой деятельности) оцениваемых объектов недвижимого имущества не эффективным.

### 3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

#### 3.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Согласно п.23 ФСО №1 проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведения оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществления необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

#### 3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п.24 ФСО №1 при проведении оценки оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. В рамках каждого подхода существует ряд различных методов оценки, отличающихся способами расчета стоимости. Оценщик в праве самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

##### Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор, приобретает недвижимое имущество в ожидании получения в будущем доходов от эксплуатации и/или выгоды от продажи. При этом учитываются сроки и временная структура доходов, а также риски, с которыми сопряжено их получение. Применение доходного подхода требует соблюдения принципа наиболее эффективного использования.

При оценке стоимости доходным подходом может быть использована одна из двух методологий:

- метод дисконтирования;
- метод капитализации.

Применение методологии капитализации предполагает, что недвижимое имущество будет приносить стабильный доход (либо обеспечивать экономию средств) в течение долгого периода времени. Методология дисконтирования денежных потоков основана на предпосылке о нестабильности доходов в будущем.

##### Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения.

Сущность затратного подхода к оценке недвижимого имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Затратный подход наиболее применим:

- для объектов нового строительства или с небольшим сроком эксплуатации;
- для общественных (некоммерческих) государственных объектов или специальных объектов;
- объектов различного назначения на неразвитых рынках недвижимости;
- для целей страхования объектов недвижимости.

Методы затратного подхода подразделяются на три группы:

- методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- методы, основанные на расчете себестоимости;
- методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, степень износа и устаревания зданий, стоимость прав на земельный участок (как условно свободного), но он не отражает текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Методы затратного подхода можно подразделить на три группы:

- методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- методы, основанные на расчете себестоимости;
- методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

## **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают объекты недвижимости, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Сравнительный подход наиболее применим в условиях развитого рынка, то есть при наличии достаточного количества достоверной информации о ценах сделок. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых объектов, по сравнению с выбранными аналогами, учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между ними.

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям.

Метод сравнения продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

### **3.3. ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ**

При принятии решения о выборе подходов к оценке учитывалось текущее состояние активности местного рынка коммерческой недвижимости, Каширского района Московской области.

#### **ОБОСНОВАНИЕ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Стоимость земельных участков рассчитывалась с использованием методик сравнительного подхода. Затратный подход не применим, поскольку земля – это не возобновляемый ресурс. Доходный подход не использовался ввиду невозможности получения дохода от застроенных земельных участков в отрыве их от улучшений.

Стоимость зданий определялась методами сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход не применялся по нескольким причинам.

1. При отсутствии паспортов БТИ обмер зданий и расчет строительных объемов сопряжен с достаточно большими погрешностями.
2. В условиях достаточно развитого рынка недвижимости расхождения между результатами затратного подхода и двух других подходов всегда трактуются не в пользу затратного.
3. Корректный расчет физического износа, который определен не эксплуатацией зданий, а вандализмом, возможен только при составлении дефектной ведомости или сметы на необходимый ремонт.

## 4. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

### 4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

#### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества был использован метод сравнения продаж. Данная методология предполагает следующую последовательность проведения оценки:

- Изучение рынка и выбор предложений на продажу объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Отбор аналогов ведется по нескольким наиболее важным параметрам, влияющих на их стоимость;
- Корректировка цен предложения по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями с объектом оценки;
- Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта путем согласования скорректированных результатов по разным аналогам.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК УСЛОВНО СВОБОДНЫХ

Для оценки земельных участков наиболее предпочтительным к применению является сравнительный подход. В данном случае, в рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж, поскольку имеются условия для его применения.

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных и незастроенных (свободных) земельных участков при наличии информации о ценах сделок. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками, допускается использование цен предложения (спроса). Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:<sup>2</sup>

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- 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.

Принятой всеми участниками рынка в качестве единицы сравнения выступает стоимость 1 кв.м. площади земельного участка. К элементам сравнения относятся те характеристики земельных участков и проводимых с ними сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на цены сделок с ними.

- Категория земель.
- Назначение.
- Вид права.
- Местоположение.
- Площадь.
- Наличие или степень доступности к инженерным сетям (инфраструктура).
- Наличие или отсутствие дополнительных улучшений (построек и т.п.).

#### Определение стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Кашира, Каширский пр-т, д. 2

Выбор объектов-аналогов основан на принадлежности их к оцениваемому сегменту земельного рынка, а также на принципе максимальной приближенности их характеристик к характеристикам оцениваемого земельного участка.

Таблица 10. Характеристики объектов-аналогов земельных участков.

№	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
Местоположение	МО, Чеховский р-н, д. Углешня	МО, ГО Домодедово, дер. Тургенево	МО, г. Сергиев Посад
Описание объекта	Продажа участка на Старом Симферопольском шоссе (40 км.	Земельный участок на первой линии шоссе, г.о.	Продается участок на первой линии

<sup>2</sup> Источник информации: Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных Минимуществом России, Распоряжение от 07.03.2002 №568-р.

№	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
	от МКАД), около деревни Углешня. Общая площадь - 2 Га, возможно межевание от 50 соток. Электричество подведено. Проект съезда с шоссе проработан и оплачен. Категория и ВРИ в процессе перевода.	Домодедово, напротив деревни Тургенево. Площадь участка - 9.5 соток, треугольная форма. Прямое примыкание к трассе, есть съезд. Трасса М4, 35 км от МКАД Трасса М-4 - 6 км. Категория земли - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - под общественно-деловую (административную, офисную и складскую) застройку. Прямое примыкание к трассе, есть съезд. Трасса М-4 - 6 км.	Новоугличского шоссе. Площадь участка 5 га. Под торгово-развлекательный центр., аренда до 2022 г. отличная транспортная доступность. Есть предпроектный буклет, землеустроительное дело, геоподоснова. Можно увеличить участок до 10 га.
Наличие построек	нет	нет	нет
Общая площадь, кв.м.	20 000	9 50	50 000
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение земель	Торговое	Общественно-деловая	Торговое
Вид права	Собственность	Собственность	Аренда
Цена предложения, руб.	20 000 000	1 100 000	50 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	1 000,0	1 157,89	1 000,00
Агент	АН "Инвест Недвижимость" (495)772-76-58	АН "Инвест Недвижимость" (495)772-76-58	АН "Инвест Недвижимость" (495)772-76-58
Источники информации	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_torgovy_tsentru_2_ga_ugleshnya/">http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_torgovy_tsentru_2_ga_ugleshnya/</a>	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_na_trasse_a_107_9_5_sotok_turgenevo/">http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_na_trasse_a_107_9_5_sotok_turgenevo/</a>	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_promnaznacheniya_na_pervoy_linii_shosse_v_sergievom_posade_5_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_promnaznacheniya_na_pervoy_linii_shosse_v_sergievom_posade_5_ga/</a>

Подтверждающие информационные материалы представлены в Приложении настоящего отчета.

Расчет показан в следующей таблице. Обоснование произведенных корректировок приведено ниже.

### Определение стоимости земельного участка

Таблица 11. Расчет удельной стоимости земельного участка как условно свободного.<sup>3</sup>

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	МО, г. Кашира Каширский пр-т, д. 2	МО, Чеховский р-н, д. Углешня	МО, ГО Домодедово, дер. Тургенево	МО, г. Сергиев Посад
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Торговое	Торговое	Общественно-деловая	Торговое
Площадь, кв.м.	10 000	20 000	950	50 000
Наличие коммуникаций	электр., вода, канализ., отопл.	электр.	электр. по гран.	электр. и газ по гран.
Наличие строений и ж/д	условно не застроен, ж/д нет	нет	нет	нет
Дата предложения	июл.17	июл.17	июл.17	июл.17
Удаленность от МКАД, км.	100	40	35	105
Направление	Юг	Юг	Юг	Северо-Восток
Цена предложения, руб.		20 000 000	1 100 000	50 000 000
Цена за 1 кв. м без НДС, руб.		1 000	1 158	820
<b>Корректировки</b>				

<sup>3</sup> Источник информации: Расчеты оценщика.

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
Корректировка на торги		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Цена предполагаемой сделки, руб.		17 200 000	946 000	43 000 000
НДС в составе цены предполагаемой сделки, руб.				7 740 000
Цена предполагаемой сделки без учета НДС, руб.		17 200 000	946 000	35 260 000
Цена предполагаемой сделки без учета НДС, руб./ кв.м.		860	996	705
Корректировка на различие в коммуникациях		16,00%	24,00%	16,50%
Корректировка на место положения		-13,21%	-24,82%	-3,85%
Корректировка на назначение		0,00%	23,56%	0,00%
Корректировка на вид права		0,00%	0,00%	21,00%
Корректировка на населенный пункт		24,60%	24,60%	0,00%
Корректировка на масштаб		6,09%	-18,19%	14,72%
Итоговое значение корректировок		33,48%	29,15%	48,36%
Скорректированные стоимости, руб./кв.м.		1 148	1 286	1 046
Валовое значение корректировок		49,3%	104,6%	70,1%
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Среднее значение стоимости 1 кв. м , руб.			1 160	
Стоимость земельного участка , руб.			11 600 901	

### Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2}}{\bar{C}} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C<sub>i</sub> — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 10,38%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,33, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 33%, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

### Обоснование вносимых корректировок:

Корректировка на условия сделки купли-продажи: В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Скидка на торг позволяет перейти от цен предложений к ценам сделок. Скидка на торг зависит от объемов и активности рассматриваемого сегмента рынка коммерческой недвижимости. Принято считать, что чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. По данным НЦПО, Справочник рыночных корректировок, СРК 2017 под. Ред. Яскевича Е. Е. табл.61. для торговых объектов в Московской области скидка на торг составляет в среднем 11% в диапазоне 10-12%. По данным источника: Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости-2017" Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород Скидки на торг для офисно-торговых объектов на неактивном рынке составляют в среднем 16,4% по данным специалистов (риелторы и оценщики) и 14,6% по данным сотрудников банков. Поправка выбирается как среднее трех приведенных значений – 14%.

Корректировка на состав передаваемых прав: В соответствии с пп.6 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (т.е. передача прав собственности). При этом, операции по передаче арендных прав на земельные участки подлежат обложению НДС на основании ст. 155 НК РФ. Таким образом, поскольку объект оценки и объекты аналогии №1 и №2 находятся в одинаковых режимах налогообложения, то по данному элементу сравнения,

корректировка не проводилась. Для аналога №3 производится вычитание НДС в размере 18% от суммы предполагаемой сделки, т.е. после вычета скидки на торг. Все дальнейшие расчеты проводятся без учета НДС.

К тому же аналогу №3 применяются положительная поправка в размере 21%, как среднее значение диапазонов, рекомендованных источником Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3, 2014 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, разд.3.2.

**Таблица 12. Расчет поправки на различия в правах**

	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной стоимости земельных участков в долгосрочной аренде к удельной стоимости аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88	0,75	0,97
Отношение удельной стоимости земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной стоимости аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81	0,80	0,97

Корректировка на особые условия сделки: Поскольку особые условия сделок (наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие) в ходе интервью не были выявлены, корректировка по данному фактору сравнения не вводилась.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки): Даты предложения аналогов существенно не отличаются от даты оценки. Все объявления актуальны на дату оценки, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на категорию и назначение земельного участка: Расчет корректировки на назначение земельного участка рассчитывается на основании среднестатистических цен предложений, приведенных в обзоре рынка недвижимости для района расположения объектов оценки в Каширском районе Московской области.

**Таблица 13. Расчет корректировки на назначение земельного участка**

Объект корректировки	Удельная стоимость, руб./ кв. м.
Торговые объекты	62 400
Объекты ПСН	50 500
Отношение величин	1,236
Значение корректировки	24%

Корректировка на назначение земельного участка в размере 24% применяется к аналогу №2.

Корректировка на место положения: Корректировка отражает степень инвестиционной привлекательность земли для дальнейшего коммерческого освоения в соответствии с разрешенным использованием.

Расчет корректировки на место положения земельного участка рассчитывается на основании среднестатистических цен предложений, приведенных в обзоре рынка недвижимости для района расположения объектов оценки в Каширском районе Московской области и районах расположения каждого из аналогов.

**Таблица 14. Расчет корректировки на назначение земельного участка**

Объект корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от МКАД, км	40	35	47	105
Направление	Юг	Юг	Север	Северо-Восток
Удельная стоимость в районе объекта оценки, руб./ кв. м.	62 400	62 400	62 400	62 400
Удельная стоимость в районе аналога, руб./ кв. м.	71 900	83 000	75 000	64 900
Отношение величин	0,8679	0,7518	0,8320	0,9615
Значение корректировки	-13,21%	-24,82%	-16,80%	-3,85%

Для аналога №2, расположенного практически на границе двух экономических зон, принято среднее значение удельной стоимости для двух соседних зон.

Корректировка на размер площади объектов: Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из размера общей площади. Существует устойчивая закономерность, что цена 1 кв. м. объектов недвижимости с меньшей площадью выше, чем у большей. С учетом того, что площади объектов-аналогов и объекта оценки отличаются, введение соответствующей корректировки необходимо. В данном случае

поправка рассчитывалась на основании статистического исследования<sup>4</sup>, результаты которого подчиняются степенной зависимости с коэффициентом корреляции 0,99.

$$K = 1,8359 * S^{(-0,0853)}$$

**Формула 1. Расчетная модель определения поправки.**

$$K_S = \left( \frac{K_{S1}}{K_{S2}} - 1 \right) \quad \text{где:}$$

$K_{S1}, K_{S2}$  – значение коэффициента поправки к удельной стоимости земельных участков оцениваемого объекта и объекта-аналога (соответственно).

**Таблица 15. Расчет поправки на масштаб.**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь участка, кв.м:	10 000	20 000	950	50 000
Коэффициент поправки: $1,8359 * S^{(-0,0853)}$	0,837	0,789	1,023	0,730
Итого:		6,1%	-18,2%	14,7%

**Корректировка на инженерные сети и инфраструктуру:**

Все объекты – аналоги, как и оцениваемый объект находятся в населенных пунктах и имеют подъездные автомобильные пути и возможность подключения к электросетям. Однако, наличие инженерных сетей и возможность подключения существенно отличаются по величине требуемых затрат. Поэтому ниже возможность подключения к сетям будет учитываться в половинном размере от корректировки на наличие сетей. Указанные значения составят, соответственно нижние (по расширенным интервалам) и средние значения рекомендуемых корректировок. Рекомендуемые корректировки приняты на основании рекомендаций следующих источников.

Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3 2016 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород Табл. 61-62.

**Таблица 16. Рекомендуемые значения поправок на наличие инженерных сетей**

	Доверительный интервал			Расширенный интервал	
	Среднее	Минимум	Максимум	Минимум	Максимум
Электроснабжение	1,16	1,15	1,18	1,09	1,24
Газоснабжение	1,15	1,14	1,17	1,09	1,24
Водоснабжение и канализация	1,16	1,15	1,17	1,08	1,21

Очень близкие к приведенным значениям рекомендованы и в работе: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», [http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/438/Model\\_arena\\_4\\_kv\\_2016.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/438/Model_arena_4_kv_2016.pdf)

**Таблица 17. Расчет поправки на наличие инженерных сетей**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие инженерных сетей	электр., вода, канализ., отопл.	электр.	электр. по гран.	электр. и газ по гран.
Поправка		16,00%	24,00%	16,50%
Описание		отсутствие воды и канализации	отсутствие воды и канализации + 1/2 электричество	отсутствие воды и канализации + 1/2 электричество наличие газа -1/2

**Корректировка на статус населенного пункта.** Объект оценки расположен в районном центре, как и аналог №3, для которого корректировка не требуется.

Для всех прочих аналогов поправка выбрана на основании рекомендаций Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3 разд. 3.2. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, 2014 г.

**Таблица 18. Расчет поправки на статус населенного пункта**

Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,77	0,76	0,79	0,65	0,89

<sup>4</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1 (40), 2005 г.

Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,72	0,59	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,55	0,60	0,45	0,89
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52	0,37	0,61

Поправка положительная и определена в размере  $24,6\% = 0,71/0,57 - 1$ .

**Корректировка на состояние участка:** Поскольку стоимость оцениваемого земельного участка определяется как условно свободного, и все аналоги свободны от застройки, то корректировка по данному параметру не требуется.

#### Вывод.

Стоимость земельного участка общей площадью 10 000 кв. м., участка кадастровый номер 50:37:0060504:30 адрес объекта: МО, г. Кашира, микрорайон № 4 определенная методами сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет 11 600 901 руб. НДС не облагается.

### Определение стоимости земельного участка, расположенного по адресу: МО, Каширский р-н , СП Топкановское п. Маслово, ул. Фабричная, д.10.

Выбор объектов-аналогов основан на принадлежности их к оцениваемому сегменту земельного рынка, а также на принципе максимальной приближенности их характеристик к характеристикам оцениваемого земельного участка.

Таблица 19. Характеристики объектов-аналогов земельных участков.

№	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	МО, Чеховский р-н, д. Угleshня	МО, ГО Домодедово, дер. Тургенево	МО, Дмитровский р-н, с. Ильинское	МО, г. Сергиев Посад
Описание объекта	Продажа участка на Старом Симферопольском шоссе (40 км. от МКАД), около деревни Угleshня. Общая площадь - 2 Га, позможно межевание от 50 соток. Электричество подведено. Проект съезда с шоссе проработан и оплачен. Категория и ВРИ в процессе перевода.	Земельный участок на первой линии шоссе, г.о. Домодедово, напротив деревни Тургенево. Площадь участка - 9.5 соток, треугольная форма. Прямое примыкание к трассе, есть съезд. Трасса М4, 35 км от МКАД Трасса М-4 - 6 км. Категория земли - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - под общественно-деловую (административную, офисную и складскую) застройку. Прямое примыкание к трассе, есть съезд. Трасса М-4 - 6 км.	Продажа земельного участка под строительство торгового центра или магазина в Дмитровском районе Московской области, 47 км от МКАД. Участок располагается в окружении элитной коттеджной застройки. Великолепный природный ландшафт. Развитая инфраструктура.	Продается участок на первой линии Новоуличского шоссе. Площадь участка 5 га. Под торгово-развлекательный центр., аренда до 2022 г. отличная транспортная доступность. Есть предпроектный буклет, землеустроительное дело, геоподоснова. Можно увеличить участок до 10 га.
Наличие построек	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, кв.м.	20 000	950	13 500	50 000
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение земель	Торговое	Общественно-деловая	Торговое	Торговое
Вид права	Собственность	Собственность	Аренда долгосрочная	Аренда
Цена предложения, руб.	20 000 000	1 100 000	12 150 000	50 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	1 000,0	1 157,89	900,00	1 000,00
Агент	АН "Инвест Недвижимость" (495)772-76-58	АН "Инвест Недвижимость" (495)772-76-58	АН "Инвест Недвижимость" (495)772-76-58	АН "Инвест Недвижимость" (495)772-76-58
Источники информации	<a href="http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uch">http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uch</a>	<a href="http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_na_trasse">http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_na_trasse</a>	<a href="http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uch">http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uch</a>	<a href="http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_promn">http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_promn</a>

№	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	astok_pod_torgovyy_tsentr_2_ga_ugleshnya/	_a_107_9_5_sotok_turgenevo/	astok_pod_torgovyy_tsentr_1_35_ga_ilinskoe_/	aznacheniya_na_pervoy_linii_shosse_v_sergiyevom_posade_5_ga/

Подтверждающие информационные материалы представлены в Приложении настоящего отчета.

Расчет показан в следующей таблице. Обоснование произведенных корректировок приведено ниже.

### Определение стоимости земельного участка

Таблица 20. Расчет удельной стоимости земельного участка как условно свободного.<sup>5</sup>

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	МО, Каширский р-н, СП Топкановское п. Маслово, ул. Фабричная, д.10.	МО, Чеховский р-н, д. Угleshня	МО, ГО Домодедово, дер. Тургенево	МО, Дмитровский р-н, с. Ильинское	МО, г. Сергиев Посад
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда	Аренда
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Торговое	Торговое	Общественно-деловая	Торговое	Торговое
Площадь, кв.м.	1 100	20 000	950	13 500	50 000
Наличие коммуникаций	электр., вода, канализ., отопл.	электр.	электр. по гран.	электр. и газ по гран.	электр. и газ по гран.
Наличие строений и ж/д	условно не застроен, ж/д нет	нет	нет	нет	нет
Дата предложения	июл.17	июл.17	июл.17	июл.17	июл.17
Удаленность от МКАД, км.	110	40	35	47	105
Направление	Юг	Юг	Юг	Север	Северо-Восток
Цена предложения, руб.		20 000 000	1 100 000	12 150 000	50 000 000
<b>Корректировки</b>					
Корректировка на торги		-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Цена предполагаемой сделки, руб.		17 200 000	946 000	10 449 000	43 000 000
НДС в составе цены предполагаемой сделки, руб.				1 880 820	7 740 000
Цена предполагаемой сделки без учета НДС, руб.		17 200 000	946 000	8 568 180	35 260 000
Цена предполагаемой сделки без учета НДС, руб./ кв.м.		860	996	635	705
Корректировка на различие в коммуникациях		16,00%	24,00%	31,50%	31,50%
Корректировка на место положения		-13,21%	-24,82%	-16,80%	-3,85%
Корректировка на назначение		0,00%	23,56%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид права		0,00%	0,00%	13,00%	21,00%
Корректировка на статус населенного пункта		0,00%	0,00%	0,00%	- 24,60%
Корректировка на масштаб		28,07%	-1,24%	23,85%	38,48%
Итоговое значение корректировок		30,86%	21,50%	51,55%	62,53%
Скорректированные стоимости, руб./ кв. м.		1 125	1 210	962	1 146
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.			1 111		

<sup>5</sup> Источник информации: Расчеты оценщика.

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость земельного участка, руб.			1 221 909		

### Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2}}{\bar{C}} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C<sub>i</sub> — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 9,51%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,33, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 33%, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

### Обоснование вносимых корректировок:

Корректировка на условия сделки купли-продажи: В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Скидка на торг позволяет перейти от цен предложений к ценам сделок. Скидка на торг зависит от объемов и активности рассматриваемого сегмента рынка коммерческой недвижимости. Принято считать, что чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. По данным НЦПО, Справочник рыночных корректировок, СРК 2017 под. Ред. Яскевича Е. Е. табл.61. для торговых объектов в Московской области скидка на торг составляет в среднем 11% в диапазоне 10-12%. По данным источника: Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости-2017" Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород Скидки на торг для офисно-торговых объектов на неактивном рынке составляют в среднем 16,4% по данным специалистов (риелторы и оценщики) и 14,6% по данным сотрудников банков. Поправка выбирается как среднее трех приведенных значений – 14%.

Корректировка на состав передаваемых прав: В соответствии с пп.6 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (т.е. передача прав собственности). При этом, операции по передаче арендных прав на земельные участки подлежат обложению НДС на основании ст. 155 НК РФ. Таким образом, поскольку объект оценки и объекты аналогов №1 и №2 находятся в одинаковых режимах налогообложения, то по данному элементу сравнения, корректировка не проводилась. Для аналогов №3 и №4 после вычитания скидки на торг производится вычитание НДС в размере 18%. Все дальнейшие расчеты проводятся без учета НДС.

К тем же аналогам №3 и №4 применяются положительная поправка в размере 13% и 21% соответственно, как средние значение диапазонов, рекомендованных источником Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3, 2014 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, разд.3.2.

Таблица 21. Расчет поправки на различия в правах

	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной стоимости земельных участков в долгосрочной аренде к удельной стоимости аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88	0,75	0,97
Отношение удельной стоимости земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной стоимости аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81	0,80	0,97

Корректировка на особые условия сделки: Поскольку особые условия сделок (наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие) в ходе интервью не были выявлены, корректировка по данному фактору сравнения не вводилась.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки): Даты

предложения аналогов существенно не отличаются от даты оценки. Все объявления актуальны на дату оценки, поэтому корректировка не требуется.

**Корректировка на категорию и назначение земельного участка:** Расчет корректировки на назначение земельного участка рассчитывается на основании среднестатистических цен предложений, приведенных в обзоре рынка недвижимости для района расположения объектов оценки в Каширском районе Московской области.

Таблица 22. Расчет корректировки на назначение земельного участка

Объект корректировки	Удельная стоимость, руб./ кв. м.
Торговые объекты	62 400
Объекты ИСН	50 500
Отношение величин	1,2356
Значение корректировки	23,56%

Корректировка на назначение земельного участка в размере 23,56% применяется к аналогу №2.

**Корректировка на место положения:** Корректировка отражает степень инвестиционной привлекательность земли для дальнейшего коммерческого освоения в соответствии с разрешенным использованием.

Расчет корректировки на место положения земельного участка рассчитывается на основании среднестатистических цен предложений, приведенных в обзоре рынка недвижимости для района расположения объектов оценки в Каширском районе Московской области и районах расположения каждого из аналогов.

Таблица 23. Расчет корректировки на назначение земельного участка

Объект корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от МКАД, км	40	35	47	105
Направление	Юг	Юг	Север	Северо-Восток
Удельная стоимость в районе объекта оценки, руб./ кв. м.	62 400	62 400	62 400	62 400
Удельная стоимость в районе аналога, руб./ кв. м.	71 900	83 000	75 000	64 900
Отношение величин	0,8679	0,7518	0,8320	0,9615
Значение корректировки	-13,21%	-24,82%	-16,80%	-3,85%

Для аналога №2, расположенного практически на границе двух экономических зон, принято среднее значение удельной стоимости для двух соседних зон.

**Корректировка на размер площади объектов:** Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из размера общей площади. Существует устойчивая закономерность, что цена 1 кв. м. объектов недвижимости с меньшей площадью выше, чем у большей. С учетом того, что площади объектов-аналогов и объекта оценки отличаются, введение соответствующей корректировки необходимо. В данном случае поправка рассчитывалась на основании статистического исследования<sup>6</sup>, результаты которого подчиняются степенной зависимости с коэффициентом корреляции 0,99.

$$K = 1,8359 * S^{(-0,0853)}$$

**Формула 2. Расчетная модель определения поправки.**

$$K_s = \left( \frac{K_{s1}}{K_{s2}} - 1 \right)$$

где:  
 $K_{s1}, K_{s2}$  – значение коэффициента поправки к удельной стоимости земельного участка оцениваемого объекта и объекта-аналога (соответственно).

Таблица 24. Расчет поправки на масштаб.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь участка, кв. м:	1 100	20 000	950	13 500	50 000
Коэффициент поправки: $1,8359 * S^{(-0,0853)}$	1,010	0,789	1,023	0,816	0,730
Итого:		28,1%	-1,2%	23,8%	38,5%

**Корректировка на инженерные сети и инфраструктуру:**

Все объекты – аналоги, как и оцениваемый объект находятся в населенных пунктах и имеют подъездные автомобильные пути и возможность подключения к электросетям. Однако, наличие инженерных сетей и

<sup>6</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1 (40), 2005 г.

возможность подключения существенно отличаются по величине требуемых затрат. Поэтому ниже возможность подключения к сетям будет учитываться в половинном размере от корректировки на наличие сетей. Указанные значения составят, соответственно нижние (по расширенным интервалам) и средние значения рекомендуемых корректировок. Рекомендуемые корректировки приняты на основании рекомендаций следующих источников.

Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3 2016 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород Табл. 61-62.

**Таблица 25. Рекомендуемые значения поправок на наличие инженерных сетей**

	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Минимум	Максимум	Минимум	Максимум
Электроснабжение	1,16	1,15	1,18	1,09	1,24
Газоснабжение	1,15	1,14	1,17	1,09	1,24
Водоснабжение и канализация	1,16	1,15	1,17	1,08	1,21

Очень близкие к приведенным значениям рекомендованы и в работе: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», [http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/438/Model\\_arena\\_4\\_kv\\_2016.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/438/Model_arena_4_kv_2016.pdf)

**Таблица 26. Расчет поправки на наличие инженерных сетей**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие инженерных сетей	электр., вода, канализ., отопл.	электр.	электр. по гран.	электр. и газ по гран.	электр. и газ по гран.
Поправка		16,00%	24,00%	16,50%	16,50%
Описание		отсутствие воды и канализации	отсутствие воды и канализации и +1/2 электричество	отсутствие воды и канализации + 1/2 электричество наличие газа -1/2	отсутствие воды и канализации + 1/2 электричество наличие газа -1/2

Корректировка на статус населенного пункта. Объект оценки расположен в сельском поселении, как и аналоги №1 - №3, для которых корректировка не требуется.

Для аналога №4 поправка выбрана на основании рекомендаций Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3 разд. 3.2. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, 2014 г.

**Таблица 27. Расчет поправки на статус населенного пункта**

Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,77	0,76	0,79	0,65	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,72	0,59	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,55	0,60	0,45	0,89
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52	0,37	0,61

Поправка отрицательная и определена в размере - 24,6% = 0,57/0,71 - 1.

Корректировка на состояние участка: Поскольку стоимость оцениваемого земельного участка определяется как условно свободного, и все аналоги свободны от застройки, то корректировка по данному параметру не требуется.

#### **Вывод.**

Стоимость земельного участка общей площадью 1 100 кв. м., участка кадастровый номер 50:37:0040304:78 адрес объекта: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул.Фабричная, д.10 определенная методами сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет 1 221 909 руб. НДС не облагается.

#### **Определение стоимости земельного участка, расположенного по адресу: МО, Каширский р-н , СП Знаменское, пос. Большое Руново, ул. Южная, д.9.**

Выбор объектов-аналогов основан на принадлежности их к оцениваемому сегменту земельного рынка, а также на принципе максимальной приближенности их характеристик к характеристикам оцениваемого земельного участка.

В качестве аналогов выбраны те же объекты, что и при оценке участка в п. Маслово в предыдущем разделе Отчета.

Расчет показан в следующей таблице. Обоснование произведенных корректировок приведено ниже.

**Определение стоимости земельного участка**

Таблица 28. Расчет удельной стоимости земельного участка как условно свободного.<sup>7</sup>

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	МО, Каширский р-н, СП Знаменское, пос. Большое Руново, ул. Южная, д.9.	МО, Чеховский р-н, д. Углешня	МО, ГО Домодедово, дер. Тургенево	МО, Дмитровский р-н, с. Ильинское	МО, г. Сергиев Посад
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда	Аренда
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Торговое	Торговое	Общественно-деловая	Торговое	Торговое
Площадь, кв.м.	2 740	20 000	950	13 500	50 000
Наличие коммуникаций	электр., вода, канализ., отопл.	электр.	элктр. по гран.	элктр. и газ по гран.	элктр. и газ по гран.
Наличие строений и ж/д	условно не застроен, ж/д нет	нет	нет	нет	нет
Дата предложения	июл.17	июл.17	июл.17	июл.17	июл.17
Удаленность от МКАД, км.	110	40	35	47	105
Направление	Юг	Юг	Юг	Север	Северо-Восток
Цена предложения, руб.		20 000 000	1 100 000	12 150 000	50 000 000
<b>Корректировки</b>					
Корректировка на торги	0	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Цена предполагаемой сделки, руб.		17 200 000	946 000	10 449 000	43 000 000
НДС в составе цены предполагаемой сделки, руб.				1 880 820	7 740 000
Цена предполагаемой сделки без учета НДС, руб.		17 200 000	946 000	8 568 180	35 260 000
Цена предполагаемой сделки без учета НДС, руб./ кв.м.		860	996	635	705
Корректировка на различие в коммуникациях		16,00%	24,00%	31,50%	31,50%
Корректировка на место положения		-13,21%	-24,82%	-16,80%	-3,85%
Корректировка на назначение		0,00%	23,56%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид права		0,00%	0,00%	13,00%	21,00%
Корректировка на статус населенного пункта		0,00%	0,00%	0,00%	- 24,60%
Корректировка на масштаб		18,48%	-8,64%	14,57%	28,11%
Итоговое значение корректировок		21,27%	7,86%	42,27%	42,96%
Скорректированные стоимости, руб./ кв. м.		1 043	1 074	903	1 008
Весовой коэффициент		0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.			1 007		
Стоимость земельного участка, руб.			2 759 222		

**Проверка однородности выборки**

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

<sup>7</sup> Источник информации: Расчеты оценщика.

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2}}{\bar{C}} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C<sub>i</sub> — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 7,39%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,33, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 33%, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

### Обоснование вносимых корректировок:

**Корректировка на условия сделки купли-продажи:** В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Скидка на торг позволяет перейти от цен предложений к ценам сделок. Скидка на торг зависит от объемов и активности рассматриваемого сегмента рынка коммерческой недвижимости. Принято считать, что чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. По данным НЦПО, Справочник рыночных корректировок, СРК 2017 под. Ред. Яскевича Е. Е. табл.61. для торговых объектов в Московской области скидка на торг составляет в среднем 11% в диапазоне 10-12%. По данным источника: Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости-2017" Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород Скидки на торг для офисно-торговых объектов на неактивном рынке составляют в среднем 16,4% по данным специалистов (риелторы и оценщики) и 14,6% по данным сотрудников банков. Поправка выбирается как среднее трех приведенных значений – 14%.

**Корректировка на состав передаваемых прав:** В соответствии с пп.6 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (т.е. передача прав собственности). При этом, операции по передаче арендных прав на земельные участки подлежат обложению НДС на основании ст. 155 НК РФ. Таким образом, поскольку объект оценки и объекты аналогов №1 и №2 находятся в одинаковых режимах налогообложения, то по данному элементу сравнения, корректировка не проводилась. Для аналогов №3 и №4 производится вычитание НДС в размере 18%. Все дальнейшие расчеты проводятся без учета НДС.

К тем же аналогам №3 и №4 применяются положительная поправка в размере 13% и 21% соответственно, как средние значение диапазонов, рекомендованных источником Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3, 2014 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, разд.3.2.

Таблица 29. Расчет поправки на различия в правах

	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной стоимости земельных участков в долгосрочной аренде к удельной стоимости аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88	0,75	0,97
Отношение удельной стоимости земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной стоимости аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81	0,80	0,97

**Корректировка на особые условия сделки:** Поскольку особые условия сделок (наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие) в ходе интервью не были выявлены, корректировка по данному фактору сравнения не вводилась.

**Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки):** Даты предложения аналогов существенно не отличаются от даты оценки. Все объявления актуальны на дату оценки, поэтому корректировка не требуется.

**Корректировка на категорию и назначение земельного участка:** Расчет корректировки на назначение земельного участка рассчитывается на основании среднестатистических цен предложений, приведенных в обзоре рынка недвижимости для района расположения объектов оценки в Каширском районе Московской области.

Таблица 30. Расчет корректировки на назначение земельного участка

Объект корректировки	Удельная стоимость, руб./ кв. м.
Торговые объекты	62 400
Объекты ПСН	50 500
Отношение величин	1,2356
Значение корректировки	23,56%

Корректировка на назначение земельного участка в размере 23,56% применяется к аналогу №2.

Корректировка на место положения: Корректировка отражает степень инвестиционной привлекательность земли для дальнейшего коммерческого освоения в соответствии с разрешенным использованием.

Расчет корректировки на место положения земельного участка рассчитывается на основании среднестатистических цен предложений, приведенных в обзоре рынка недвижимости для района расположения объектов оценки в Каширском районе Московской области и районах расположения каждого из аналогов.

Таблица 31. Расчет корректировки на назначение земельного участка

Объект корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от МКАД, км	40	35	47	105
Направление	Юг	Юг	Север	Северо-Восток
Удельная стоимость в районе объекта оценки, руб./ кв. м.	62 400	62 400	62 400	62 400
Удельная стоимость в районе аналога, руб./ кв. м.	71 900	83 000	75 000	64 900
Отношение величин	0,8679	0,7518	0,8320	0,9615
Значение корректировки	-13,21%	-24,82%	-16,80%	-3,85%

Для аналога №2, расположенного практически на границе двух экономических зон, принято среднее значение удельной стоимости для двух соседних зон.

Корректировка на размер площади объектов: Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из размера общей площади. Существует устойчивая закономерность, что цена 1 кв. м. объектов недвижимости с меньшей площадью выше, чем у большей. С учетом того, что площади объектов-аналогов и объекта оценки отличаются, введение соответствующей корректировки необходимо. В данном случае поправка рассчитывалась на основании статистического исследования<sup>8</sup>, результаты которого подчиняются степенной зависимости с коэффициентом корреляции 0,99.

$$K = 1,8359 * S^{(-0,0853)}$$

**Формула 3. Расчетная модель определения поправки.**

$$K_S = \left( \frac{K_{S1}}{K_{S2}} - 1 \right) \quad \text{где:}$$

$K_{S1}, K_{S2}$  – значение коэффициента поправки к удельной стоимости земельного участков оцениваемого объекта и объекта-аналога (соответственно).

Таблица 32. Расчет поправки на масштаб.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь участка, кв.м:	2 740	20 000	950	13 500	50 000
Коэффициент поправки: $1,8359 * S^{(-0,0853)}$	0,935	0,789	1,023	0,816	0,730
Итого:		18,5%	-8,6%	14,6%	28,1%

Корректировка на инженерные сети и инфраструктуру:

Все объекты – аналоги, как и оцениваемый объект находятся в населенных пунктах и имеют подъездные автомобильные пути и возможность подключения к электросетям. Однако, наличие инженерных сетей и возможность подключения существенно отличаются по величине требуемых затрат. Поэтому ниже возможность подключения к сетям будет учитываться в половинном размере от корректировки на наличие сетей. Указанные значения составят, соответственно нижние (по расширенным интервалам) и средние значения рекомендуемых корректировок. Рекомендуемые корректировки приняты на основании рекомендаций следующих источников.

Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3 2016 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород Табл. 61-62.

<sup>8</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1 (40), 2005 г.

Таблица 33. Рекомендуемые значения поправок на наличие инженерных сетей

	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Минимум	Максимум	Минимум	Максимум
Электроснабжение	1,16	1,15	1,18	1,09	1,24
Газоснабжение	1,15	1,14	1,17	1,09	1,24
Водоснабжение и канализация	1,16	1,15	1,17	1,08	1,21

Очень близкие к приведенным значениям рекомендованы и в работе: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», [http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/438/Model\\_arena\\_4\\_kv\\_2016.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/438/Model_arena_4_kv_2016.pdf)

Таблица 34. Расчет поправки на наличие инженерных сетей

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие инженерных сетей	электр., вода, канализ., отопл.	электр.	электр. по гран.	электр. и газ по гран.	электр. и газ по гран.
Поправка		16,00%	24,00%	16,50%	16,50%
Описание		отсутствие воды и канализации	отсутствие воды и канализации и +1/2 электричество	отсутствие воды и канализации + 1/2 электричество наличие газа -1/2	отсутствие воды и канализации + 1/2 электричество наличие газа -1/2

Корректировка на статус населенного пункта. Объект оценки расположен в сельском поселении, как и аналоги №1 - №3, для которых корректировка не требуется.

Для аналога №4 поправка выбрана на основании рекомендаций Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3 разд. 3.2. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, 2014 г.

Таблица 35. Расчет поправки на статус населенного пункта

Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,77	0,76	0,79	0,65	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,72	0,59	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,55	0,60	0,45	0,89
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52	0,37	0,61

Поправка отрицательная и определена в размере - 24,6% = 0,57/0,71 - 1.

Корректировка на состояние участка: Поскольку стоимость оцениваемого земельного участка определяется как условно свободного, и все аналоги свободны от застройки, то корректировка по данному параметру не требуется.

#### **Вывод.**

Стоимость земельного участка общей площадью 2 740 кв. м., участка кадастровый номер 50:37:0040304:78 адрес объекта: МО, Каширский р-н, СП Знаменское, пос. Большое Руново, ул. Южная, д.9. определенная методами сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет 2 759 222 руб. НДС не облагается.

### **Определение стоимости здания, расположенного по адресу МО, г. Кашира, микрорайон № 4**

#### **ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

Объекты оценки представляют собой здания производственного, складского, административного назначений, размещенные на земельных участках производственного назначения. Объекты оценки размещаются в границах производственной застройки.

В соответствии с требованиями ФСО №7, VII, 24 в) в рамках сравнительного подхода не определяется стоимость недвижимости специального назначения (насосной станции и бетонных ограждений).

В качестве принятой всеми участниками рынка единицы сравнения отдельно стоящих зданий с земельными участками выступает стоимость 1 кв. м. площади зданий. К элементам сравнения относятся те характеристики зданий и земельных участков и проводимых с ними сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на изменение их стоимости.

Ниже в таблице показаны наиболее близкие к оцениваемым объектам аналоги. Часть информации, не содержащаяся в объявлениях (например, состояние, т.е. потребность в ремонтах разной степени, вид прав на земельный участок и т.п.) уточнялась путем телефонных переговоров с представителями продавцов.

Таблица 36. Характеристики объектов-аналогов.

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	МО, г. Кашира, ул. Карла Маркса, 26	МО, ГО Кашира, д. Кокино, ул. Луговая д. 13а	МО г. Коломна, г. Коломна, ул. Девичье Поле, 4а.
Описание объекта - аналога	3-х эт. (высокий цоколь и мансарда) здание. Назначение ПСН - офис. Площадь – 290 м2. Постройка 2008 г. Автономная газовая котельная 2 котла. 3/у 420 м2. Все в собственности. Дополнительно металлический склад размером 6 х 12 кв. м, и бытовое помещение размером 6 х 4 кв.м. с мансардой (жилой домик).	900м от Каширского шоссе, 850м от Волгоградское шоссе, 7км от г. Кашира. Одноэтажное торговое здание на 10 стоках (все в собственности). Постройка 2015 г. Электричество, вода, канализация центральные. Дополнительно: торговое оборудование и мебель	Продажа Торгового центра по адресу Коломна, Девичье поле 4а. Отдельно стоящее трехэтажное здание, располагается внутри крупного жилого массива, внешне представляет собой небольшой торговый центр у дома. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Подключены все центральные коммуникации. Общая площадь здания - 2 252 кв. м. в собственности Общая площадь земельного участка - 535 кв. м. в аренде с 2015г. по 2064 год (ВРИ под магазин и кафе) Плата за аренду 3У - 290 000 в год Стоимость - 60 000 000 руб.
Назначение	ПСН -офисное здание с дополнительными строениями	Здание магазина	Здание торгового центра
Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Площадь земельного участка, кв. м.	420	1000	535
Вид прав на з/у	Собственность	Собственность	Собственность
Инженерные сети	Вода, канализация, газ . Отопление автономное.	Электричество	Электр., вода, канализ., отопление
Общая площадь зданий, кв. м.	290	302,2	2252
Цена предложения с НДС, руб.	13 400 000	12 000 000	60 000 000
Дата предложения	июл.17	июл.17	июл.17
Агент	Губанова Татьяна Валерьевна(918) 446-00 98	Владимир Вячеславович, (985) 997-65-54	ИПК "Стратегия " Евгения Витальевна (495)989-98-70
Источники информации	<a href="https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_290_m_896402587">https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_290_m_896402587</a>	<a href="https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_302_m_1133817493">https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_302_m_1133817493</a>	<a href="http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/kolomna-devich-e-pole-4a-2-252-kv-m-prodazha-advert642684871.html">http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/kolomna-devich-e-pole-4a-2-252-kv-m-prodazha-advert642684871.html</a>

Подтверждающая информация об аналогах приведена в Приложении к настоящему отчету.

#### ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТОВ

Расчеты в рамках сравнительного подхода состоят из следующих этапов.

- 1) Из цены предложения вычитается скидка на торги (-14% - среднее значение от рекомендуемого диапазона см. обоснование ниже).
- 2) Полученное значение цены предполагаемой сделки корректируется на различие в инженерных системах и коммуникациях.
- 3) Определяется стоимость земельного участка, входящего в состав каждого предложения путем корректировки на различия в составе имущественных прав и на масштаб относительно площади земельного участка в составе оцениваемого объекта. В качестве базового значения принимается удельная стоимость земельного участка, определенная выше для каждого из объектов оценки с корректировками для каждого из аналогов.

4) Полученная стоимость земельных участков вычитается из стоимости предложений - оставшейся части цены после вычитания скидки на торги. В результате остается стоимость строений в составе цены предложения (с учетом возможных дополнительных объектов, например, оборудования или строений).

5) Полученное значение корректируется на наличие в стоимости аналогов оборудования или иных дополнительных объектов.

6) Полученная стоимость строений корректируется на масштаб и состояние (потребность в ремонте).

В качестве базового значения для корректировки состояние объектов выбирается состояние оцениваемого объекта, как требующее ремонта.

#### ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

##### Корректировки, относящиеся ко всему комплексу

Корректировка на условия сделки купли-продажи: В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Скидка на торг позволяет перейти от цен предложений к ценам сделок. Скидка на торг зависит от объемов и активности рассматриваемого сегмента рынка коммерческой недвижимости. Принято считать, что чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. По данным НЦПО, Справочник рыночных корректировок, СРК 2017 под. Ред. Яскевича Е. Е. табл.61. для торговых объектов в Московской области скидка на торг составляет в среднем 11% в диапазоне 10-12%. По данным источника: Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости - 2017" Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород Скидки на торг для офисно-торговых объектов на неактивном рынке составляют в среднем 16,4% по данным специалистов (риелторы и оценщики) и 14,6% по данным сотрудников банков. Поправка выбирается как среднее трех приведенных значений – 14%.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки): В процессе проведения оценочного исследования цены объектов-аналогов были уточнены с представителями собственников. Поскольку цены предложений аналогов актуальны на дату оценки, корректировка по данному фактору сравнения не вносилась.

Корректировка на характеристику места положения: Корректировка отражает степень инвестиционной привлекательности объектов оценки для дальнейшего коммерческого использования. Расчет корректировки на место положения объекта рассчитывается на основании среднестатистических цен предложений, приведенных в обзоре рынка недвижимости для района расположения объектов оценки в Каширском районе Московской области и районах расположения каждого из аналогов.

Таблица 37. Расчет корректировки на место расположения

Объект корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от МКАД, км	100	100	100
Направление	Юг	Юг	Ю-В
Удельная стоимость в районе объекта оценки, руб./ кв. м.	62 400	62 400	62 400
Удельная стоимость в районе аналога, руб./ кв. м.	62 400	62 400	51 200
Отношение величин	1,00	1,00	1,219
Значение корректировки	0,0%	0,0%	21,88%

Корректировка на статус населенного пункта. Объект оценки расположен в районном центре, как и аналоги №1 и №3, для которых корректировка не требуется.

Для аналога №2 поправка выбрана на основании рекомендаций Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3 разд. 3.2. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, 2014 г.

Таблица 38. Расчет поправки на статус населенного пункта

Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,77	0,76	0,79	0,65	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,72	0,59	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,55	0,60	0,45	0,89
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52	0,37	0,61

Поправка положительная и определена в размере  $24,6\% = 1 - 0,57 / 0,71$ .

Корректировка на инженерные сети и инфраструктуру:

Все объекты – аналоги, как и оцениваемый объект находятся в населенных пунктах и имеют подъездные автомобильные пути, и все необходимые для эксплуатации торговых зданий коммуникации. Наличие газа и автономной системы отопления для аналога №1 полностью компенсировано наличием систем центрального отопления у всех других аналогов и у объекта оценки. Корректировки не требуются.

### Корректировки общие для земельных участков

Корректировка на размер площади земельных участков: Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из размера общей площади земельных участков. Существует устойчивая закономерность, показывающая, что удельная стоимость 1 кв. м. объектов недвижимости снижается с ростом площади объектов. С учетом того, что площади объектов-аналогов и объекта оценки отличаются, введение соответствующей корректировки необходимо. В данном случае поправка рассчитывалась на основании статистического исследования<sup>9</sup>, результаты которого подчиняются рыночной экспоненциальной зависимости с коэффициентом корреляции 0,99.

$$K = 1,8359 * S^{(-0,0853)}$$

**Формула 4. Расчетная модель определения поправки.**

$$K_S = \left( \frac{K_{S1}}{K_{S2}} - 1 \right) \quad \text{где:}$$

$K_{S1}, K_{S2}$  – значение коэффициента поправки к удельной стоимости земельного участка оцениваемого объекта и объекта-аналога (соответственно).

**Таблица 39. Расчет поправки на масштаб для земельного участка**

Наименование показателя	Объект оценки усредненный	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь участка, кв.м.	10 000	420	1 000	535
Коэффициент	0,837	1,097	1,018	1,074
Итого поправка на масштаб:		-23,69%	-17,83%	-22,10%

Учитывая в данном случае, что производится «обратный» расчет – от объекта оценки к аналогам – знак корректировки в расчетной таблице будет иметь обратную величину, т.е. если аналоги по площади меньше оцениваемого участка, поправки должны увеличить долю стоимость земли в цене аналога и наоборот.

Корректировка на состав передаваемых прав: В соответствии с пп.6 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (т.е. передача прав собственности). При этом, операции по передаче арендных прав на земельные участки подлежат обложению НДС на основании ст. 155 НК РФ. Таким образом, поскольку объект оценки и объекты аналоги №1 и №2 находятся в одинаковых режимах налогообложения, то по данному элементу сравнения, корректировка не проводилась. Для аналога №3 производится вычитание НДС в размере 18%. Так же к аналогу №3 применяются отрицательная поправка в размере 14,9% = 1/0,87-1, как среднее значение диапазонов, рекомендованных источником Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3, 2014 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, разд.3.2.

**Таблица 40. Расчет поправки на различия в правах**

	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной стоимости земельных участков в долгосрочной аренде к удельной стоимости аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88	0,75	0,97
Отношение удельной стоимости земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной стоимости аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81	0,80	0,97

### Корректировки для зданий

Корректировка на наличие иных объектов кроме здания – аналога. Данная корректировка отражает наличие в составе объекта – аналога объектов, не связанных с объектом недвижимости.

Аналог №1. В составе аналога №1 находится дополнительные строения: «Дополнительно металлический склад размером 6 x 12 кв. м, и бытовое помещение размером 6 x 4 кв. м. с мансардой (жилой домик)».

Для определения стоимости металлического склада площадью 72 кв. м. использованы данные по продаже

<sup>9</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1 (40), 2005 г.

аналогичных объектов. Скриншоты объявлений приведены в Приложении.

**Таблица 41. Расчет удельной стоимости ангара**

Источник информации о продаже металлического ангара	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м.
<a href="https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/angar_so_sborkoy_6h1h37_dostavka_1083999106">https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/angar_so_sborkoy_6h1h37_dostavka_1083999106</a>	152 000	66	2 303
<a href="https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/sklad_6h13h41_dostavka_po_rf_1050065475">https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/sklad_6h13h41_dostavka_po_rf_1050065475</a>	180 000	78	2 308
Среднее значение, руб./ кв. м.			2 305

Стоимость металлического ангара в составе аналога №1 составит  $2\,305 * 72 = 165\,986$  руб.

Стоимость «домика» площадью 24 кв. м. определим исходя из средних по району удельных цен на офисную недвижимость в размере 28 900 руб./ кв. м. (см. материалы обзора рынка недвижимости).

$24 * 28\,900 = 693\,600$  руб. Итого стоимость дополнительных объектов для аналога №1 составит:

$165\,986 + 693\,600 = 859\,586$  руб.

Аналог №2. В состав аналога №2 входит торговое оборудование и мебель. В ходе переговоров представитель продавца не смог обоснованно выделить стоимость указанного имущества из общего предложения. Для определения доли стоимости оборудования и мебели использованы ведомости основных средств компании – Заказчика - ООО «ЛК», у которых доля оборудования составляет около 10% от балансовой стоимости основных средств. Учитывая сходные виды деятельности и структуры активов компаний, доля оборудования и мебели в составе аналога №2 принимается на уровне 10% от цены предложения или 1 200 000 руб.

Корректировка на размер площади зданий. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из размера общей площади зданий, комплексов и иных объектов недвижимости. Расчет проводится аналогично расчету поправки на масштаб для земельных участков, описанный выше. В качестве расчетной зависимости использованы рекомендации Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.1, ч. 1, 2016 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, разд.5.1. рис.78.

**Таблица 42. Расчет поправки на масштаб для здания**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь здания S, кв.м.	3 742	290	302	2 252
$K = 1,5531 * S^{(-0,096)}$	0,705	0,901	0,898	0,740
Корректировка на масштаб по площади здания S	0,00%	-21,77%	-21,46%	-4,07%

Корректировка на конструктивные особенности зданий. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из конструктивных отличий в объекте оценки и аналога. Корректировка по конструктивным признакам признается незначительной на фоне прочих ценообразующих факторов.

Корректировка на состояние зданий. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из отличий в состоянии объектов. Все объекты-аналоги, по заверениям представителей продавцов имеют рабочее состояние. При этом оцениваемый объект имеет значительный физический износ, вызванные не только эксплуатацией здания, но и вандализмом, и требует ремонта.

Очевидно, что степень дефектов объекта оценки довольно велика и выходит за границы косметического ремонта.

За основу принята классификация и терминология, использованная в источнике «Справочник рыночных корректировок» СРК-2017, издание ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Яскевича Е. Е. 2017 г. табл. 70. Стандартный ремонт (среднее между капитальным и косметическим) нежилых помещений.

#### Стандартный ремонт

Отделочные работы и работы по подготовке поверхностей под отделку. Демонтажные работы, устройство выравнивающих стяжек, основания пола, штукатурка, выравнивание стен, обшивка гипсокартоном, подвесной потолок. Замена оконных рам, дверей, приборов отопления. Устройство новой разводки освещения.

#### Капитальный ремонт.

Подготовительные и отделочные работы (т.е. все работы по перечню «стандартный»). Перепланировка

помещений, снос перегородок и установка новых, заполнение дверных и оконных проемов. Реконструкция или полная замена инженерных систем.

Учитывая достаточно широкие диапазоны затрат (для Москвы и Московской области 4 200 – 17 400 руб./ кв. м.) и место расположения объектов оценки на дальней окраине Московской области, затраты на ремонт должны лежать вблизи нижней границе диапазона – 4 200 руб./ кв. м. Указанное значение затрат на ремонт составляет 13,49% от средней удельной стоимости аналогов (определено методом последовательных итераций к усредненной скорректированной стоимости аналогов). Учитывая состояние оцениваемых зданий, для расчетов принимается более высокое округленное значение корректировки в размере – 20%.

Корректировка на категорию и назначение здания: Все аналоги кроме аналога №1 относятся к специализированным торговым зданиям. Расчет корректировки на назначение здания для аналога №1 рассчитывается на основании среднестатистических цен предложений, приведенных в обзоре рынка недвижимости для района расположения объектов оценки в Каширском районе Московской области.

**Таблица 43. Расчет корректировки на назначение объекта**

Объект корректировки	Удельная стоимость, руб./ кв. м.
Торговые объекты	62 400
Объекты ПСН	50 500
Отношение величин	1,2356
Значение корректировки	23,56%

Корректировка на назначение здания в размере 23,56% применяется к аналогу №1.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В следующей таблице приведены расчеты усредненной удельной стоимости здания в соответствии с описанным выше алгоритмом.

**Таблица 44. Расчет стоимости строений (этапы 1-6)**

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	МО, г. Кашира Каширский пр-т, д. 2	МО, г. Кашира, ул. Карла Маркса, 26	МО, ГО Кашира, д. Кокино, ул. Луговая д. 13а	МО г. Коломна, г. Коломна, ул. Девичье Поле, 4а.
Назначение объектов	Торговое здание	ПСН -офисное здание с дополнительными строениями	Здание магазина	Здание торгового центра
Площадь зданий, кв.м.	3 741,5	290,0	302,2	2 252,0
Состояние	Требуется ремонта	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Площадь земельного участка, кв.м.	10 000	420	1 000	535
Наличие коммуникаций	электр., вода, канализ., отопл.	Вода, канализация, газ. Отопление автономное.	Электричество	Электр., вода, канализ., отопление
Дата предложения	июл.17	июл.17	июл.17	июл.17
Цена предложения с учетом НДС, руб.		13 400 000	12 000 000	60 000 000
<b>Корректировки общие для комплекса здания и земля</b>				
Скидка на торги		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Корректировка на место положения		0,00%	0,00%	21,88%
Корректировка на статус населенного пункта		0,00%	24,60%	0,00%
Итоговая корректировка для комплекса		-14,00%	10,60%	7,88%
Скорректированная стоимость комплекса (цена сделки), руб.		11 524 000	13 272 000	64 725 000
<b>Корректировки общие для земельных участков</b>				
Корректировка на масштаб з/у		23,69%	17,83%	22,10%
Корректировка на состав прав		0,00%	0,00%	-14,90%

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на НДС в оставшейся цене на з/у		0,00%	0,00%	-18,00%
Итоговая корректировка для з/у		23,69%	17,83%	-10,80%
Удельная стоимость з/у, руб./ кв.м.	1 160,09	1 435	1 367	1 035
Стоимость з/у, руб.		602 680	1 366 963	553 628
<b>Корректировки для зданий</b>				
Стоимость зданий без учета земли, Сз		10 921 320	11 905 037	64 171 372
Корректировка на дополнительные объекты и оборудование, руб.		- 859 586	- 1 200 000	0
Стоимость зданий без учета земли, Сз и прочего имущества		10 061 734	10 705 037	64 171 372
Корректировка на масштаб зданий		-21,20%	-20,89%	-4,07%
Корректировка на состояние		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Корректировка на назначение		23,56%	0,00%	0,00%
Итоговое значение корректировок для зданий		-17,64%	-40,89%	-24,07%
Стоимость зданий скорректированная		8 286 376	6 327 498	48 725 673
Площадь, кв.м.		290,0	302,2	2 252,0
Расчетное значение удельной стоимости зданий, руб./ кв.м		28 574	20 938	21 637
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Среднее значение стоимости 1 кв. м здания с НДС, руб.	23 716			
Стоимость 1 кв. м здания без НДС, руб.	20 098			
Стоимость здания без учета стоимости земли и без НДС, руб.	69 771 703			

### Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2}}{\bar{C}} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C<sub>i</sub> — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 17,8%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,33, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 33 %, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

Учитывая высокий показатель однородности выборки, итоговое значение получено простым арифметическим усреднением скорректированных стоимостей.

**Определение стоимости здания, расположенного по адресу МО, Каширский р-н, СП Топкановское п. Маслово, ул. Фабричная, д.10.**

Для расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода используются те же аналоги, что и в предыдущем разделе при оценке объекта в г. Кашире.

Подтверждающая информация об аналогах приведена в Приложении к настоящему отчету.

**ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК**

Корректировка на условия сделки купли-продажи: В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Скидка на торг позволяет перейти от цен предложений к ценам сделок. Скидка на торг зависит от объемов и активности рассматриваемого сегмента рынка коммерческой недвижимости. Принято считать, что чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. По данным НЦПО, Справочник рыночных корректировок, СРК 2017 под. Ред. Яскевича Е. Е. табл.61. для торговых объектов в Московской области скидка на торг составляет в среднем 11% в диапазоне 10-12%. По данным источника: Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости-2017" Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород Скидки на торг для офисно-торговых объектов на неактивном рынке составляют в среднем 16,4% по данным специалистов (риелторы и оценщики) и 14,6% по данным сотрудников банков. Поправка выбирается как среднее трех приведенных значений – 14%.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки): В процессе проведения оценочного исследования цены объектов-аналогов были уточнены с представителями собственников. Поскольку цены предложений аналогов актуальны на дату оценки, корректировка по данному фактору сравнения не вносилась.

Корректировка на характеристику местоположения: Корректировка отражает степень инвестиционной привлекательности объектов оценки для дальнейшего коммерческого использования. Расчет корректировки на место положения объекта рассчитывается на основании среднестатистических цен предложений, приведенных в обзоре рынка недвижимости для района расположения объектов оценки в Каширском районе Московской области и районах расположения каждого из аналогов.

**Таблица 45. Расчет корректировки на место расположения**

Объект корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от МКАД, км	100	100	100
Направление	Юг	Юг	Ю-В
Удельная стоимость в районе объекта оценки, руб./ кв. м.	62 400	62 400	62 400
Удельная стоимость в районе аналога, руб./ кв. м.	62 400	62 400	51 200
Отношение величин	1,00	1,00	1,219
Значение корректировки	0,0%	0,0%	21,88%

Корректировка на статус населенного пункта. Объект оценки расположен в сельском поселении, как и аналог №2, для которого корректировка не требуется.

Для аналогов №1 и №3 поправка выбрана на основании рекомендаций Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3 разд. 3.2. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, 2014 г.

**Таблица 46. Расчет поправки на статус населенного пункта**

Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,77	0,76	0,79	0,65	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,72	0,59	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,55	0,60	0,45	0,89
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52	0,37	0,61

Поправка отрицательная и определена в размере -  $24,6\% = 0,57 / 0,71 - 1$ .

Корректировка на инженерные сети и инфраструктуру:

Все объекты – аналоги, как и оцениваемый объект находятся в населенных пунктах и имеют подъездные автомобильные пути, и все необходимые для эксплуатации торговых зданий коммуникации. Наличие газа и автономной системы отопления для аналога №1 полностью компенсировано наличием систем центрального отопления у всех других аналогов и у объекта оценки. Корректировки не требуются.

**Корректировки общие для земельных участков**

Корректировка на размер площади земельных участков: Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из размера общей площади земельных участков. Существует устойчивая закономерность, показывающая, что удельная стоимость 1 кв. м. объектов недвижимости снижается с ростом площади объектов. С учетом того, что площади объектов-аналогов и объекта оценки отличаются, введение соответствующей корректировки необходимо. В данном случае поправка рассчитывалась на основании статистического исследования<sup>10</sup>, результаты которого подчиняются рыночной экспоненциальной зависимости с коэффициентом корреляции 0,99.

$$K = 1,8359 * S^{(-0,0853)}$$

**Формула 5. Расчетная модель определения поправки.**

$$K_S = \left( \frac{K_{S1}}{K_{S2}} - 1 \right)$$

где:  
 $K_{S1}$ ,  $K_{S2}$  – значение коэффициента поправки к удельной стоимости земельного участка оцениваемого объекта и объекта-аналога (соответственно).

**Таблица 47. Расчет поправки на масштаб для земельного участка**

Наименование показателя	Объект оценки усредненный	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь участка, кв.м.	1 100	420	1 000	535
Коэффициент	1,010	1,097	1,018	1,074
Итого поправка на масштаб:		-7,88%	-0,81%	-5,96%

Учитывая в данном случае, что производится «обратный» расчет – от объекта оценки к аналогам – знак корректировки в расчетной таблице будет иметь обратную величину, т.е. если аналоги по площади меньше оцениваемого участка, поправки должны увеличить долю стоимость земли в цене аналога и наоборот.

Корректировка на состав передаваемых прав: В соответствии с пп.6 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (т.е. передача прав собственности). При этом, операции по передаче арендных прав на земельные участки подлежат обложению НДС на основании ст. 155 НК РФ. Таким образом, поскольку объект оценки и объекты аналоги №1 и №2 находятся в одинаковых режимах налогообложения, то по данному элементу сравнения, корректировка не проводилась. Для аналога №3 производится вычитание НДС в размере 18%. Так же к аналогу №3 применяются отрицательная поправка в размере 14,9% = 1/0,87-1, как среднее значение диапазонов, рекомендованных источником Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3, 2014 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, разд.3.2.

**Таблица 48. Расчет поправки на различия в правах**

	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной стоимости земельных участков в долгосрочной аренде к удельной стоимости аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88	0,75	0,97
Отношение удельной стоимости земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной стоимости аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81	0,80	0,97

**Корректировки для зданий**

Корректировка на наличие иных объектов кроме здания – аналога. Данная корректировка отражает наличие в составе объекта – аналога объектов, не связанных с объектом недвижимости.

Аналог №1. В составе аналога №1 находятся дополнительные строения: «Дополнительно металлический склад размером 6 х 12 кв. м, и бытовое помещение размером 6 х 4 кв. м. с мансардой (жилой домик)».

Для определения стоимости металлического склада площадью 72 кв. м. использованы данные по продаже аналогичных объектов. Скриншоты объявлений приведены в Приложении.

<sup>10</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1 (40), 2005 г.

Таблица 49. Расчет удельной стоимости ангара

Источник информации о продаже металлического ангара	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м.
<a href="https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/angar_so_sborkoy_6h11h37_dostavka_1083999106">https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/angar_so_sborkoy_6h11h37_dostavka_1083999106</a>	152 000	66	2 303
<a href="https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/sklad_6h13h41_dostavka_po_rf_1050065475">https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/sklad_6h13h41_dostavka_po_rf_1050065475</a>	180 000	78	2 308
Среднее значение, руб./ кв. м.			2 305

Стоимость металлического ангара в составе аналога №1 составит  $2\,305 * 72 = 165\,986$  руб.

Стоимость «домика» площадью 24 кв. м. определим исходя из средних по району удельных цен на офисную недвижимость в размере 28 900 руб./ кв. м. (см. материалы обзора рынка недвижимости).

$24 * 28\,900 = 693\,600$  руб. Итого стоимость дополнительных объектов для аналога №1 составит:

$165\,986 + 693\,600 = 859\,586$  руб.

Аналог №2. В состав аналога №2 входит торговое оборудование и мебель. В ходе переговоров представитель продавца не смог обоснованно выделить стоимость указанного имущества из общего предложения. Для определения доли стоимости оборудования и мебели использованы ведомости основных средств компании – Заказчика - ООО «ЛК», у которых доля оборудования составляет около 10% от балансовой стоимости основных средств. Учитывая сходные виды деятельности, доля оборудования и мебели в составе аналога №2 принимается на уровне 10% от цены предложения или 1 200 000 руб.

Корректировка на размер площади зданий. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из размера общей площади зданий, комплексов и иных объектов недвижимости. Расчет проводится аналогично расчету поправки на масштаб для земельных участков, описанный выше. В качестве расчетной зависимости использованы рекомендации Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.1, ч. 1, 2016 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, разд.5.1. рис.78.

Таблица 50. Расчет поправки на масштаб для здания

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь здания S, кв.м.	297	290	302	2 252
$K = 1,5531 * S^{(-0,096)}$	0,899	0,901	0,898	0,740
Корректировка на масштаб по площади здания S	0,00%	-0,24%	0,15%	21,45%

Корректировка на конструктивные особенности зданий. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из конструктивных отличий в объекте оценки и аналога. Корректировка по конструктивным признакам признается незначительной на фоне прочих ценообразующих факторов.

Корректировка на состояние зданий. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из отличий в состоянии объектов. Все объекты-аналоги, по заверениям представителей продавцов имеют рабочее состояние. При этом оцениваемый объект имеет значительный физический износ, вызванные не только эксплуатацией здания, но и вандализмом, и требует ремонта.

Очевидно, что степень дефектов объекта оценки довольно велика и выходит за границы косметического ремонта.

За основу принята классификация и терминология, использованная в источнике «Справочник рыночных корректировок» СРК-2017, издание ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Яскевича Е. Е. 2017 г. табл. 70. Стандартный ремонт (среднее между капитальным и косметическим) нежилых помещений.

#### Стандартный ремонт

Отделочные работы и работы по подготовке поверхностей под отделку. Демонтажные работы, устройство выравнивающих стяжек, основания пола, штукатурка, выравнивание стен, обшивка гипсокартоном, подвесной потолок. Замена оконных рам, дверей, приборов отопления. Устройство новой разводки освещения.

#### Капитальный ремонт.

Подготовительные и отделочные работы (т.е. все работы по перечню «стандартный»). Перепланировка помещений, снос перегородок и установка новых, заполнение дверных и оконных проемов. Реконструкция или полная замена инженерных систем.

Учитывая достаточно широкие диапазоны затрат (для Москвы и Московской области 4 200 – 17 400 руб./ кв. м.) и место расположения объектов оценки на дальней окраине Московской области, затраты на ремонт должны лежать вблизи нижней границе диапазона – 4 200 руб./ кв. м. Указанное значение затрат на ремонт составляет 13,49% от средней удельной стоимости аналогов (определено методом последовательных итераций к усредненной скорректированной стоимости аналогов). Учитывая состояние оцениваемых зданий, для расчетов принимается более высокое округленное значение корректировки в размере – 20%.

Корректировка на категорию и назначение здания: Все аналоги кроме аналога №1 относятся к специализированным торговым зданиям. Расчет корректировки на назначение здания для аналога №1 рассчитывается на основании среднестатистических цен предложений, приведенных в обзоре рынка недвижимости для района расположения объектов оценки в Каширском районе Московской области.

**Таблица 51. Расчет корректировки на назначение объекта**

Объект корректировки	Удельная стоимость, руб./ кв. м.
Торговые объекты	62 400
Объекты ПСН	50 500
Отношение величин	1,2356
Значение корректировки	23,56%

Корректировка на назначение здания в размере 23,56% применяется к аналогу №1.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

В следующей таблице приведены расчеты усредненной удельной стоимости здания в соответствии с описанным выше алгоритмом.

**Таблица 52. Расчет стоимости строений (этапы 1-6)**

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	МО, Каширский р-н, СП Топкановское п. Маслово, ул. Фабричная, д.10.	МО, г. Кашира, ул. Карла Маркса, 26	МО, ГО Кашира, д. Кокино, ул. Луговая д. 13а	МО г. Коломна, г. Коломна, ул. Девичье Поле, 4а.
Назначение объектов	Торговое здание	ПСН -офисное здание с дополнительными строениями	Здание магазина	Здание торгового центра
Площадь зданий, кв.м.	297,4	290,0	302,2	2 252,0
Состояние	Требуется ремонта	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Площадь земельного участка, кв.м.	1 100	420	1 000	535
Наличие коммуникаций	электр., вода, канализ., отопл.	Вода, канализация, газ. Отопление автономное.	Электричество	Электр., вода, канализ., отопление
Дата предложения	июл.17	июл.17	июл.17	июл.17
Цена предложения с учетом НДС, руб.		13 400 000	12 000 000	60 000 000
<b>Корректировки общие для комплекса здания и земля</b>				
Скидка на торги		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Корректировка на место положения		0,00%	0,00%	21,88%
Корректировка на статус населенного пункта		-24,60%	0,00%	-24,60%
Итоговая корректировка для комплекса		-38,60%	-14,00%	-16,72%
Скорректированная стоимость комплекса, руб.		8 227 600	10 320 000	49 968 000
<b>Корректировки общие для земельных участков</b>				
Корректировка на масштаб з/у		7,88%	0,81%	5,96%
Корректировка на состав прав		0,00%	0,00%	-14,90%
Корректировка на НДС в оставшейся цене на з/у		0,00%	0,00%	-18,00%

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Итоговая корректировка для з/у		7,88%	0,81%	-26,94%
Удельная стоимость з/у, руб./ кв.м.	1 110,83	1 198	1 120	812
Стоимость з/у, руб.		503 333	1 119 821	434 209
<b>Корректировки для зданий</b>				
Стоимость зданий без учета земли, Сз		7 724 267	9 200 179	71 325 668
Корректировка на дополнительные объекты и оборудование, руб.		859 586	1 200 000	0
Стоимость зданий без учета земли, Сз и прочего имущества		6 864 681	8 000 179	71 325 668
Корректировка на масштаб зданий		-0,24%	0,15%	21,45%
Корректировка на состояние		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Корректировка на назначение		23,56%	0,00%	0,00%
Итоговое значение корректировок для зданий		3,32%	-19,85%	1,45%
Стоимость зданий скорректированная		7 092 479	6 412 449	50 253 182
Площадь, кв.м.		290,0	302,2	2 252,0
Расчетное значение удельной стоимости зданий, руб./ кв.м		24 457	21 219	22 315
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Среднее значение стоимости 1 кв. м здания с НДС, руб.	22 664			
Стоимость 1 кв. м здания без НДС, руб.	19 206			
Стоимость здания без учета стоимости земли и без НДС, руб.	5 712 009			

### Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C<sub>i</sub> — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 7,27%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,33, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 33 %, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

Учитывая высокий показатель однородности выборки, итоговое значение получено простым арифметическим усреднением скорректированных стоимостей.

**Определение стоимости здания, расположенного по адресу МО, Каширский-н , СП Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9.**

Для расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода используются те же аналоги, что и в предыдущем разделе при оценке объекта в г. Кашире.

#### ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на условия сделки купли-продажи: В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Скидка на торг позволяет перейти от цен предложений к ценам сделок. Скидка на торг зависит от объемов и активности рассматриваемого сегмента рынка коммерческой недвижимости. Принято считать, что чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. По данным НЦПО, Справочник рыночных корректировок, СРК 2017 под. Ред. Яскевича Е. Е. табл.61. для торговых объектов в Московской области скидка на торг составляет в среднем 11% в диапазоне 10-12%. По данным источника: Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости - 2017" Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород Скидки на торг для офисно-торговых объектов на неактивном рынке составляют в среднем 16,4% по данным специалистов (риелторы и оценщики) и 14,6% по данным сотрудников банков. Поправка выбирается как среднее трех приведенных значений – 14%.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки): В процессе проведения оценочного исследования цены объектов-аналогов были уточнены с представителями собственников. Поскольку цены предложений аналогов актуальны на дату оценки, корректировка по данному фактору сравнения не вносилась.

Корректировка на характеристику местоположения: Корректировка отражает степень инвестиционной привлекательности объектов оценки для дальнейшего коммерческого использования. Расчет корректировки на место положения объекта рассчитывается на основании среднестатистических цен предложений, приведенных в обзоре рынка недвижимости для района расположения объектов оценки в Каширском районе Московской области и районах расположения каждого из аналогов.

Таблица 53. Расчет корректировки на назначение земельного участка

Объект корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от МКАД, км	100	100	100
Направление	Юг	Юг	Ю-В
Удельная стоимость в районе объекта оценки, руб./ кв. м.	62 400	62 400	62 400
Удельная стоимость в районе аналога, руб./ кв. м.	62 400	62 400	51 200
Отношение величин	1,00	1,00	1,219
Значение корректировки	0,0%	0,0%	21,88%

Корректировка на статус населенного пункта. Объект оценки расположен в сельском поселении, как и аналог №2, для которого корректировка не требуется.

Для аналогов №1 и №3 поправка выбрана на основании рекомендаций Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3 разд. 3.2. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, 2014 г.

Таблица 54. Расчет поправки на статус населенного пункта

Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,77	0,76	0,79	0,65	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,72	0,59	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,55	0,60	0,45	0,89
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52	0,37	0,61

Поправка отрицательная и определена в размере -  $24,6\% = 0,57 / 0,71 - 1$ .

#### Корректировка на инженерные сети и инфраструктуру:

Все объекты – аналоги, как и оцениваемый объект находятся в населенных пунктах и имеют подъездные автомобильные пути, и все необходимые для эксплуатации торговых зданий коммуникации. Наличие газа и автономной системы отопления для аналога №1 полностью компенсировано наличием систем центрального отопления у всех других аналогов и у объекта оценки. Корректировки не требуются.

#### Корректировки общие для земельных участков

Корректировка на размер площади земельных участков: Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из размера общей площади земельных участков. Существует устойчивая закономерность, показывающая, что удельная стоимость 1 кв. м. объектов недвижимости снижается с ростом площади

объектов. С учетом того, что площади объектов-аналогов и объекта оценки отличаются, введение соответствующей корректировки необходимо. В данном случае поправка рассчитывалась на основании статистического исследования<sup>11</sup>, результаты которого подчиняются рыночной экспоненциальной зависимости с коэффициентом корреляции 0,99.

$$K = 1,8359 * S^{(-0,0853)}$$

**Формула 6. Расчетная модель определения поправки.**

$$K_S = \left( \frac{K_{S1}}{K_{S2}} - 1 \right) \quad \text{где:}$$

$K_{S1}, K_{S2}$  – значение коэффициента поправки к удельной стоимости земельных участков оцениваемого объекта и объекта-аналога (соответственно).

**Таблица 55. Расчет поправки на масштаб для земельного участка**

Наименование показателя	Объект оценки усредненный	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь участка, кв.м.	2 740	420	1 000	535
Коэффициент	0,935	1,097	1,018	1,074
Итого поправка на масштаб:		-14,78%	-8,24%	-13,01%

Учитывая в данном случае, что производится «обратный» расчет – от объекта оценки к аналогам – знак корректировки в расчетной таблице будет иметь обратную величину, т.е. если аналоги по площади меньше оцениваемого участка, поправки должны увеличить долю стоимость земли в цене аналога и наоборот.

**Корректировка на состав передаваемых прав:** В соответствии с пп.6 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (т.е. передача прав собственности). При этом, операции по передаче арендных прав на земельные участки подлежат обложению НДС на основании ст. 155 НК РФ. Таким образом, поскольку объект оценки и объекты аналоги №1 и №2 находятся в одинаковых режимах налогообложения, то по данному элементу сравнения, корректировка не проводилась. Для аналога №3 производится вычитание НДС в размере 18%. Так же к аналогу №3 применяются отрицательная поправка в размере 14,9% = 1/0,87-1, как среднее значение диапазонов, рекомендованных источником Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3, 2014 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, разд.3.2.

**Таблица 56. Расчет поправки на различия в правах**

	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной стоимости земельных участков в долгосрочной аренде к удельной стоимости аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88	0,75	0,97
Отношение удельной стоимости земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной стоимости аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81	0,80	0,97

### Корректировки для зданий

**Корректировка на наличие иных объектов кроме здания – аналога.** Данная корректировка отражает наличие в составе объекта – аналога объектов, не связанных с объектом недвижимости.

Аналог №1. В составе аналога №1 находятся дополнительные строения: «Дополнительно металлический склад размером 6 x 12 кв. м, и бытовое помещение размером 6 x 4 кв. м. с мансардой (жилой домик)».

Для определения стоимости металлического склада площадью 72 кв. м. использованы данные по продаже аналогичных объектов. Скриншоты объявлений приведены в Приложении.

**Таблица 57. Расчет удельной стоимости ангара**

Источник информации о продаже металлического ангара	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м.
<a href="https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/angar_so_sborkoy_6h11h37_dostavka_1083999106">https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/angar_so_sborkoy_6h11h37_dostavka_1083999106</a>	152 000	66	2 303
<a href="https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/sklad_6h13h41_dostavka_po_rf_1050065475">https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/sklad_6h13h41_dostavka_po_rf_1050065475</a>	180 000	78	2 308

<sup>11</sup> *Источник информации:* А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1 (40), 2005 г.

Среднее значение, руб./ кв. м.			2 305
--------------------------------	--	--	-------

Стоимость металлического ангара в составе аналога №1 составит  $2\,305 * 72 = 165\,986$  руб.

Стоимость «домика» площадью 24 кв. м. определим исходя из средних по району удельных цен на офисную недвижимость в размере 28 900 руб./ кв. м. (см. материалы обзора рынка недвижимости).

$24 * 28\,900 = 693\,600$  руб. Итого стоимость дополнительных объектов для аналога №1 составит:

$165\,986 + 693\,600 = 859\,586$  руб.

Аналог №2. В состав аналога №2 входит торговое оборудование и мебель. В ходе переговоров представитель продавца не смог обоснованно выделить стоимость указанного имущества из общего предложения. Для определения доли стоимости оборудования и мебели использованы ведомости основных средств компании – Заказчика - ООО «ЛК», у которых доля оборудования составляет около 10% от балансовой стоимости основных средств. Учитывая сходные виды деятельности, доля оборудования и мебели в составе аналога №2 принимается на уровне 10% от цены предложения или 1 200 000 руб.

Корректировка на размер площади зданий. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из размера общей площади зданий, комплексов и иных объектов недвижимости. Расчет проводится аналогично расчету поправки на масштаб для земельных участков, описанный выше. В качестве расчетной зависимости использованы рекомендации Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.1, ч. 1, 2016 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, разд.5.1. рис.78.

**Таблица 58. Расчет поправки на масштаб для здания**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь здания S, кв.м.	2 004	290	302	2 252
$K = 1,5531 * S^{(-0,096)}$	0,749	0,901	0,898	0,740
Корректировка на масштаб по площади здания S	0,00%	-16,94%	-16,61%	1,13%

Корректировка на конструктивные особенности зданий. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из конструктивных отличий в объекте оценки и аналога. Корректировка по конструктивным признакам признается незначительной на фоне прочих ценообразующих факторов.

Корректировка на состояние зданий. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из отличий в состоянии объектов. Все объекты-аналоги, по заверениям представителей продавцов имеют рабочее состояние. При этом оцениваемый объект имеет значительный физический износ, вызванные не только эксплуатацией здания, но и вандализмом, и требует ремонта.

Очевидно, что степень дефектов объекта оценки довольно велика и выходит за границы косметического ремонта.

За основу принята классификация и терминология, использованная в источнике «Справочник рыночных корректировок» СРК-2017, издание ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Яскевича Е. Е. 2017 г. табл. 70. Стандартный ремонт (среднее между капитальным и косметическим) нежилых помещений.

#### Стандартный ремонт

Отделочные работы и работы по подготовке поверхностей под отделку. Демонтажные работы, устройство выравнивающих стяжек, основания пола, штукатурка, выравнивание стен, обшивка гипсокартоном, подвесной потолок. Замена оконных рам, дверей, приборов отопления. Устройство новой разводки освещения.

#### Капитальный ремонт.

Подготовительные и отделочные работы (т.е. все работы по перечню «стандартный»). Перепланировка помещений, снос перегородок и установка новых, заполнение дверных и оконных проемов. Реконструкция или полная замена инженерных систем.

Учитывая достаточно широкие диапазоны затрат (для Москвы и Московской области 4 200 – 17 400 руб./ кв. м.) и место расположения объектов оценки на дальней окраине Московской области, затраты на ремонт должны лежать вблизи нижней границе диапазона – 4 200 руб./ кв. м. Указанное значение затрат на ремонт составляет 13,49% от средней удельной стоимости аналогов (определено методом последовательных итераций к усредненной скорректированной стоимости аналогов). Учитывая состояние оцениваемых зданий, для расчетов принимается более высокое округленное значение корректировки в размере – 20%.

Корректировка на категорию и назначение здания: Все аналоги кроме аналога №1 относятся к специализированным торговым зданиям. Расчет корректировки на назначение здания для аналога №1 рассчитывается на основании среднестатистических цен предложений, приведенных в обзоре рынка недвижимости для района расположения объектов оценки в Каширском районе Московской области.

Таблица 59. Расчет корректировки на назначение объекта

Объект корректировки	Удельная стоимость, руб./ кв. м.
Торговые объекты	62 400
Объекты ПСН	50 500
Отношение величин	1,2356
Значение корректировки	23,56%

Корректировка на назначение здания в размере 23,56% применяется к аналогу №1.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

В следующей таблице приведены расчеты усредненной удельной стоимости здания в соответствии с описанным выше алгоритмом.

Таблица 60. Расчет стоимости строений (этапы 1-6)

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	МО, Каширский-н , СП Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9.	МО, г. Кашира, ул. Карла Маркса, 26	МО, ГО Кашира, д. Кокино, ул. Луговая д. 13а	МО г. Коломна, г. Коломна, ул. Девичье Поле , 4а.
Назначение объектов	Торговое здание	ПСН -офисное здание с дополнительными строениями	Здание магазина	Здание торгового центра
Площадь зданий, кв.м.	2 004,0	290,0	302,2	2 252,0
Состояние	Требуется ремонта	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Площадь земельного участка, кв.м.	2 740	420	1 000	535
Наличие коммуникаций	электр., вода, канализ., отопл.	Вода, канализация, газ . Отопление автономное.	Электричество	Электр., вода, канализ., отопление
Дата предложения	июл.17	июл.17	июл.17	июл.17
Цена предложения с учетом НДС, руб.		13 400 000	12 000 000	60 000 000
<b>Корректировки общие для комплекса здания и земля</b>				
Скидка на торги		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Корректировка на место положения		0,00%	0,00%	21,88%
Корректировка на статус населенного пункта		-24,60%	0,00%	-24,60%
Итоговая корректировка для комплекса		-38,60%	-14,00%	-16,72%
Скорректированная стоимость комплекса (цена сделки), руб.		8 227 600	10 320 000	49 968 000
<b>Корректировки общие для земельных участков</b>				
Корректировка на масштаб з/у		14,78%	8,24%	13,01%
Корректировка на состав прав		0,00%	0,00%	-13,00%
Корректировка на НДС в оставшейся цене на з/у		0,00%	0,00%	-18,00%
Итоговая корректировка для з/у		14,78%	8,24%	-17,99%
Удельная стоимость з/у, руб./ кв.м.	1 007,02	1 156	1 090	826
Стоимость з/у, руб.		485 473	1 089 980	441 811
<b>Корректировки для зданий</b>				
Стоимость зданий без учета земли, Сз		7 742 127	9 230 020	49 526 189

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на дополнительные объекты и оборудование, руб.		859 586	1 200 000	0
Стоимость зданий без учета земли, Сз и прочего имущества		6 882 541	8 030 020	49 526 189
Корректировка на масштаб зданий		-16,94%	-16,61%	1,13%
Корректировка на состояние		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Корректировка на назначение		23,56%	0,00%	0,00%
Итоговое значение корректировок для зданий		-13,38%	-36,61%	-18,87%
Стоимость зданий скорректированная		5 961 869	5 090 417	40 178 796
Площадь, кв.м.		290,0	302,2	2 252,0
Расчетное значение удельной стоимости зданий, руб./ кв.м		20 558	16 845	17 841
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Среднее значение стоимости 1 кв. м здания с НДС, руб.	18 415			
Стоимость 1 кв. м здания без НДС, руб.	15 606			
Стоимость здания без НДС, руб.	31 273 768			

### Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2}}{\bar{C}} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C<sub>i</sub> — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 10,44%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,33, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 33 %, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

Учитывая высокий показатель однородности выборки, итоговое значение получено простым арифметическим усреднением скорректированных стоимостей.

### Вывод.

Стоимость объектов недвижимого имущества ООО «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251), в виде трех зданий, расположенных на трех земельных участках в г. Кашире, пос. Маслово, пос. Большое Руново в Каширском районе Московской области, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет следующие значения.

Таблица 61. Итоги расчета стоимости объектов в рамках сравнительного подхода, без НДС, руб.

Объект	Стоимость по итогам сравнительного подхода, руб.	Стоимость здания с земельным участком по итогам сравнительного подхода, руб.
Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0060504:30, площадь: 10 000 кв.м., адрес: Установлено относительно	11 600 901	

ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: МО, г.Кашира, микрорайон № 4		
Здание, кадастровый номер 50:37:0060504:705, площадь: 3 471,5 кв.м., адрес: МО, г.Кашира, Каширский проспект, д. 2	69 771 703	81 372 604
Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0040304:78, площадь: 1 100 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул.Фабричная, д.10	1 221 909	
Магазин № 28, кадастровый номер 50:37:0040306:207, площадь: 297,4 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул. Фабричная, д.10	5 712 009	6 933 918
Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0050403:844, площадь: 2 740 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9	2 759 222	
Торговый центр, кадастровый номер 50:37:0050412:384, площадь 2 004 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9	31 273 768	34 032 990

#### 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества используется метод прямой капитализации денежных потоков. При использовании метода прямой капитализации может капитализироваться некоторый нормализованный уровень непрерывно меняющихся доходов (с одним и тем же темпом роста, возможно нулевым). То есть использование данного метода оказывается более подходящим, когда текущее состояние объекта оценки может дать определенное представление о его функционировании в будущем. Стоимость объекта определяется как отношение потока доходов к коэффициенту капитализации при допущении о том, что в обозримом будущем доходы останутся примерно на одном уровне, близком нынешнему.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи торговых помещений в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости торговых площадей на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается по формуле:

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

где

NOI - чистый операционный доход;

R - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчёт коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества

#### Определение величины текущей стоимости доходов

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.

Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого

срока экономической жизни здания.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата. Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Объекты сравнения отбирались на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид, состояние объекта, качество конструкции, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Так же важным фактором при отборе аналогов явилась дата постройки объектов-аналогов.

В качестве единицы сравнения арендуемых площадей обычно выступает удельная арендная ставка за 1 кв. м. в месяц или в год.

Характеристика объектов - аналогов приведена в следующей таблице.

**Таблица 62. Характеристика объектов-аналогов.**

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	МО, г. Кашира, мкр. 1, перекресток ул. Советской и Моргунова	МО, г. Ступино, ул. Куйбышева, 61	МО, г. Ступино, ул. Куйбышева, 61Б/2
Описание объекта строительства	Сдается в аренду торговое помещение 50-500 кв.м. на 2 этаже ОСЗ. Хорошее состояние. Общий вход с улицы. 7 200 руб. за м <sup>2</sup> в год НДС не включен	Сдается в аренду торговое помещение 450-550 кв.м. на 2 этаже торгового центра. Хорошее состояние. Общий вход с улицы.	Сдается в аренду торговые помещения 547,6 кв.м. на первом и втором этажах изолированной двухэтажной пристройки к жилому дому. Хорошее состояние. Общий вход.
Назначение помещений	Нежилое торговое	Нежилое торговое	Нежилое торговое
Тип и класс объекта	Специализированное торговое здание	Специализированное торговое здание	Специализированное торговое здание
Общая площадь, кв. м.	500	550	547,6
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку	Включены в ставку	Включены в ставку аренды
Коммунальные платежи	Платятся отдельно по показаниям счетчиков и договорам с коммунальными службами	Включены в ставку аренды	Включены в ставку аренды
Арендная ставка с НДС, руб./ кв.м. в год	8 496	8 400	7 801
Агент	АН Циан -Групп	Вера Викторовна, (926)130-41-44	АН RealtyMag.ru 8-926-301-81-31
Источники информации	<a href="https://kashira.cian.ru/rent/commercial/156946940/">https://kashira.cian.ru/rent/commercial/156946940/</a>	<a href="https://www.realtymag.ru/magazin/arenda/7595266">https://www.realtymag.ru/magazin/arenda/7595266</a>	<a href="https://www.realtymag.ru/magazin/arenda/8886874">https://www.realtymag.ru/magazin/arenda/8886874</a>

Подтверждающая информация об аналогах приведена в Приложении к настоящему отчету.

В следующей таблице показаны расчеты арендной ставки для объекта оценки. Описание примененных корректировок приведено ниже.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет проводится для арендной ставки торговых помещений 3 742 кв. м., расположенных на 1 этаже объекта МО, г. Кашира, Каширский пр-т, д. 2.

**Таблица 63. Расчет арендной ставки для объекта МО, г. Кашира, Каширский пр-т, д. 2**

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Место положения	МО, г. Кашира Каширский пр-т, д. 2	МО, г. Кашира, мкр. 1, перекресток ул. Советской и Моргунова	МО, г. Ступино, ул. Куйбышева, 61	МО, г. Ступино, ул. Куйбышева, 61Б/2

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение помещений	Нежилое торговое специализированное	Нежилое торговое в специализированном торговом здании	Нежилое торговое в специализированном торговом здании	Нежилое торговое в специализированном торговом здании
Этаж расположения	1	2	2	1-2
Коммунальные платежи		Платятся отдельно по показаниям счетчиков и договорам с коммунальными службами	Включены в ставку аренды	Включены в ставку аренды
Состояние	Требуется ремонт	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Площадь помещений, кв.м.	3 742	500	550	548
Наличие парковки	Наземная неохраннымая	Наземная неохраннымая	Наземная неохраннымая	Наземная неохраннымая
Дата предложения		июл.17	июл.17	июл.17
Арендная ставка, предложение с НДС, руб./ кв.м. в год		8 496	8 400	7 801
Арендная ставка, предложение без НДС, руб./ кв.м. в год		7 200	7 119	6 611
<b>Корректировки</b>				
Корректировка на торги		-11,00%	-11,00%	-11,00%
Корректировка на этаж		13,60%	13,60%	6,80%
Корректировка на площадь		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Корректировка на коммунальные платежи в составе арендной ставки		0,00%	-8,00%	-8,00%
Итоговое значение корректировок		-2,40%	-10,40%	-17,20%
Скорректированные ставки без НДС, руб./ кв. м.		7 027	6 378	5 474
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Среднее значение арендной ставки без НДС, руб./ кв.м. в год	6 293,14			

### Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C<sub>i</sub> — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 12,4%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,33, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 30%–35 %, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

Учитывая высокий показатель однородности выборки, итоговое значение получено простым арифметическим усреднением скорректированных стоимостей.

### ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на условия сделки купли-продажи. В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Принято считать, что чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. По данным НЦПО, Справочник рыночных корректировок, СРК 2017 под. Ред. Яскевича Е. Е. табл.61. для торговых объектов в Московской области скидка на торг составляет в среднем 7,5% в диапазоне 6-9%. По данным источника: Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости - 2017" Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород Скидки на торг для офисно-торговых объектов на неактивном рынке составляют в среднем 13,3% по данным специалистов (риелторы и оценщики) и 11,5% по данным сотрудников банков. Поправка выбирается как среднее трех приведенных значений – 11%.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки).

Все предложения актуальны на дату оценки в июле 2017 г., поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на характеристики местоположения объекта и на его ближайшее окружение. Объекты сопоставимы по данному параметру. Все они располагаются в районе расположения объекта оценки или в соседних с ним районах сопоставимых по престижности и транспортной доступности. Аналог №3 расположен в г. Ступино, находящемся на незначительном удалении от г. Кашира и сопоставимым с ним по статусу. В приведенном в обзоре рынка исследовании компании ООО «ПФК» населенные пункты Кашира и Ступино отнесены к одной ценовой зоне.

В этой связи вводить корректировку не целесообразно.

Корректировка на размер площади объектов. Корректировка на площадь принимается на основе данных издания: Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости, 2014 г. Табл.11.1.1

**Таблица 64. Значения корректировок на площадь для торговых объектов**

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Предполагается, что оцениваемые площади будут сдаваться в аренду не целиком, а наиболее востребованными на рынке площадями в диапазоне 100 - 500 кв. м.

Корректировка для всех аналогов имеющих площади свыше 500 кв. м. отрицательная и составляет -5%.

Корректировка на назначение и класс объектов. Все непосредственные аналоги – помещения имеют одинаковое назначение – торговые площади и расположены в специализированных торговых зданиях.

На основании приведенных доводов корректировки на тип и класс объектов не применяются.

Корректировка на этаж расположения. Помещения аналога №2 расположены на первом этаже, как и объект оценки, следовательно, корректировка не требуется. Корректировка на этаж расположения принимается на основе данных издания: Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости, 2014 г. Табл.11.1.2, 8.1.2, 8.1.3. Для аналогов №1 и №2, расположенных на втором этаже поправка выбирается положительная в размере 13,6%.

Для аналога №3 расположенного на первом и втором этажах поправка выбирается положительная в половинном размере 6,8%.

**Таблица 65. Значения корректировок на этаж расположения для торговых объектов**

	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены помещения в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84	0,75	0,9
Отношение удельной цены помещения на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,87	0,89	0,8	0,95
Отношение удельной цены помещения в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,7	0,73	0,6	0,8

Корректировка на отдельный вход.

Все помещения –аналоги имеют общие входы, как и объект оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние объектов. Все объекты-аналоги имеют хорошее рабочее состояние и не требуют ремонтов. Оцениваемые помещения требуют ремонта. Суммы затрат на ремонт определены выше в рамках сравнительного подхода. Во избежание внесения в расчеты излишних погрешностей, затраты на ремонт будут вычитаться из конечного результата стоимости после операции капитализации. Расчет арендной ставки производится без корректировки на состояние объектов.

Корректировка на наличие дополнительной площади земельного участка и парковки. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из обеспеченности гарантированными парковочными местами, места разгрузки товаров и т.п. Все объекты - аналоги, как и оцениваемый объект имеют достаточно места для стоянок автотранспорта покупателей и служебного автотранспорта поставщиков товаров, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы. Все аналоги сдаются в аренду по ставкам, включающим в себя эксплуатационные расходы. Предложение аренды аналога №1 предполагает отдельные коммунальные платежи. Однако, для аналогов №2 и №3 коммунальные платежи уже включены в ставку аренды. Учет доли коммунальных платежей в ставке аренды в размере 8% определен на основании рекомендаций статьи Вольновой В. В. «Анализ состава арендной ставки на примере офисных помещений с использованием доходного подхода» в журнале «Имущественные отношения в Российской Федерации» Выпуск №12, 2012 г.

В итоге удельная арендная ставка для торговых помещений площадью 3 742 кв. м., составит 6 293,14 руб. без учета НДС.

Расчет проводится для арендной ставки торговых помещений 297 кв. м., расположенных на 1 этаже объекта МО, Каширский р-н, СП Топкановское п. Маслово, ул. Фабричная, д.10.

Таблица 66. Расчет арендной ставки для объекта МО, Каширский р-н, СП Топкановское п. Маслово, ул. Фабричная, д.10.

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Место положения	МО, Каширский р-н, СП Топкановское п. Маслово, ул. Фабричная, д.10.	МО, г. Кашира, мкр. 1, перекресток ул. Советской и Моргунова	МО, г. Ступино, ул. Куйбышева, 61	МО, г. Ступино, ул. Куйбышева, 61Б/2
Назначение помещений	Нежилое торговое специализированное	Нежилое торговое в специализированном торговом здании	Нежилое торговое в специализированном торговом здании	Нежилое торговое в специализированном торговом здании
Этаж расположения	1	2	2	1-2
Коммунальные платежи		Платятся отдельно по показаниям счетчиков и договорам с коммунальными службами	Включены в ставку аренды	Включены в ставку аренды
Состояние	Требуется ремонт	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Площадь помещений, кв.м.	297	500	550	548
Наличие парковки	Наземная неохраннымая	Наземная неохраннымая	Наземная неохраннымая	Наземная неохраннымая
Дата предложения		июл.17	июл.17	июл.17
Арендная ставка, предложение с НДС, руб./ кв.м. в год		8 496	8 400	7 801
Арендная ставка, предложение без НДС, руб./ кв.м. в год		7 200	7 119	6 611
<b>Корректировки</b>				
Корректировка на торги		-11,00%	-11,00%	-11,00%
Корректировка на этаж		13,60%	13,60%	6,80%
Корректировка на площадь		7,50%	7,50%	7,50%
Корректировка на коммунальные платежи в составе арендной ставки		0,00%	-8,00%	-8,00%
Корректировка на место положения (статус населенного пункта)		-24,60%	-24,60%	-24,60%
Итоговое значение корректировок		-14,50%	-22,50%	-29,30%
Скорректированные ставки без НДС, руб./ кв. м.		6 156	5 517	4 674
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Среднее значение арендной ставки без НДС, руб./ кв.м. в год	5 449,0			

### Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \frac{\sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2}{\bar{C}^2}} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C<sub>i</sub> — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 13,6%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,33, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 30%–35 %, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

Учитывая высокий показатель однородности выборки, итоговое значение получено простым арифметическим усреднением скорректированных стоимостей.

#### ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на условия сделки купли-продажи. В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Принято считать, что чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. По данным НЦПО, Справочник рыночных корректировок, СРК 2017 под. Ред. Яскевича Е. Е. табл.61. для торговых объектов в Московской области скидка на торг составляет в среднем 7,5% в диапазоне 6-9%. По данным источника: Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости - 2017" Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород Скидки на торг для офисно-торговых объектов на неактивном рынке составляют в среднем 13,3% по данным специалистов (риелторы и оценщики) и 11,5% по данным сотрудников банков. Поправка выбирается как среднее трех приведенных значений – 11%.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки).

Все предложения актуальны на дату оценки в июле 2017 г., поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на характеристики местоположения объекта и на его ближайшее окружение. Объекты – аналоги расположены в районных центрах г. Кашира и г. Ступино, находящемся на незначительном удалении от г. Кашира и сопоставимым с ним по статусу. В приведенном в обзоре рынка исследовании компании ООО «ПФК» населенные пункты Кашира и Ступино отнесены к одной ценовой зоне. Оцениваемый объект расположен в сельском поселении Кашира (т.е. в Каширском районе)

Для всех аналогов поправка выбрана на основании рекомендаций Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3 разд. 3.2. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, 2014 г.

**Таблица 67. Расчет поправки на статус населенного пункта**

Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,77	0,76	0,79	0,65	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,72	0,59	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,55	0,60	0,45	0,89
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52	0,37	0,61

Поправка отрицательная и определена в размере - 24,6% = 0,57 / 0,71 - 1.

Корректировка на размер площади объектов. Корректировка на площадь принимается на основе данных издания: Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости, 2014 г. Табл.11.1.1

**Таблица 68. Значения корректировок на площадь для торговых объектов**

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Корректировка для всех аналогов, имеющих площади около 500 кв. м. 7,5% = 1/0,93-1, так как площадь объекта оценки менее 300 кв. м.

Корректировка на назначение и класс объектов. Все непосредственные аналоги – помещения имеют одинаковое назначение – торговые площади и расположены в специализированных торговых зданиях.

На основании приведенных доводов корректировки на тип и класс объектов не применяются.

Корректировка на этаж расположения. Корректировка на этаж расположения принимается на основе данных издания: Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости, 2014 г. Табл.11.1.2, 8.1.2, 8.1.3. Для аналогов №1 и №2, расположенных на втором этаже поправка выбирается положительная в размере 13,6%.

Для аналога №3 расположенного на первом и втором этажах поправка выбирается положительная в

половинном размере 6,8%.

Таблица 69. Значения корректировок на этаж расположения для торговых объектов

	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены помещения в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84	0,75	0,9
Отношение удельной цены помещения на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,87	0,89	0,8	0,95
Отношение удельной цены помещения в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,7	0,73	0,6	0,8

#### Корректировка на отдельный вход.

Все помещения –аналоги имеют общие входы, как и объект оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние объектов. Все объекты-аналоги имеют хорошее рабочее состояние и не требуют ремонтов. Оцениваемые помещения требуют ремонта. Суммы затрат на ремонт определены выше в рамках сравнительного подхода. Во избежание внесения в расчеты излишних погрешностей, затраты на ремонт будут вычитаться из конечного результата стоимости после операции капитализации. Расчет арендной ставки производится без корректировки на состояние объектов.

Корректировка на наличие дополнительной площади земельного участка и парковки. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из обеспеченности гарантированными парковочными местами, места разгрузки товаров и т.п. Все объекты - аналоги, как и оцениваемый объект имеют достаточно места для стоянок автотранспорта покупателей и служебного автотранспорта поставщиков товаров, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы. Все аналоги сдаются в аренду по ставкам, включающим в себя эксплуатационные расходы. Предложение аренды аналога №1 предполагает отдельные коммунальные платежи. Однако, для аналогов №2 и №3 коммунальные платежи уже включены в ставку аренды. Учет доли коммунальных платежей в ставке аренды в размере 8% определен на основании рекомендаций статьи Вольновой В. В. «Анализ состава арендной ставки на примере офисных помещений с использованием доходного подхода» в журнале «Имущественные отношения в Российской Федерации» Выпуск №12, 2012 г.

В итоге удельная арендная ставка для торговых помещений площадью 297 кв. м., составит 5 449,0 руб. без учета НДС.

Расчет проводится для арендной ставки торговых помещений 2004 кв. м., расположенных на 1-2 этажах объекта МО, Каширский р-н , СП Знаменское, пос. Большое Руново, ул. Южная, д.9.

Таблица 70. Расчет арендной ставки для объекта МО, Каширский р-н , СП Знаменское, пос. Большое Руново, ул. Южная, д.9.

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Место положения	МО, Каширский р-н , СП Знаменское, пос. Большое Руново, ул. Южная, д.9.	МО, г. Кашира, мкр. 1, перекресток ул. Советской и Моргунова	МО, г.Ступино, ул. Куйбышева, 61	МО, г. Ступино, ул. Куйбышева, 61Б/2
Назначение помещений	Нежилое торговое специализированное	Нежилое торговое в специализированном торговом здании	Нежилое торговое в специализированном торговом здании	Нежилое торговое в специализированном торговом здании
Этаж расположения	1-2	2	2	1-2
Коммунальные платежи		Платятся отдельно по показаниям счетчиков и договорам с коммунальными службами	Включены в ставку аренды	Включены в ставку аренды
Состояние	Требует ремонта	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Площадь помещений, кв.м.	2004	500	550	548

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие парковки	Наземная неохраняемая	Наземная неохраняемая	Наземная неохраняемая	Наземная неохраняемая
Дата предложения		июл.17	июл.17	июл.17
Арендная ставка, предложение с НДС, руб./ кв.м. в год		8 496	8 400	7 801
Арендная ставка, предложение без НДС, руб./ кв.м. в год		7 200	7 119	6 611
<b>Корректировки</b>				
Корректировка на торги		-11,00%	-11,00%	-11,00%
Корректировка на этаж		-6,80%	6,80%	0,00%
Корректировка на площадь		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Корректировка на коммунальные платежи в составе арендной ставки		0,00%	-8,00%	-8,00%
Корректировка на место положения (статус населенного пункта)		-24,60%	-24,60%	-24,60%
Итоговое значение корректировок		-48,40%	-42,80%	-49,60%
Скорректированные ставки без НДС, руб./ кв. м.		3 715	4 072	3 332
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Среднее значение арендной ставки без НДС, руб./ кв.м. в год	3 706,3			

### Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C<sub>i</sub> — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 9,98%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,33, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 30%–35 %, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

Учитывая высокий показатель однородности выборки, итоговое значение получено простым арифметическим усреднением скорректированных стоимостей.

### ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на условия сделки купли-продажи. В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Принято считать, что чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. По данным НЦПО, Справочник рыночных корректировок, СРК 2017 под. Ред. Яскевича Е. Е. табл.61. для торговых объектов в Московской области скидка на торг составляет в среднем 7,5% в диапазоне 6-9%. По данным источника: Лейфер Л. А.

"Справочник оценщика недвижимости - 2017" Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород Скидки на торг для офисно-торговых объектов на неактивном рынке составляют в среднем 13,3% по данным специалистов (риелторы и оценщики) и 11,5% по данным сотрудников банков. Поправка выбирается как среднее трех приведенных значений – 11%.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки).

Все предложения актуальны на дату оценки в июле 2017 г., поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на характеристики местоположения объекта и на его ближайшее окружение. Объекты – аналоги расположены в районных центрах г. Кашира и г. Ступино, находящемся на незначительном удалении от г. Кашира и сопоставимым с ним по статусу. В приведенном в обзоре рынка исследовании компании ООО «ПФК» населенные пункты Кашира и Ступино отнесены к одной ценовой зоне. Оцениваемый объект расположен в сельском поселении Кашира (т.е. в Каширском районе)

Для всех аналогов поправка выбрана на основании рекомендаций Лейфер Л. А. "Справочник оценщика

недвижимости" т.3 разд. 3.2. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, 2014 г.

**Таблица 71. Расчет поправки на статус населенного пункта**

Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,77	0,76	0,79	0,65	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,72	0,59	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,55	0,60	0,45	0,89
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52	0,37	0,61

Поправка отрицательная и определена в размере - 24,6% = 0,57 / 0,71 - 1.

Корректировка на размер площади объектов. Корректировка на площадь принимается на основе данных издания: Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости, 2014 г. Табл. 11.1.1

**Таблица 72. Значения корректировок на площадь для торговых объектов**

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Предполагается, что оцениваемые площади будут сдаваться в аренду не целиком, а наиболее востребованными на рынке площадями в диапазоне 100 - 500 кв. м.

Корректировка для всех аналогов имеющих площади свыше 500 кв. м. отрицательная и составляет -5%.

Корректировка на назначение и класс объектов. Все непосредственные аналоги – помещения имеют одинаковое назначение – торговые площади и расположены в специализированных торговых зданиях.

На основании приведенных доводов корректировки на тип и класс объектов не применяются.

Корректировка на этаж расположения. Помещения аналога №3 расположены на первом и втором этажах, как и объект оценки, следовательно, корректировка не требуется. Корректировка на этаж расположения принимается на основе данных издания: Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости, 2014 г. Табл. 11.1.2, 8.1.2, 8.1.3. Для аналога №1, расположенного на втором этаже поправка выбирается положительная в половинном размере от рекомендованной 6,8%.

**Таблица 73. Значения корректировок на этаж расположения для торговых объектов**

	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены помещения в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84	0,75	0,9
Отношение удельной цены помещения на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,87	0,89	0,8	0,95
Отношение удельной цены помещения в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,7	0,73	0,6	0,8

Корректировка на отдельный вход.

Все помещения – аналоги имеют общие входы, как и объект оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние объектов. Все объекты-аналоги имеют хорошее рабочее состояние и не требуют ремонтов. Оцениваемые помещения требуют ремонта. Суммы затрат на ремонт определены выше в рамках сравнительного подхода. Во избежание внесения в расчеты излишних погрешностей, затраты на ремонт будут вычитаться из конечного результата стоимости после операции капитализации. Расчет арендной ставки производится без корректировки на состояние объектов.

Корректировка на наличие дополнительной площади земельного участка и парковки. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из обеспеченности гарантированными парковочными местами, места разгрузки товаров и т.п. Все объекты - аналоги, как и оцениваемый объект имеют достаточно места для стоянок автотранспорта покупателей и служебного автотранспорта поставщиков товаров, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы. Все аналоги сдаются в аренду по ставкам, включающим в себя эксплуатационные расходы. Предложение аренды аналога №1 предполагает отдельные коммунальные платежи. Однако, для аналогов №2 и №3 коммунальные платежи уже включены в ставку аренды. Учет доли коммунальных платежей в ставке аренды в размере 8% определен на основании рекомендаций статьи Вольновой В. В. «Анализ состава арендной ставки на примере офисных помещений с использованием доходного подхода» в журнале «Имущественные отношения в Российской Федерации» Выпуск №12, 2012 г.

В итоге удельная арендная ставка для торговых помещений площадью 2 004 кв. м., составит 3 706,3 руб. без учета НДС.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

##### Формула 7. Расчетная модель.

$$\text{ДВД} = \text{ПДВ} - \text{Потери}$$

где:  
 ДВД – действительный валовой доход.  
 ПДВ – потенциальный валовой доход.  
 Потери – недозагрузка (простой) и потери при сборе арендной платы.

Коэффициент недозагрузки определяется на основании статистической информации, приведенной в обзоре рынка по источнику <https://zдание.info/2393/2467/news/10291>, где указаны доли вакантных торговых площадей в Московском регионе в 2016 г. и первом квартале 2017 г. на уровне 12% с прогнозом сохранения тенденции до конца 2017 г.

Эффективность использования площади торговых центров определяется как соотношение арендопригодной площади (GLA) к общей площади (GBA). По данным источника <http://www.shoes-report.ru/articles/rynok/uspeshnyy-tts-kontseptiy-i-aktsenty/> для средних и малых торговых центров данный показатель составляет округленно 70%.

Все аналоги при определении арендных ставок имели площади 500 -550 кв. м., в которые явно входят служебные помещения, проходы, лестницы и другие вспомогательные площади. Исходя из данных рассуждений, доля арендопригодных площадей для определенных выше ставок аренды принимается на уровне 85%.

Таблица 74. Расчет действительного валового дохода для объектов

Наименование показателя	МО, г. Кашира Каширский пр-т, д. 2	МО, Каширский р-н, СП Топкановское п. Маслово, ул. Фабричная, д.10.	МО, Каширский р-н, СП Знаменское, пос. Большое Руново, ул. Южная, д.9.
	Значение, руб.	Значение, руб.	Значение, руб.
Площадь объекта, кв.м.	3 741,50	297,40	2 004,00
Арендопригодная площадь, кв.м.	2 950,78	252,79	1 703,40
Арендная ставка в год за 1 кв.м.	6 293,14	5 448,98	3 706,34
Доля загрузки площадей	88,00%	88,00%	88,00%
Потенциальный валовой доход:	18 569 647,19	1 377 447,50	6 313 377,82
Потери от недозагрузки (простоя):12% от ПВД	2 228 357,66	165 293,70	757 605,34
Итого действительный валовой доход, руб.:	16 341 289,52	1 212 153,80	5 555 772,48

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

##### Формула 8. Расчетная модель.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Операционные расходы}$$

Оценщик не располагает информацией о среднегодовых операционных расходах на содержание объекта оценки (расходы на страхование, расходы на содержание территории и текущий ремонт, расходы на управление и прочее), приходящихся на объект оценки.

Операционные расходы в виде доли от потенциального валового дохода (ПВД) можно определить на основании рекомендаций источника: Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости, Т.2, 2016.

Таблица 75. Значения процента операционных расходов от ПВД для низкокласных офисных и торговых объектов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17,9%	17,1%	18,8%

Для расчетов в качестве доли операционных расходов выбирается округленное значение 18%.

Таблица 76. Расчет чистого операционного дохода.

Наименование показателя	МО, г. Кашира Каширский пр-т, д. 2	МО, Каширский р-н , СП Топкановское п. Маслово, ул. Фабричная, д.10.	МО, Каширский р-н , СП Знаменское, пос. Большое Руново, ул. Южная, д.9.
	Значение, руб.	Значение, руб.	Значение, руб.
Действительный валовой доход:	16 341 289,52	1 212 153,80	5 555 772,48
Операционные расходы (18% от ПВД):	3 342 536,49	247 940,55	1 136 408,01
Итого ЧОД:	12 998 753,03	964 213,25	4 419 364,48

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ**

В соответствии с требованиями ФСО-7 метод рыночной экстракции признан основным для определения ставок капитализации. Несмотря на то, что доходный подход при использовании таких ставок теряет независимость от сравнительного подхода, как это отмечалось в работе Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости.» СПб.: МКС, 2007. С. 188–243 применение этого метода позволяет определить действительные рыночные ставки доходности и избежать завышения ставок дисконтирования и капитализации в условиях высокой волатильности финансовых рынков и в частности долговых рынков (облигаций и процентных ставок)

Наиболее часто метод рыночной экстракции реализуют в следующем варианте (Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. СПб.: Питер, 2006. С. 99–100, и др.):

$$R = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{ЧОД_{0i}}{C_{0i}} = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{АП_{0i} \times (1 - a_0)}{C_{0i}}$$

где

- R — коэффициент капитализации;
- ЧОД — чистый операционный доход;
- C — стоимость актива;
- АП — годовая арендная плата;
- a — доля операционных расходов;
- k — объем выборки;

Выше в обзоре рынка показаны источники информации Обзор коммерческой недвижимости Московской области по итогам 2 кв. 2017 г. по материалам проекта под руководством Божко А. В. ООО «Профессиональное финансовое консультирование» и расчеты ставки капитализации по итогам второго квартала 2017 г.

Операционные расходы в виде доли от потенциального валового дохода (ПВД) определены выше в размере 18% от ПВД.

Средние цены предложений для района объектов оценки (за пределами ББК – А-108, в направлении юг) составили 62 400 руб./ кв. м., а предложения арендных ставок – 10 000 руб./ кв. м. в год.

Ставка капитализации (при доле операционных доходов в среднем 18% от потенциального валового дохода) составляет 13,14%.

Для дальнейших расчетов используется значение ставки капитализации на уровне 13,14%.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ**

Таблица 77. Расчет стоимости объектов

Наименование показателя	МО, г. Кашира Каширский пр-т, д. 2	МО, Каширский р-н , СП Топкановское п. Маслово, ул. Фабричная, д.10.	МО, Каширский р-н , СП Знаменское, пос. Большое Руново, ул. Южная, д.9.
	Значение, руб.	Значение, руб.	Значение, руб.
Чистый операционный доход	12 998 753,03	964 213,25	4 419 364,48
Ставка капитализации	13,14%	13,14%	13,14%
Итого стоимость помещений без учета НДС, руб.:	98 917 340,13	7 337 427,64	33 630 285,77
Затраты на ремонт помещений (20% от стоимости) руб.:	19 783 468,03	1 467 485,53	6 726 057,15
Итого стоимость помещений без учета НДС, руб.:	79 133 872,10	5 869 942,11	26 904 228,62

**ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.**

Стоимость объектов недвижимого имущества ООО «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251), в виде трех зданий, расположенных на трех земельных участках в г. Кашире, пос. Маслово, пос. Большое Руново в Каширском районе Московской области, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет следующие значения.

Объект	Стоимость здания с земельным участком по итогам доходного подхода, руб.
Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0060504:30, площадь: 10 000 кв.м., адрес: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: МО, г.Кашира, микрорайон № 4	
Здание, кадастровый номер 50:37:0060504:705, площадь: 3 471,5 кв.м., адрес: МО, г.Кашира, Каширский проспект, д. 2	79 133 872,10
Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0040304:78, площадь: 1 100 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул.Фабричная, д.10	
Магазин № 28, кадастровый номер 50:37:0040306:207, площадь: 297,4 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул. Фабричная, д.10	5 869 942,11
Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0050403:844, площадь: 2 740 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9	
Торговый центр, кадастровый номер 50:37:0050412:384, площадь 2 004 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9	26 904 228,62

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Процесс согласования результатов отражает адекватность и точность применяемых подходов к оценке стоимости объектов оценки. Итоговая стоимость объектов оценки является результатом анализа всего проведенного ранее оценочного исследования.

Для оценки рыночной стоимости земельных участков, применялся только один из подходов - сравнительный. Следовательно, в качестве итоговой рыночной стоимости земельных участков принимаются значения, полученные в рамках сравнительного подхода.

Для получения стоимости зданий без учета стоимостей земельных участков в рамках доходного подхода необходимо из суммарных стоимостей земельных участков и зданий вычесть стоимости земельных участков, полученные в рамках сравнительного подхода или итоговой рыночной стоимости земельных участков по итогам согласования.

**Таблица 78. Определение стоимости зданий без учета земельных участков в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.**

Объект	Стоимость здания с земельным участком по итогам сравнительного подхода, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость здания с земельным участком по итогам доходного подхода, руб.
Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0060504:30, площадь: 10 000 кв.м., адрес: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: МО, г.Кашира, микрорайон № 4		11 600 901	
Здание, кадастровый номер 50:37:0060504:705, площадь: 3 471,5 кв.м., адрес: МО, г.Кашира, Каширский проспект, д. 2	81 372 604		79 133 872
Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0040304:78, площадь: 1 100 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул.Фабричная, д.10		1 221 909	
Магазин № 28, кадастровый номер 50:37:0040306:207, площадь: 297,4 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул. Фабричная, д.10	6 933 918		5 869 942
Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0050403:844, площадь: 2 740 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9		2 759 222	
Торговый центр, кадастровый номер 50:37:0050412:384, площадь 2 004 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9	34 032 990		26 904 229

**Таблица 79. Результаты оценки зданий, полученные при применении различных подходов.**

Подходы к оценке	Результат по сравнительному подходу (без учета НДС), руб.	Результат по доходному подходу (без учета НДС), руб.
Здание, кадастровый номер 50:37:0060504:705, площадь: 3 471,5 кв.м., адрес: МО, г. Кашира, Каширский проспект, д. 2	81 372 604	79 133 872
Торговый центр, кадастровый номер 50:37:0050412:384, площадь 2 004 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9	34 032 990	26 904 229
Магазин № 28, кадастровый номер 50:37:0040306:207, площадь: 297,4 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул. Фабричная, д.10	6 933 918	5 869 942

Основываясь на допущениях и ограничивающих условиях, применяемых при проведении оценки, оценщик считает, что все подходы дают адекватную оценку рыночной стоимости объекта оценки, что подтверждается сравнительной близостью полученных результатов.

Сравнительный подход предполагает учет всех особенностей оцениваемого имущества с точки зрения его полезности для коммерческого использования на рынке, в том числе тех, которые могли быть не учтены в затратном подходе по обстоятельствам независимым от действий оценщика (например, в силу недоступности информации). Сравнительный подход основывается на текущей рыночной ситуации, поскольку базируется на анализе цен предложений по купле-продаже данного рода объектов недвижимости.

Доходный подход позволяет определить стоимость будущих доходов, полученных от пользования объектом оценки в процессе прогнозного периода и последующей его реализации. Результаты достаточно объективно отражают стоимость объекта, однако существенно зависят от точности построенного прогноза. Достоверность результата снижается из-за необходимости использования данных не явно отражаемых на рынке – ставки капитализации, доли загрузки площадей и т.п.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1. Весовые коэффициенты определялись с учетом предпочтений оценщика к тому или иному подходу и с учетом присущих им преимуществ и недостатков, а также с учетом сделанных в ходе проведения оценки допущений и предположений.

Исходя из анализа степени полноты использованной информации, сделанных допущений в ходе расчетов каждым подходом, а так же из целей оценки, подходам придаются равные веса доходному подходу – 0,4 и сравнительному -0,6.

**Таблица 80. Согласование результатов оценки недвижимого имущества, полученных при применении различных подходов.**

№	Наименование	Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	Стоимость по доходному подходу без НДС, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Здание, кадастровый номер 50:37:0060504:705, площадь: 3 471,5 кв.м., адрес: МО, г. Кашира, Каширский проспект, д. 2	81 372 604	79 133 872	0,6	0,4	80 477 111
2	Торговый центр, кадастровый номер 50:37:0050412:384, площадь 2 004 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9	34 032 990	26 904 229	0,6	0,4	31 181 486
3	Магазин № 28, кадастровый номер 50:37:0040306:207, площадь: 297,4 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул. Фабричная, д.10	6 933 918	5 869 942	0,6	0,4	6 508 328

**Таблица 81. Согласование результатов оценки недвижимого имущества, полученных при применении различных подходов.**

Объект	Итоговая рыночная стоимость земельного участка, руб.	Итоговая рыночная стоимость здания с земельным участком, руб.
Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0060504:30, площадь: 10 000 кв.м., адрес: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: МО, г. Кашира, микрорайон № 4	11 600 901	
Здание, кадастровый номер 50:37:0060504:705, площадь: 3 471,5 кв.м., адрес: МО, г. Кашира, Каширский проспект, д. 2		80 477 111
Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0050403:844, площадь: 2 740 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9	2 759 222	
Торговый центр, кадастровый номер 50:37:0050412:384, площадь 2 004 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9		31 181 486
Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0040304:78, площадь: 1 100 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул.Фабричная, д.10	1 221 909	
Магазин № 28, кадастровый номер 50:37:0040306:207, площадь: 297,4 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул. Фабричная, д.10		6 508 328
<b>Итого</b>		<b>118 166 924</b>

#### **Вывод.**

Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества ООО «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251), в виде трех зданий, расположенных на трех земельных участках в г. Кашире, пос. Маслово, пос. Большое Руново в Каширском районе Московской области по состоянию на 10.07.2017 г. составляет 118 166 924 руб. без учета НДС.

## 6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Оценка стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ЛК» (ИНН 5019021275, ОГРН 1095019000251), в виде трех зданий, расположенных на трех земельных участках в г. Кашире, пос. Маслово, пос. Большое Руново в Каширском районе Московской области для цели реализации в рамках проведения процедуры конкурсного производства, проведена с позиций определения рыночной стоимости. В результате проведенных расчетов установлено, что общая рыночная стоимость представленного к оценке имущества по состоянию на 10.07.2017 г. с учетом округления составляет:

**118 167 000 руб. НДС не облагается**

(Сто восемнадцать миллионов сто шестьдесят семь тысяч руб. НДС не облагается)

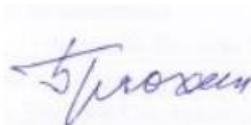
Согласно Федеральному закону от 24.11.2014 №366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения на добавленную стоимость.

В том числе:

Объект	Итоговая рыночная стоимость земельного участка, руб.	Итоговая рыночная стоимость здания с земельным участком, руб.
Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0060504:30, площадь: 10 000 кв.м., адрес: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: МО, г. Кашира, микрорайон № 4	11 600 901	
Здание, кадастровый номер 50:37:0060504:705, площадь: 3 471,5 кв.м., адрес: МО, г. Кашира, Каширский проспект, д. 2		80 477 111
Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0050403:844, площадь: 2 740 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9	2 759 222	
Торговый центр, кадастровый номер 50:37:0050412:384, площадь 2 004 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос.Большое Руново, ул.Южная, д.9		31 181 486
Земельный участок, кадастровый номер 50:37:0040304:78, площадь: 1 100 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул.Фабричная, д.10	1 221 909	
Магазин № 28, кадастровый номер 50:37:0040306:207, площадь: 297,4 кв.м., адрес: МО, Каширский район, сельское поселение Топкановское, п.Маслово, ул. Фабричная, д.10		6 508 328
Итого		118 166 924

Определение возможных границ интервала нахождения стоимости (ФСО №7, VIII,п.30) не определяется в соответствии с заданием на оценку.

Отчет подготовил:  
Оценщик



В. С. Брюхин

Генеральный директор  
ООО «ПрофФинанс»



Е.В. Цой

Дата составления отчета: 25.12.2017 г

7. ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Брюхин Василий Сергеевич  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4505 № 792887, выдан 22.04.2003г.  
ОВД Марьинский Парк г. Москвы  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
«24» декабря 2007г., регистрационный № 002171  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «27» марта 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

**0023604 \***



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

« 19 июля 20 10

Настоящая выписка дана по заявлению

**Степанова Алексея Михайловича**

(И.О.Ф. заявителя или иного полномочного лица)

Саморегулируемая организация

**Общероссийская общественная организация**

**«Российское общество оценщиков»**

(полное наименование организации, юридический адрес)

**г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1**

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков

« 09 » июля 20 07, за № 0003

Руководитель (заместитель руководителя)  
Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии





**Г.Ю. Елизарова**

руководитель

19 июля 2010 г.

## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-052912/16

«18» августа 2016г.

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

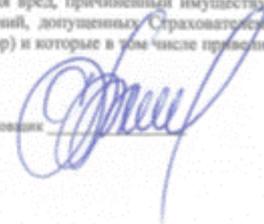
- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс» 117393, г. Москва, ул. Архитектора Власова д.18
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Патницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключён и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) 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;
- 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели

Страхователь



1

Страховщик



к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**6. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ):**

7.1. С «18» сентября 2016 года по «17» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

**8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» сентября 2014 года.

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий. Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

Страхователь



2

Страховщик



- 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:** 10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.  
10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):** 11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5.000.000 (Пять миллионов) рублей**.  
11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
- 12. ФРАНШИЗА:** 12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 13.1. Страховая премия устанавливается в размере **14.000 (Четырнадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится одновременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «17» сентября 2016 года.  
13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 14. ЮРИСДИКЦИЯ:** 14.1. Российская Федерация.
- 15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:** 15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 16. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителем сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс»

От Страхователя \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
ФИО, должность, подпись



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельского филиала на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24 июля 2016 г.



Страхователь \_\_\_\_\_

3

Страховщик \_\_\_\_\_

ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-052917/16

«18» августа 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Брюхин Василий Сергеевич  
Паспортные данные: 4505, 792887, выдан ОВД Марьинский парк гор. Москвы, 22.04.2003 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключён и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «18» сентября 2016 года по «17» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причинённого в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3.000.000 (Три миллиона) рублей.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 4.750 (Четыре тысячи семьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счётом в срок по 17.09.2016 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Брюхин Василий Сергеевич

Страхователь:

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Начальник Отдела страхования финансовых рисков и профессиональных рисков Архангельский С.С.г. на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24 июня 2016 г.)





**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 002171 от «07» апреля 2017 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 002171 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Брюхин Василий Сергеевич**  
 Паспортные данные: Сер. 4505 №6792887 выдан ОВД Марьиновский Парк г. Москвы (код подразделения - 772-083) 22.04.2003
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патнишкая, д.12, стр.2, эт. адрес: prof-mek@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.  
 2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком I расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика I факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.  
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Бауманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по **версиям** уплачивается за счет плательщика, комиссия бина-корреспондента – за счет получателя.  
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
  
 Брюхин Василий Сергеевич

СОСТРАХОВЩИК I: СПАО «ИНГОССТРАХ»  
  
 От Состраховщика I:  
 (Начальник отдела страхования ответственности, эт. адрес: минимальных рисков Архангельский С.Ю. на основании лицензии № 525147-16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»

**ДОГОВОР**  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**№ 433-055655/17**

«31» августа 2017 года

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс»  
119421, Москва, ул. Новаторов, дом. 4, пом. V, ком. 1  
ИНН 7728611833
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «18» сентября 2017 года по «17» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5.000.000 (Пять миллионов) рублей**.  
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **14.000 (Четырнадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «25» сентября 2017 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» сентября 2014 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) 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;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

**14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Общество с ограниченной ответственностью «ПроФинанс»

От Страхователя:  
(*Иванов И.И.*)  
ФИО, должность, действующие полномочия



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
(*Иванов И.И.*)  
Начальник Отдела № 1 (управления) финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.)



ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-055661/17

«31» августа 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Брюхин Василий Сергеевич  
Паспортные данные: 4505, 792887, выдан ОВД Марьиноский парк гор. Москвы, 22.04.2003г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «18» сентября 2017 года по «17» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3.000.000 (Три миллиона) рублей.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 4.750 (Четыре тысячи семьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 25.09.2017г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

**10. ФРАНШИЗА:**  
СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Брюхин Василий Сергеевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПШ № 606756

Настоящий диплом выдан

*Владимир Семенович Бюрюмчу*  
в том, что он(а) с *01 декабря 2017* года по *30 декабря 2017* года прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Областном межмуниципальном институте повышения квалификации, повышения квалификации работников профессиональной сферы, повышения квалификации руководителей "Судебная система субъектов Российской Федерации"*

Государственная аттестационная комиссия решением *от 06 января 2018* удостоверяет право (соответствие квалификации) *обязанности*

*Владимир Семенович*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *судебной*  
*тисленности* *судебных органов*



Секретарь государственной аттестационной комиссии

(подпись)

Игорь Александрович

МФП ПроФФинанс

Диплом является государственными документами  
в профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой сферы  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *263*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано  
**Василию Брюхину Сергеевичу**  
 в том, что он(а) с **01 сентября 2006** по **28 сентября 2006** г.  
 повышал(а) свою квалификацию в (на) **НОУ «Московской**  
**Финансово-промышленной академии (МФПА)**  
 по **программе**  
**«Оценочная деятельность»**

Свидетельство является удостоверением документом  
 о повышении квалификации

в объеме **104 часа**  
 За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	ОТЛИЧНО
Дисциплины по выбору и итоговые комплексный экзамен	32	

Прошел(а) стажировку в (на) **НЕТ**  
 выдана(а) итоговая работа на тему **НЕТ**  
 М. П. **Вашко (подпись)**  
 Секретарь

Город **Москва** № **2006**  
 М. П. **2006**  
 М. П. **2006**

Регистрационный номер **225**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано **Трохиму Василию Сергеевичу** в том, что он(а) с **18 мая 2009 г. по 28 мая 2009 г.** повышал(а) свою квалификацию в (на) **Международная академия ученых и конструкторов по программе: «Сухость»**

в объеме **104 часа**.  
 За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговая контрольная работа		отлично

Присвоена(а) квалификация **«МТО ОБРАЗОВАНИЕ»**  
 выдана(а) и(или) подписана(а) **Москва**



*[Handwritten signature]*

МРОФ Финанс, ООО

Свидетельство является государственными документами  
 и подлежит государственной регистрации

Регистрационный номер **1159**



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

МО, КАШИРСКИЙ Р-Н, СП ТОПКАНОВСКОЕ П. МАСЛОВО, УЛ. ФАБРИЧНАЯ, Д.10.





МО, КАШИРСКИЙ Р-Н, СП ЗНАМЕНСКОЕ, ПОС. БОЛЬШОЕ РУНОВО, УЛ. ЮЖНАЯ, Д. 9.







МО, г. КАШИРА КАШИРСКИЙ ПР-Т, д. 2





## ДОКУМЕНТЫ ПРАВОВОГО И ТЕХНИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ

## ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**  
 На основании запроса от 24.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____ : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	50:37:0040304:78
Номер кадастрового квартала:	50:37:0040304
Дата присвоения кадастрового номера:	24.08.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Каширский район, сельское поселение Топкановское, поселок Маслово, ул. Фабричная, д. 10
Площадь:	1100 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	450659
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для застройки и размещения объектов торговли
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Савенкова Юлия Викторовна
ИНЖЕНЕР	Варварова Е.В.
(полное наименование должности)	(подпись, фамилия)

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____ : _____	
Всего разделов: _____		
Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:	50:37:0040304:78	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ЛК", ИНН: 5019021275	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-37/027/2011-285 от 15.12.2011	
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	06.04.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/037/001/2015-1064/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 13.10.2014 по 13.10.2019
4.1.2	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке земельного участка со всеми расположенными и возводимыми на нем объектами недвижимого имущества от 13.03.2015 №00878/МР-ДН1; Дополнительное соглашение от 30.04.2015 №1
4.1.2	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	06.04.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/037/001/2015-1073/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 06.04.2015 по 06.04.2020
4.1.2	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке земельного участка со всеми расположенными и возводимыми на нем объектами недвижимого имущества от 13.03.2015 №00877/МР-ДН1; Дополнительное соглашение от 30.04.2015 №1
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР	Варварова Е.В.	
(полное наименование должности)	(подпись, фамилия)	

<b>Земельный участок</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:
04.02.2017	№ 77/100/406/2017-439		
Кадастровый номер:		50:37:0040304:78	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ИНЖЕНЕР			
<small>(подпись квалифицированной должности)</small>		Варварова Е.В. <small>(подпись, фамилия)</small>	

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО МОСКВЕ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 24.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела
04.02.2017	№ 77/100/406/2017-443
Кадастровый номер:	
50:37:0040306:207	
Номер кадастрового квартала:	50:37:0040306
Дата присвоения кадастрового номера:	16.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	50:37:14:00171:001, 067:023-3447
Адрес:	Московская область, Каширский район, сельское поселение Топкановское, поселок Маслово, ул. Фабричная, д. 10
Площадь, м²:	297,4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магазин № 28
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	13401248,46
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Серебрякова Ольга Викторовна
ИНЖЕНЕР	
<small>(подпись квалифицированной должности)</small>	Варварова Е.В. <small>(подпись, фамилия)</small>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Раздел 2

Звание		(без объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов: _____
04.02.2017 № 77/100/406/2017-443		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:37:0040306:207	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ЛК", ИНН: 5019021275		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-37/027/2011-284 от 15.12.2011		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>			
4.1.1.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	06.04.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/037/001/2015-1065/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.10.2014 по 13.10.2019	
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке земельного участка со всеми расположенными и возводимыми на нем объектами недвижимого имущества от 13.03.2015 №00878/МР-ДИ1; Дополнительное соглашение от 30.04.2015 №1	
4.1.2.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	06.04.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/037/001/2015-1074/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.04.2015 по 06.04.2020	
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке земельного участка со всеми расположенными и возводимыми на нем объектами имущества от 13.03.2015 №00877/МР-ДИ1; Дополнительное соглашение от 30.04.2015 №1	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР		Варваров Е.В.	
(подпись)		(подпись, фамилия)	

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

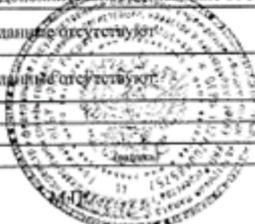
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 24.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>		(без объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов: _____
04.02.2017 № 77/100/406/2017-441		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:37:0050403:844	
Номер кадастрового квартала:	50:37:0050403		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.09.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос. Большое Руново, ул. Южная, дом 9		
Площадь:	2740 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	1157622.60		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:37:0050404:831, 50:37:0000000:7967		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения здания торгового центра		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Савенкова Юлия Михайловна		
ИНЖЕНЕР		Варварова Е.В.	
(подпись)		(подпись, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

<b>Земельный участок</b>	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>      </u> Раздела <u>      </u>	Всего листов раздела <u>      </u> : <u>      </u> Всего разделов: <u>      </u> Всего листов выписки: <u>      </u>
04.02.2017 № 77/100/406/2017-441	
Кадастровый номер:	50:37:0050403:844
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ЛК", ИНН: 5019021275
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-37/001/2011-246 от 29.04.2011
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>	
4.1.1.	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 06.04.2015
	номер государственной регистрации: 50-50/001-50/037/001/2015-1068/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 06.04.2015 по 06.04.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке земельного участка со всеми расположенными и возводимыми на нем объектами недвижимого имущества от 13.03.2015 №00878/Мр-ДИ-2; Дополнительное соглашение от 30.04.2015 №1
4.1.2.	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 06.04.2015
	номер государственной регистрации: 50-50/001-50/037/001/2015-1072/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 06.04.2015 по 06.04.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке земельного участка со всеми расположенными и возводимыми на нем объектами недвижимого имущества от 13.03.2015 №00877/Мр-ДИ-2; Дополнительное соглашение от 30.04.2015 №1
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР	Варварова Е.В.
<small>(подпись инженера-дежурного)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>      </u> Раздела <u>      </u>	Всего листов раздела <u>      </u> : <u>      </u> Всего разделов: <u>      </u> Всего листов выписки: <u>      </u>
04.02.2017 № 77/100/406/2017-441	
Кадастровый номер:	50:37:0050403:844
План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ИНЖЕНЕР	Варварова Е.В.
<small>(подпись инженера-дежурного)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



**ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКВЕ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 24.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
04.02.2017 № 77/100/406/2017-445		50:37:0050412:384	
Кадастровый номер:		50:37:0050412	
Номер кадастрового квартала:		16.06.2014	
Дата присвоения кадастрового номера:		50-50-37/001/2011-030, 065-023-2550	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Московская область, Каширский район, сельское поселение Знаменское, пос. Большое Руново, ул. Южная, д. 9	
Адрес:		2004.0	
Площадь, м²:		Нежилое здание	
Назначение:		Торговый центр	
Наименование:		2	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		59180905.56	
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Савенкова Юлия Викторовна	
ИНЖЕНЕР	<small>(подпись, наименование должности)</small>	Варварова Е.В.	<small>(подпись, фамилия)</small>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Здание</b>		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
04.02.2017 № 77/100/406/2017-445		50:37:0050412:384	
Кадастровый номер:		50:37:0050412:384	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ЛК", ИНН: 5019021275		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-37/001/2011-245 от 29.04.2011		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>			
4.1.1.	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	22.09.2014	
	номер государственной регистрации:	50-50-37/018/2014-285	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.09.2014 по 10.08.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лакмин", ИНН: 5045044920	
4.	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 10.08.2014 №01/14, дата регистрации 22.09.2014, №50-50-37/018/2014-285	
4.1.2.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	06.04.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/037/001/2015-1069/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.04.2015 по 06.04.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки земельного участка со всеми расположенными и возводимыми на нем объектами недвижимого имущества от 13.03.2015 №00878/Мр-ДИ-2; Договорительное соглашение от 06.04.2015 №1	
ИНЖЕНЕР	<small>(подпись, наименование должности)</small>	Варварова Е.В.	<small>(подпись, фамилия)</small>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

Здание			
(наз. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов: _____
04.02.2017	№ 77/100/406/2017-445		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:37:0050412:384	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):

**5. Ситуационный план**  
инженерный проект

М 1:2000 Лист 1. Всего листов 1



№ ЭЛ.С.	Подпись	№ ЭЛ.С.	Подпись
Директор О.А.	<i>[Подпись]</i>	Инженер	<i>[Подпись]</i>

Масштаб 1: \_\_\_\_\_

**ИНЖЕНЕР** **Варварова Е.В.**  
(подпись, фамилия) (подпись, фамилия)

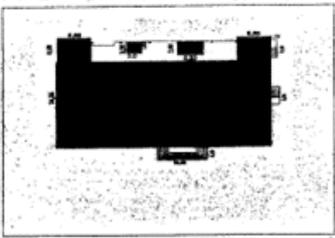
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

Здание			
(наз. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов: _____
04.02.2017	№ 77/100/406/2017-445		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:37:0050412:384	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):

**6. План объекта**  
инженерный проект

М 1:200 Лист 1. Всего листов 1



№ ЭЛ.С.	Подпись	№ ЭЛ.С.	Подпись
Директор О.А.	<i>[Подпись]</i>	Инженер	<i>[Подпись]</i>

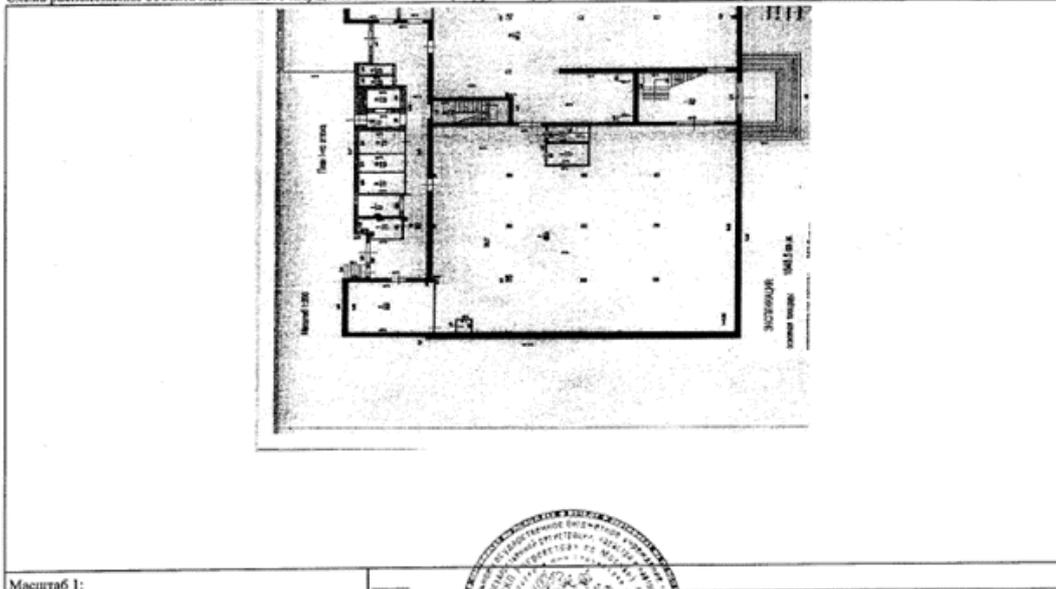
Масштаб 1: \_\_\_\_\_

**ИНЖЕНЕР** **Варварова Е.В.**  
(подпись, фамилия) (подпись, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов: _____
04.02.2017	№ 77/100/406/2017-445		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:37:0050412:384	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:

ИНЖЕНЕР

(подпись квалифицированного специалиста)



Варварова Е.В.

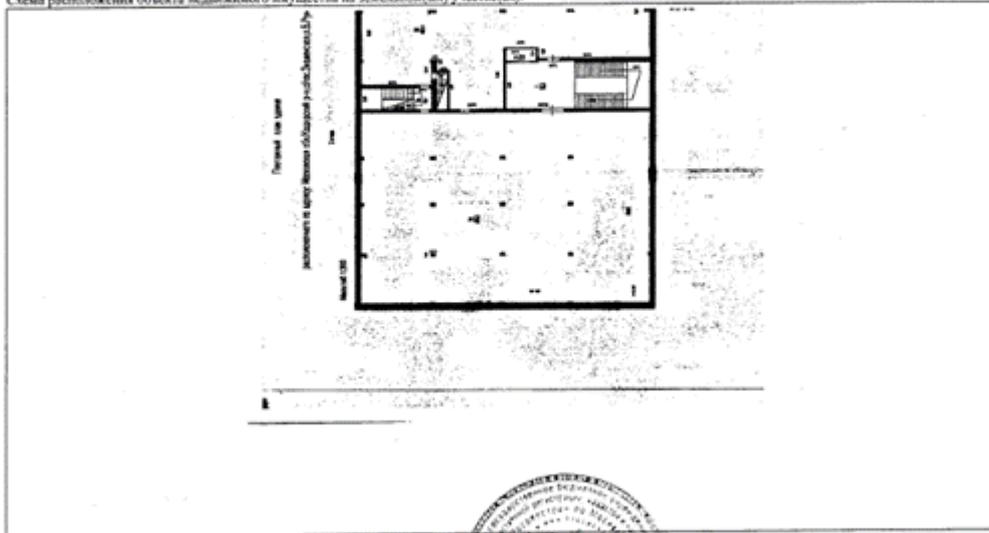
(подпись, фамилия)

Лист 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов: _____
04.02.2017	№ 77/100/406/2017-445		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:37:0050412:384	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:

ИНЖЕНЕР

(подпись квалифицированного специалиста)



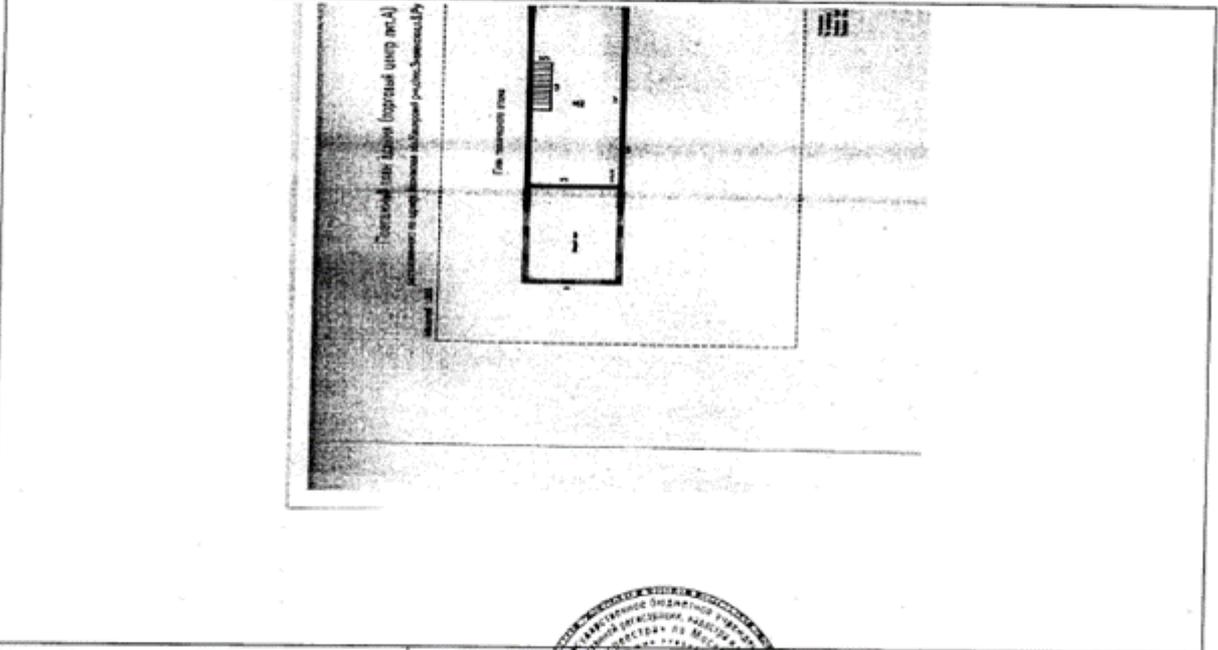
Варварова Е.В.

(подпись, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:
04.02.2017	№ 77/100/406/2017-445		
Кадастровый номер:		50:37:0050412:384	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	
ИНЖЕНЕР	Варварова Е.В.
(подпись исполнителя должности)	(подпись, печать)



**ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 24.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:
04.02.2017	№ 77/100/406/2017-446		
Кадастровый номер:		50:37:0060504:30	

Номер кадастрового квартала:	50:37:0060504
Дата присвоения кадастрового номера:	07.02.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Каширский, г. Кашира, микрорайон № 4
Площадь:	10000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	16926300
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:37:0060504:705, 50:37:0000000:8089
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Под строительство торгово-развлекательного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Савенкова Юлия Владимировна

ИНЖЕНЕР	Варварова Е.В.
(подпись исполнителя должности)	(подпись, печать)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

<b>Земельный участок</b>	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____ : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
04.02.2017 № 77/100/406/2017-446	
Кадастровый номер:	50:37:0060504:30
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ЛК", ИНН: 5019021275
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/001-50/037/001/2015-3973/5 от 19.10.2015
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>	
4.1.1.	Ипотека
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	20.10.2015
номер государственной регистрации:	50-50/001-50/037/005/2015-983/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 20.05.2015 по 22.04.2016
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 24.04.2015 №155800/0040-7.1
4.1.2.	Ипотека
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	11.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/001-50/037/005/2016-97/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 11.02.2016 до полного выполнения условий договора
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 30.12.2015 №156300/0059-7.2/1
ИНЖЕНЕР	Варварова Е.В.
<small>(подпись кадастрового инженера)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____ : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
04.02.2017 № 77/100/406/2017-446	
Кадастровый номер:	50:37:0060504:30
<b>План (чертеж, схема) земельного участка:</b>	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ИНЖЕНЕР	Варварова Е.В.
<small>(подпись кадастрового инженера)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
<small>(над объектом недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
04.02.2017 № 77/100/406/2017-448	
Кадастровый номер:	50:37:0060504:705
Номер кадастрового квартала:	50:37:0060504
Дата присвоения кадастрового номера:	20.10.2014
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г. Кашира, Каширский проспект, дом 2
Площадь, м²:	3471.5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	32259955.20
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:37:0060504:30
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сидельцова Юлия Витальевна
ИНЖЕНЕР	Варварова Е.В.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись, печать)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Здание</b>	
<small>(над объектом недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
04.02.2017 № 77/100/406/2017-448	
Кадастровый номер:	50:37:0060504:705
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ЛК", ИНН: 5019021275
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-37/022/2014-179 от 24.11.2014
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 20.05.2015
	номер государственной регистрации: 50-50/001-50/037/005/2015-982/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 20.05.2015 по 22.04.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 24.04.2015 №155800/0040-7.1
4.1.2.	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 10.11.2015
	номер государственной регистрации: 50-50/001-50/037/001/2015-4086/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 10.11.2015 до полного исполнения обязательств
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488
	основание государственной регистрации: Договор ипотеки от 20.10.2015 №156300/0048-7.1/2; Дополнительное соглашение №1 от 11.12.2015г. к Договору №156300/0048-7.1/2 об ипотеке (залоге недвижимости) от 20.10.2015г. от 11.12.2015
ИНЖЕНЕР	Варварова Е.В.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись, печать)</small>



<b>Здание</b> <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:
04.02.2017	№ 77/100/406/2017-448		
Кадастровый номер:		50:37:0060504:705	
4.1.3.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	11.02.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/037/005/2016-96/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.02.2016 до полного выполнения условий договора	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Росси́йский Сельско́хозяйственный банк", ИНН: 7725114488	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 30.12.2015 №156300/0059-7.2/1	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР		Варварова Е.В.	
<small>(подпись инженера-договорщика)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>	

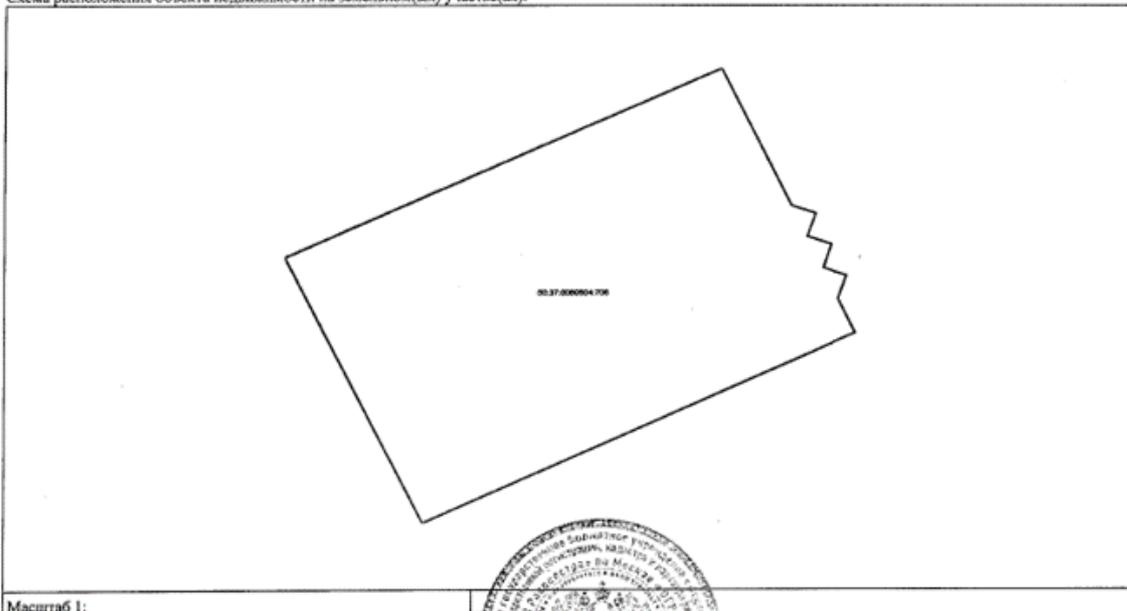


Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b> <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:
04.02.2017	№ 77/100/406/2017-448		
Кадастровый номер:		50:37:0060504:705	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:

ИНЖЕНЕР	Варварова Е.В.
<small>(подпись инженера-договорщика)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

ИНФОРМАЦИЯ ПО АНАЛОГАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

www.invest.ru/prodaja/promyshlennye\_zemli/uchastok\_pod\_torgovyy\_tsentr\_2\_ga\_ugleshnya/

посещаемые Начальная страница

О компании Услуги Контакты

**ИИ** Инвест-Недвижимость Продажа ▾ Аренда ▾ Купить ▾ Оставить заявку

Главная > Продажа > Земли промышленного назначения > Московская область > Чеховский район

### Участок под торговый центр 2 Га, Угleshня

20 000 000 RUB за сотку  
100 000 RUB за сотку  
лот 40426

**Местоположение**  
деревня Угleshня, Чеховский район,  
Московская область  
Шоссе: Симферопольское шоссе (М2)  
От МКАД: 40 км  
Ж/д станция: Детково

**Площадь**  
Участка: 2 га

**Цели использования:**  
Земли под торговлю



**Участок**

Площадь	2 га	Вид права:	Собственность	Вид разрешенного использования:	под торговый центр
Характеристики:	Примыкает к шоссе	Категория земли:	Земли населенных пунктов		

**Коммуникации**  
Электричество: Есть

www.invest.ru/prodaja/promyshlennye\_zemli/uchastok\_pod\_torgovyy\_tsentr\_1\_35\_ga\_ilyinskoe/

посещаемые Начальная страница

О компании Услуги Контакты

**ИИ** Инвест-Недвижимость Продажа ▾ Аренда ▾ Купить ▾ Оставить заявку

Главная > Продажа > Земли промышленного назначения > Земли под Торговые Центры > Московская область > Дмитровский муниципальный район

### Участок под торговый центр 1.35 га, Ильинское

12 150 000 RUB за сотку  
90 000 RUB за сотку  
лот 28889

**Местоположение**  
село Ильинское, Дмитровский муниципальный район, Московская область  
Шоссе: Дмитровское шоссе  
От МКАД: 47 км

**Площадь**  
Участка: 1.35 га

**Цели использования:**  
Земли под Торговые Центры  
Земли под магазины  
Земли под павильоны  
Земли под рынок



**Участок**

Площадь	1.35 га	Вид права:	Аренда	Вид разрешенного использования:	для строительства торгового центра
Характеристики:	По границе	Категория земли:	Земли населенных пунктов		

**Коммуникации**  
Электричество: По границе  
Газ: Рядом

**Описание**  
Продажа земельного участка под строительство торгового центра или магазина в Дмитровском районе Московской области. Участок располагается в окружении элитной коттеджной застройки. Великолепный природный ландшафт. Развитая инфраструктура.

www.invst.ru/prodaja/promyshlennye\_zemli/uchastok\_na\_trasse\_a\_107\_9\_5\_sotok\_turgenevo/

сделки Начальная страница

О компании Услуги Контакты

ИИ Инвест-Недвижимость Продажа Аренда Купим Оставить заявку

Главная > Продажа > Земли промышленного назначения > Московская область > городской округ Домодедово

### Участок на трассе А-107 9.5 соток, Тургенево

1 100 000 RUB  
110 000 RUB за сотку  
л/к/т/в

Фото Карта



**Местоположение**  
Тургенево, городской округ Домодедово,  
Московская область  
**Шоссе:** М4 Дюж  
**От МКАД:** 35 км  
**Площадь**  
Участка: 9.5 сот.  
**Цели использования:**  
Земли под придорожный сервис

#### Участок

<b>Площадь:</b> 9.5 сот	<b>Вид права:</b> Собственность	<b>Вид разрешенного использования:</b> под общественно-деловую (административную, офисную и складскую) застройку
<b>Характеристики:</b> Прилегает к шоссе	<b>Категория земли:</b> Земли населенных пунктов	

#### Коммуникация

**Электричество:** По границе

#### Описание

Земельный участок на первой линии шоссе, г.о. Домодедово, напротив деревни Тургенево. Площадь участка - 9.5 сотки, треугольная форма. Прямое прилегание к трассе, есть следы. Трасса М-4 - 6 км. Категория земли - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - под общественно-деловую (административную, офисную и складскую) застройку.

www.invst.ru/prodaja/promyshlennye\_zemli/uchastok\_promnaznacheniya\_na\_pervoy\_linii\_shosse\_v\_sergievom\_posade\_5\_ga/

сделки Начальная страница

О компании Услуги Контакты

ИИ Инвест-Недвижимость Продажа Аренда Купим Оставить заявку

### Участок промназначения на первой линии шоссе в Сергиевом Посаде 5 га

50 000 000 RUB  
100 000 RUB за сотку  
лот 18837

Фото Карта



**Местоположение**  
Сергиев Посад, Сергиево-Посадский район,  
Московская область  
**Шоссе:** Ярославское шоссе (М8)  
**От МКАД:** 53 км  
**Площадь**  
Участка: 5 га

#### Цели использования:

- Земли под Торговые Центры
- Земли под автостоянки
- Земли под автосалоны
- Земли под автосервис
- Земли под автостоянки
- Земли под АЗС
- Земли под шиномонтаж
- Земли под склады
- Земли под магазины

#### Участок

<b>Площадь:</b> 5 га	<b>Вид права:</b> Аренда	<b>Вид разрешенного использования:</b> Для строительства торгово-развлекательных комплексов
<b>Характеристики:</b> Ровный	<b>Категория земли:</b> Земли населенных пунктов	

https://www.avito.ru/moskva/remont\_i\_stroitelstvo/angar\_so\_sbornoy\_sazh1337\_dostavka\_108399106

домашняя Начальная страница

Все объявления в Москве / Для дома и дач / Ремонт и строительство / Строительные

★ Ангар со сборкой (6x11x3,7) + доставка 151 800 Р

№ 108399106, размещено вчера в 22:44 ⌚ 22 (+4)

8 820 267-69-97

Написать сообщение

Компания  
Металлические Конструкции  
Получено  
№ Avito с февраля 2014

Контактное лицо  
Менеджер  
Адрес  
Москва



Ангара со сборкой (6x11x3,7) + доставка.

- БЕЗ ПРЕДОПЛАТЫ
- БЕСПЛАТНАЯ ДОСТАВКА

https://www.avito.ru/moskva/remont\_i\_stroitelstvo/sklad\_6x13x4\_1\_dostavka\_ru\_105005475

домашняя Начальная страница

Все объявления в Москве / Для дома и дач / Ремонт и строительство / Строительные

★ Склад (6x13x4,1) + доставка по РФ 179 400 Р

№ 105005475, размещено вчера в 22:09 ⌚ 18 (+7)

Показать телефон  
8 820 267-69-97

Написать сообщение

Компания  
Металлические Конструкции  
Получено  
№ Avito с февраля 2014

Контактное лицо  
Менеджер  
Адрес  
Москва



Склад (6x13x4,1) + доставка по РФ.

- БЕЗ ПРЕДОПЛАТЫ
- БЕСПЛАТНАЯ ДОСТАВКА
- МЫ ПРОКОНДИТЕЛИ
- ГАРАНТИЯ ФИКСИРОВАННОЙ ЦЕНЫ
- ГАРАНТИЯ НАДЕЖНОСТИ

АНАЛОГИ ПРОДАЖ ОСЗ

https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_290\_m\_896402587

щелкните Начальная страница

☆ Помещение свободного назначения, 290 м<sup>2</sup>

13 400 000 Р

№ 896402587, размещено 2 июля в 19:27 ⇨ 725 (+7)



Показать телефон  
в 918 100х-10х-10х

Написать сообщение

Продавец  
**Алимура**  
Подтвержден  
На Avito с января 2017



Адрес  
Московская область, Кашира, ул. Карла Маркса, 26

Тойота Land Cruiser 200

Тойота LC200 от 3 822 000 руб. В июле скидка до 200 т.р. 6 дилерских центров.

ООО «СП БИЗНЕС КАР»

Площадь: 290 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Кашира, ул. Карла Маркса, 26

Скрыть карту



https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_302\_m\_1133817493

щелкните Начальная страница

Все объявления в Кашире / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение

Назад Следующее

☆ Торговое помещение, 302 м<sup>2</sup>

12 000 000 Р

№ 1133817493, размещено 14 июля в 17:43 ⇨ 384 (+16)



Показать телефон  
в 908 100х-10х-10х

Написать сообщение

Агентство  
**Агро-Вид**  
Подтвержден  
На Avito с сентября 2012



Контактное лицо  
**Владимир Вячеславович**

Адрес  
Московская область, Кашира, д. Кокино, ул. Луговая, д. 13А



Площадь: 302 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Кашира, д. Кокино, ул. Луговая, д. 13А

Скрыть карту

Своя Квартира за 18834 руб/мес - От 2,6 млн руб. Ипотека 10%

Метро Прокшино в Пешей Доступности. Старт Продаж Новой Очереди. Звоните!

480122

Все объявления в городке Коломне-1 &gt; Недвижимость &gt; Продажа коммерческой недвижимости &gt; Торговля и сервис

**Помещение 2252 кв.м , 4а, типовой**☆ **60 000 000 руб.****Описание**

Вашему вниманию предлагается на продажу Торгового центра с арендаторами, расположенное по адресу Коломна, Девичье поле 4а. Отдельно стоящее трехэтажное здание, располагается внутри крупного жилого массива, внешне представляет собой небольшой торговый центр у дома. Объект находится на первой линии дороги, что обеспечивает высокий пешеходный и автомобильный трафик. Подключены все центральные коммуникации. Электрическая мощность - 200 кВт. Коммерческие условия Общая площадь здания - 2 252 кв. м. в собственности Общая площадь земельного участка - 535 кв. м. в аренде с 2015г. по 2064 год (ВРИ под магазин и кафе) Плата за аренду 3У - 290 000 в год Стоимость - 60 000 000 руб. Реестр арендаторов - по запросу МАП - 860 000 руб.; ГАП - 10 320 000 руб. Срок окупаемости - 5,81 года (без учета индексации) Доходность - 17,21 % Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения Торгового центра с... [Свернуть](#)

**+7 (495) 989-98-69**

Контактное лицо:

ИПК "Стратегия" (менеджер проекта Мария Борисовна)

[Написать сообщение](#)

ИПК Стратегия

Коломна-1 городок, 4а

Объявление на сайте продавца

**Об объявлении**

— Общая площадь: 2252 м<sup>2</sup>  
— Дом: 4а

**Подробнее о здании**

— Этажей в здании: 3

**Подробнее о помещении**

— Ремонт: типовой

📅 сегодня, 11:32 👁 4

**АНАЛОГИ АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

Недвижимость в Кашире &gt; Коммерческая &gt; Аренда торговых площадей в Кашире

## ♥ торговая площадь

**Московская область, Каширский район, Кашира, Кашира-1 мкр** [Показать на карте](#)**30 000 – 300 000 руб. в месяц**7 200 руб. за м<sup>2</sup> в год, НДС не включен [Следить за изменением цены](#)[Показать телефон](#)

Предоплата: 2 мес  
Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный  
Минимальный срок аренды: 12 мес  
Арендные каникулы: да

**Об объекте**

Тип помещения: помещение в торговом комплексе  
Площадь: 50 – 500 м<sup>2</sup>  
Этаж: 2 из 2

← результаты поиска

Торговая площадь, 547,6 м², улица Куйбышева, 61Б/2

Цена аренды: **356 000 Р**/месяц  
7 801 Р за 1 м²/год  
руб дол евро

+7 (926) 301-81-31  
Моргунова Елена агентство  
an.pip.st@yandex.ru

🕒 2 дня назад  
👁 0 просмотров  
👉 пожаловаться

на карте • Московская область (Подмосковье) • Ступинский район • г. Ступино • улица Куйбышева, 61Б/2



**Описание от арендодателя**

Сдается помещение в центре города 547,6 кв.м, по ул. Куйбышева 61Б в ЖК Славянский. Помещение с отделкой расположено на двух этажах входная группа с двумя вспомогательными помещениями, помещение свободной планировки, обеденная зона, 4 с/у, вспомогательное помещение. Здание 2008г. постройки. Окна ориентированы на южную сторону. Есть дополнительный вход со двора. Удобное расположение, высокий пешеходный и автомобильный трафик. Стоянка на 150 м/мест. Технические характеристики -Двууровневые потолки, высота от 2м до 2,8м -Приточно-вытяжная вентиляция -Система кондиционирования -Электрическая мощность 50 кВт -Городские коммуникации. Коммерческие условия -Долгосрочная аренда -Арендные каникулы по согласованию -Стоимость 650/кв.м -Коммунальные платежи оплачиваются отдельно -Без комиссии.

**Сведения о сделке**

← результаты поиска

Торговая площадь, 550 м², улица Куйбышева, 61

Цена аренды: **385 000 Р**/месяц  
8 400 Р за 1 м²/год  
руб дол евро

+7 (926) 130-41-44  
Вера Викторовна (Free Project) агентство  
office@freeproject.su

🕒 2 дня назад  
👁 9 просмотров  
👉 пожаловаться

на карте • Московская область (Подмосковье) • Ступинский район • г. Ступино • улица Куйбышева, 61



**Описание от арендодателя**

Сдается в аренду торгово-офисное помещение от 450 до 550 кв.м на втором этаже. В отличном состоянии. С большими панорамными окнами. Центральный вход. Перед ним парковка. Очень оживленное место. Рядом рынок, рестораны, магазины. Цена договорная. Номер объекта: #12/537180/1623

**Сведения о сделке**

Срок	аренда по сроку на условиях лояльности	Тип договора аренды	Прямая аренда
------	--	---------------------	---------------