



Святоозерская ул, д. 26. т/факс (499) 721-03-33

ОТЧЕТ 25/04-17

об оценке рыночной стоимости имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4 .

ЗАКАЗЧИК:

ООО «ДМ ИСУДЗУ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Эксперт Групп 21 век»

ДАТА ОЦЕНКИ:

13 апреля 2017 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

30 мая 2017 г.

Москва-2017 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Специалисты ООО «Эксперт Групп 21 век» произвели оценку рыночной стоимости имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4 .

Целью оценки являлось установление рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущества в рамках конкурсного управления. Задачами оценки является выбор подходов и методов оценки в соответствии с целью оценки

Основанием проведения оценки является Договор № 25/04-17 от 13 апреля 2017 г., заключенный между Заказчиком – ООО «ДМ ИСУДЗУ» и Исполнителем – ООО «Эксперт Групп 21 век».

Оценка объекта произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., а также с Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными приказами Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 г. и вступившим в силу в соответствие с приказом №467 от 10.07.2015 (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 №38894), а также федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г., федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г., стандартами и правами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет - ООО «Российское общество оценщиков».

Осмотр объекта проводился 13 апреля 2017 г. Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке № 25/04-17 от 30 мая 2017 г. (далее Отчет), подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Крамаренко Оксаной Валентиновной

Проведенный расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что

Рыночная стоимость имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4 по состоянию на 13.04.2017 г. с учетом округления, составила:

**30 284 000 (Тридцать миллионов двести восемьдесят четыре тысячи) рублей,
в том числе:**

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	
Рыночная стоимость права аренды земельного участка кадастровый номер 50:42:0020107:8	28 475 000	Двадцать восемь миллионов четыреста семьдесят пять тысяч
Рыночная стоимость производственного корпуса, назначение нежилое, 2-этажный, общая площадь 585,4 кв.м, лит. А	1 772 800	Один миллион семьсот семьдесят две тысячи восемьсот
Рыночная стоимость 1/2 доли в праве комплектной трансформаторной подстанции, назначение нежилое, общая площадь 9,1 кв.м, лит. Б	36 200	Тридцать шесть тысяч двести

Генеральный директор
ООО «Эксперт Групп 21 век»



С.А Кругляков.
30 мая 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСОЗ П.8А, ФСО1 П.21-22, ФСО7 П.8).....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. (ФСОЗ П.8Б) 6	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ. (ФСОЗ П.8В).	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ФСОЗ П.8Г).....	9
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ (ФСОЗ П.8Д) 10	10
6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ (135-ФЗ СТ.3, СТ.11, ФСО2 П.3).	10
7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСОЗ П.8Е)	11
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 12	12
8.1. Термины и определения.....	12
8.2. Анализ достаточности и достоверности информации	15
9. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ (ФСОЗ П.8Ж).	16
9.5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.	19
9.7. Описание окружения с объектом оценки	21
9.8. Позиционирование объекта оценки	23
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	24
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	44
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО1 П.П.7, 11-20, ФСО7 П.П.22-24, Ч. VIII).....	46
12.1. Методологические основы применения подходов к оценке	47
13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	59
13.1. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода	59
13.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом	71
Краткая характеристика сравнительного подхода.....	81
Краткая характеристика доходного подхода.....	81
Краткая характеристика затратного подхода.....	81
Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.....	82
14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	83
15. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	84
16. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ЛИТЕРАТУРА	85
17. ПРИЛОЖЕНИЯ	87

1. Задание на оценку (ФСО3 п.8а, ФСО1 п.21-22, ФСО7 п.8)

Объект оценки ФСО 1 п.21а	<ol style="list-style-type: none"> 1. Производственный корпус, назначение нежилое, 2-этажный, общая площадь 585,4 кв.м, лит. А, адрес объекта Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4, корп. 1 2. ½ доля в праве комплектной трансформаторной подстанции, назначение нежилое, общая площадь 9,1 кв.м, лит. Б, адрес объекта Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4, строение 2 3. Земельный участок для размещения производственно-складской базы, категория земель-земли населенных пунктов, кадастровый номер 50:42:0020107:8, общая площадь 4250 кв.м по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского
Состав объекта оценки – ФСО 7 п.8	Здания производственно-складского назначения, общей площадью 589,95 кв. м, расположенный на земельном участке, общей площадью 4 250 кв. м. Здание находится в черте г. Долгопрудный. Территория огорожена, замощена и освещена, состояние помещений хорошее. Здания оснащены всеми системами инженерных коммуникаций
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей – ФСО 7 п.8	Характеристики объектов недвижимости приведены в свидетельствах о регистрации права и техническом паспорте.. Характеристики земельного участка приведены в свидетельстве о регистрации права.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости – ФСО 1 п. 21б, ФСО 7 п.8: имущественные: оцениваемые: учитываемые при оценке:	<p>Собственник - ООО «ДМ ИСУДЗУ»</p> <p>право собственности, на недвижимое имущество право пользования на условиях аренды на земельный участок</p> <p>право собственности, на недвижимое имущество право пользования на условиях аренды на земельный участок</p>
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки - ФСО 7 п.8	Право пользования на ЗУ имеет обременение в виде ипотеки. Право собственности на здания имеет обременение в виде ипотеки. Оценка проводилась без учета обременения.
Цель оценки - ФСО1 п.21в	Установление рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущества в рамках конкурсного управления..
Предполагаемое использование результатов оценки - ФСО1 п.21г	Результаты оценки будут использованы для реализации имущества в рамках конкурсного управления.. Отчет достоверен лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки	13 апреля 2017 г.
Период проведения оценочных работ	13 апреля 2017 г. - 30 мая 2017 г.
Допущения и ограничения, на которые должна основываться оценка - ФСО1 п.21ж	<p>Оценка должна проводиться, исходя из следующих допущений:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта)

	<p>оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</p> <p>3. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>4. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>5. При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки. При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.</p> <p>Исполнитель оставляет за собой право в ходе оказания Услуг указать в Отчете об оценке в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки» дополнительные допущения, которые не указаны выше.</p>
--	---

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности. (ФСОЗ п.8б)

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления отчета редакции), а также Федеральных стандартов оценки и стандартов саморегулируемой организации оценщиков.

Применяемые Федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применяемые стандарты СРО «Российское общество оценщиков»:

Данные стандарты и правила обязательны к применению оценщиками – членами СРО «Российское общество оценщиков» в части, не противоречащей действующим на дату составления отчета редакциям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартов оценки.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения. (ФСОЗ п.8в).

Настоящий отчет ограничивается следующими условиями:

- Ни заказчик, ни Исполнитель, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Никакая часть отчета не может быть использована в каких-либо целях без учета содержания остальных его частей.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки в конкретной сделке по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- От оценщика и представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
- Расчеты стоимости проводились в среде электронных таблиц Microsoft Excel без ограничения разрядности, однако результаты расчетов представлены в отчете ограниченным числом знаков. Поэтому при проверке расчетов с помощью калькулятора могут иметь место незначительные расхождения, существенно не влияющие на результат оценки.

Допущения:

- В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта и интервью с руководителями и сотрудниками собственника и/или арендатора оцениваемого имущества.
- Оцениваемые имущественные права рассматриваются оценщиком как свободные от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав оценщиком не проводилась. Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы.
- Все размеры, объемы и иные сведения, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, принимаются как истинные, если они не противоречат профессиональному опыту оценщика. Оценщик не занимался измерениями параметров оцениваемого объекта и не несет ответственности за соответствующие вопросы. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Инвентаризация, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Оценщик исходит из допущения, что объект оценки не

обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.

- Оценка проводилась в допущении об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик допускает возможность неточностей, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

4. Сведения о заказчике оценки и оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (ФСОЗ п.8г)

Сведения о Заказчике Объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ДМ ИСУДЗУ» Адрес: 141700, Московская область, город Долгопрудный, улица Жуковского, 4-1 ИНН/КПП 5008044908/ 500801001 ОГРН 1075047012006, дата присвоения 13.09.2007 г.
ФИО оценщиков	Крамаренко Оксана Валентиновна
Номер контактного телефона	8-916 249 13 36
Почтовый адрес	143965 ,Московская область, г. Реутов, ул. Октября, д.3. кв.41
Адрес электронной почты оценщика	ovkramarenko@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ № 360-ФЗ от 03.07.2016	требование о независимости выполнено
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ № 360-ФЗ от 03.07.2016	требование о независимости выполнено
Сведения о профессиональном образовании оценщиков	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 653043, выдан 25 июня 2004 г. Московской государственной технологической академией. Свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-паромышленной академии от 05.02.2010 г., рег. № 015
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков» № 0011105, регистрационный номер 004558, Членский билет РОО № 05с-07892 от 27.05.2008 г. Местонахождение: г. Москва, Новая Басманная, 21-1
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис ООО «Росгострах» № 22/17/134/930 от 03. 04. 2017 г., срок действия с 10.04.2017 г. по 09.04.18 г. Страховая сумма 3 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Групп 21 век» Местонахождение: Россия, г. Москва, мкр Кожухово, ул. Святоозерская, д. 26. ИНН 7720773303 ОГРН: 1137746086510 (дата присвоения: 06.02.2013г.) Генеральный директор: Кругляков Сергей Александрович Контакты: Телефон (499)721-03-33
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Ответственность ООО “Эксперт Групп 21 век” застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ», номер полиса 433-051705/16, период страхования с 18 августа 2016 года по 17 августа 2017 года. Размер страхового покрытия – 5 000 000 рублей.

5. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах (ФСОЗ п.8д)

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

6. Цель оценки (135-ФЗ ст.3, ст.11, ФСО2 п.3).

Согласно п.3 ФСО №2 целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. Заданием на оценку (см. раздел 1) предусмотрено определение рыночной стоимости здания для предполагаемого использования – принятие управленческих решений.

В соответствии с п.5 ФСО №1 «Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»

Согласно п.6 ФСО №2 понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Согласно ст.3 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

7. Основные факты и выводы (ФСОЗ п.8е)

Основание для проведения оценки	Договор № 25/04-17 от 13.04.2017 г., заключенный между Заказчиком – ООО «ДМ ИСУДЗУ» и Исполнителем – ООО «Эксперт Групп 21 век».		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Здания производственно-складского назначения, общей площадью 589,95 кв. м, расположенный на земельном участке, общей площадью 4 250 кв.м. Состояние зданий хорошее. Здание оснащены электричеством, отоплением, территория огорожена		
Краткое описание объекта оценки	Здания производственно-складского назначения, общей площадью 589,95 кв. м, расположенный на земельном участке, общей площадью 4 250 кв. м. Здание находится в черте г. Долгопрудный. Территория огорожена, замощена и освещена, состояние помещений хорошее. Здания оснащены всеми системами инженерных коммуникаций		
Общая площадь земельного участка, кв.м	4 250		
Категория земель и разрешенное использование земельного участка	Земли населенных пунктов		
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв.м	3 056,52		
Общая площадь здания	589,95		
Текущее использование	Производственно-складское		
Наилучшее и наиболее эффективное использование Объекта оценки	Производственно-складское		
Данные бухгалтерского учета Объекта оценки	н/д		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Объекты	Затратный	Сравнительный	Доходный
Недвижимое имущество	Не применялся	30 284 420	12 787 300
Итоговая величина стоимости объекта оценки			
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом округления, руб.	30 284 000 (Тридцать миллионов двести восемьдесят четыре тысячи) рублей		
Порядковый номер и дата составления отчета	25/04-17 от 30 мая 2017		

8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Осмотр объекта оценки и близлежащей территории.
- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

8.1. Термины и определения

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Объекты оценки

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Имущество является юридическим понятием. В юридическом смысле «имущество» представляет собой совокупность частных прав собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом. Физические объекты, не являющиеся недвижимостью, обозначаются юридическим термином движимость, а

собственность на них называют движимым имуществом. Слово имущество, употребленное без дополнительного определения или идентификации, может относиться как к недвижимости, так и к движимости либо к их комбинации.

Недвижимость определяется как физический участок земли и прочно связанные с ним объекты, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней.

Понятие **недвижимое имущество** включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимое имущество обычно представляет собой некоторое свидетельство о праве собственности - отдельно от самой недвижимости как физического объекта. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.

С юридической точки зрения недвижимость - вид имущества, признаваемого в законодательном порядке движимым. К недвижимости по происхождению 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.

Кроме недвижимости по происхождению, в России существует «недвижимость по закону». К ней относят подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Имущество (активы) представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным.

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.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

Земельный участок - часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и др. характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Граница земельного участка фиксируется на планах и выносится в натуру. Площадь определяется после выноса границы в натуру. Правовой статус земельного участка включает в себя целевое назначение, разрешенное использование и форму законного владения.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под зданием включаются в площадь застройки.

Общая площадь общественного здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технические, мансардный, цокольный и подвальные). Площадь этажей зданий следует измерять в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Площадь антресолей, переходов в другие здания, остекленных веранд, галерей и балконов зрительных и других залов следует включать в общую площадь здания. Площадь многосветных помещений следует включать в общую площадь здания в пределах только одного этажа. Площадь мансардного этажа измеряется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазами чердака. При наклонных наружных стенах площадь этажа измеряется на уровне пола.

Аренда – предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ). Право сдачи имущества в аренду принадлежит собственнику данного имущества. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату. Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и, возможно, владения) на определенный период времени.

Объекты сравнения - проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Арендная плата - это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Экологическая обстановка в районе связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: хорошая – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): хорошая – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) (Плохая-район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная- район с развитой инфраструктурой).

Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка): Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная.

8.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности представленной информации. Данные о качественных и количественных характеристиках объекта оценки были получены Оценщиком 13.04.2017 г.

По объектам Оценщику были предоставлены:

Наименование	Правоустанавливающие документы	Технические документы
Производственный корпус, назначение нежилое, 2-этажный, общая площадь 585,4 кв.м, лит. А, адрес объекта Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4, корп. 1	Свидетельство о регистрации права серия 50 АБ № 281314 от 10.09.2011 г.	Технический паспорт здания от по состоянию на 12.11.2010 г., Кадастровый паспорт здания от 22.06.2011 г.
Комплектная трансформаторная подстанция, назначение нежилое, общая площадь 9,1 кв.м, лит. Б, адрес объекта Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4, строение 2	Свидетельство о регистрации права серия АА № 040390 от 29.07.2010 г.	Кадастровый паспорт здания от 6.04.2010 г.
Земельный участок для размещения производственно-складской базы, категория земель-земли населенных	Договор аренды земельного участка № 62-3, от 05.02.2003	Кадастровый паспорт земельного участка

Наименование	Правоустанавливающие документы	Технические документы
пунктов, кадастровый номер 50:42:0020107:8, общая площадь 4250 кв.м по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского	г. Договор уступки прав аренды земельного участка от 08.06.2010 г.	5042/201/10-0369 от 04 февраля 2010 г.

Данные для расчета экономических показателей: цены предложения объектов недвижимости, данные для расчета корректировок и других, получены на основе анализа рыночной информации, объявлений по продаже объектов, интервью с представителями собственников объектов. Все объекты аналоги, копии объявлений которых приведены в Приложении к отчету об оценке, в том числе датированных после даты оценки, предлагались к продаже на дату оценки, что было выяснено во время телефонных переговоров.

При подготовке отчета использовался макроэкономический обзор, подготовленный МЭР РФ, «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год», Федеральной службы государственной статистики по Московской области, «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона», по состоянию на 2016 г. и другие официальные документы, из источников, указанных в обзоре рынка, материалы агентства «РИА Новости», деловой газеты РБК daily, информационного портала «Индикаторы рынка недвижимости» и аналитических материалов агентств недвижимости Cushman & Wakefield, Penny Lane Realty, «Миэль».

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016. – 50 с

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

9. Сведения об объектах оценки (ФСОЗ п.8ж).

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

Документы, предоставленные Заказчиком:

Наименование	Правоустанавливающие документы	Технические документы
Производственный корпус, назначение нежилое, 2-этажный, общая площадь 585,4 кв.м, лит. А, адрес объекта Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4, корп. 1	Свидетельство о регистрации права серия 50 АБ № 281314 от 10.09.2011 г.	Технический паспорт здания от по состоянию на 12.11.2010 г., Кадастровый паспорт здания от 22.06.2011 г.
Комплектная трансформаторная подстанция, назначение нежилое, общая площадь 9,1 кв.м, лит. Б, адрес объекта Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4, строение 2	Свидетельство о регистрации права серия АА № 040390 от 29.07.2010 г.	Кадастровый паспорт здания от 6.04.2010 г.
Земельный участок для размещения производственно-складской базы, категория земель-земли населенных пунктов, кадастровый номер 50:42:0020107:8, общая площадь 4250 кв.м по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского	Договор аренды земельного участка № 62-З, от 05.02.2003 г. Договор уступки прав аренды земельного участка от 08.06.2010 г.	Кадастровый паспорт земельного участка 5042/201/10-0369 от 04 февраля 2010 г.

9.2. Реквизиты собственника, которому принадлежит объект оценки

ФИО	Общество с ограниченной ответственностью «ДМ ИСУДЗУ»
ИНН/КПП	5008044908/ 500801001
Место нахождения	141700, Московская область, г. Долгопрудный, улица Жуковского, 4-1
ОГРН	1075047012006, дата присвоения 13.09.2007 г.

9.3. Описание объекта оценки

Оценивается имущество, принадлежащее ООО «ДМ ИСУДЗУ», на праве собственности, имеются инженерные коммуникации- электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.

9.4. Район расположения объекта оценки

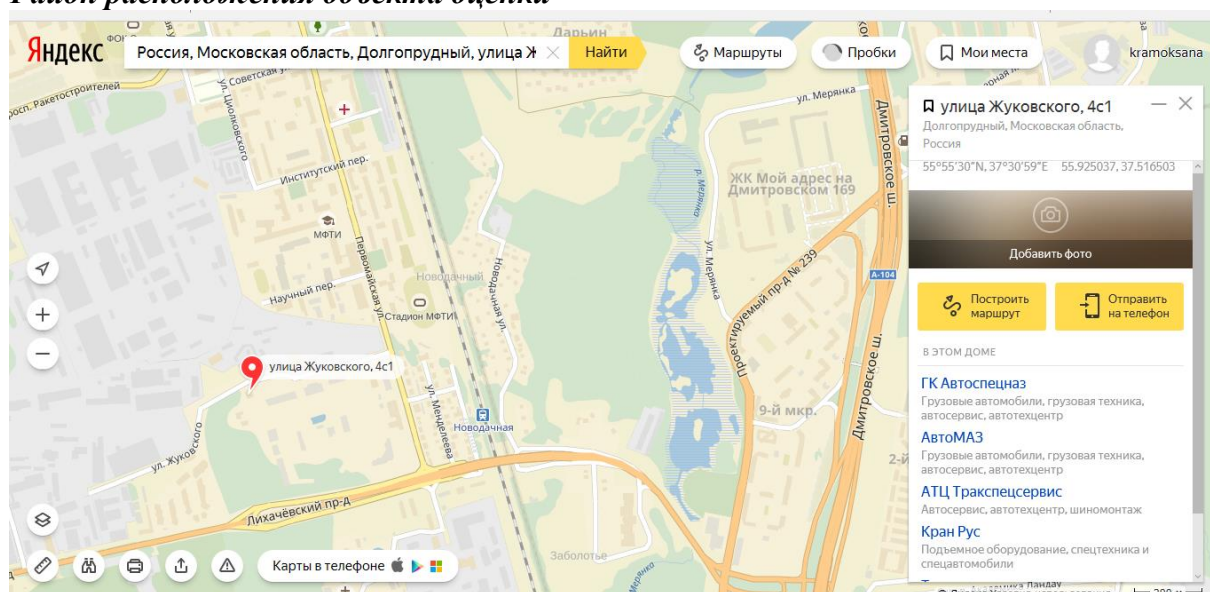


Рис. Местоположение

Московская область

Московская область образована 14 января 1929 г. Местонахождение областной администрации - Москва.

Географическое положение. Московская область расположена в междуречье Оки и Волги. Граничит: на юге - с Тульской областью, на юго-западе - с Калужской областью, на западе - со Смоленской областью, на северо-западе и севере - с Тверской областью, на северо-востоке - с Ярославской областью, на севере и северо-востоке - с Владимирской областью, на юго-востоке - с Рязанской областью.

Природные условия. Рельеф области большей частью равнинный; на западе и севере области - Смоленская и Московская возвышенности, наиболее высокая (до 285 м) и холмистая часть которой - Клинско-Дмитровская гряда; на востоке - заболоченная Мещерская низменность. Главные реки: Ока, Москва (с притоками Руза, Истра, Яуза, Пахра), Клязьма. На реке Москве и канале им. Москвы - сеть водохранилищ; на территории области находятся озера (Тростенское, Нерское, Черное), болота. Климат умеренно континентальный; средняя температура января -10 градусов, средняя температура июля +17градусов; количество осадков - от 450 до 650 мм в год. На территории Московской

области распространены преимущественно дерново-подзолистые почвы, на юге области — светло-серые почвы. Растительность - смешанные леса.

Население. Преобладающее население - русские. Естественный прирост - отрицательный.

Экономические преимущества и недостатки. Основным преимуществом Московской области является ее срединное положение, близость к главному экономическому и политическому центру России - Москве, а также высокая инфраструктурная обустроенность территории. В Московской области расположено много научно-производственных комплексов и опытно-экспериментальных производств. Здесь самая высокая в России концентрация «наукоградов» (Дубна, Пущино, Троицк, Черноголовка и др.). Из полезных ископаемых можно выделить лишь залежи фосфоритов, керамических глин и нерудных строительных материалов. На базе старинных народных промыслов развиты производство художественной керамики (Гжель), роспись деревянных шкатулок (Федоскино) и металлических подносов (Жостово). Сельское хозяйство полностью не обеспечивает потребности населения региона. Область перенасыщена предприятиями ВПК.

Специализация. Московская область занимает видное место в России по производству пассажирских вагонов, тепловозов, продукции легкой промышленности.

Основные отрасли промышленности. Машиностроение и металлообработка - производство станков, машин и оборудования для черной металлургии, энергетики, строительства, транспорта, сельского хозяйства, легкой промышленности (Мытищи, Люберцы, Подольск, Коломна, Дмитров, Егорьевск); развиты оптико-механическое производство (Красногорск, Сергиев Посад, Лыткарино), радиоэлектронная промышленность, приборостроение; передельная черная металлургия (Электросталь, Ступино), химическая промышленность: производство минеральных удобрений, средств защиты растений, пластмасс, химических волокон, лаков, красок (Воскресенск, Щелково, Клин, Серпухов, Орехово-Зуево); старейшая отрасль промышленности - текстильная, производство хлопчатобумажных, шерстяных, шелковых тканей, трикотажа (Балашиха, Раменское, Орехово-Зуево, Ногинск, Наро-Фоминск); обувная, швейная, пищевая промышленность, производство стройматериалов, стекла, фарфоро-фаянсовая промышленность. В области ведется добыча торфа; действуют Каширская, Шатурская ГРЭС. Московская область является монополистом в России по производству 10 видов промышленной продукции, в том числе: магистральных тепловозов, вагонов метрополитена, высокочистого индия и др.

Инвестиционная привлекательность региона. По классификации инвестиционной привлекательности регионов, принятой в рейтинговом агентстве «РА «Эксперт», Москва является представителем регионов типа (1В) - высокий потенциал - умеренный риск.

Г. Долгопрудный Московской области

Долгопрудный — город областного подчинения в Московской области России, расположен в 18 км на север по железной дороге от Савёловского вокзала, в непосредственной близости от Москвы.

На юге и востоке город практически сливается с северными окраинами Москвы^[3], с запада ограничен каналом имени Москвы (на противоположном берегу канала — город Химки), а с севера — рекой Клязьмой и Клязьминским водохранилищем.

В состав города были в разное время включены:

- посёлок Хлебниково,
- село Павельцево,
- рабочий посёлок Шереметьевский, находящиеся на севере за каналом имени Москвы.

Население — 104 238^[2] чел. (2017).

В Долгопрудном находится Московский физико-технический институт, Долгопрудненское ПАТП ГУП МО «Мострансавто», предприятия машиностроительной (судоремонтный завод), химической (завод тонкого органического синтеза), оборонной отраслей, а также перерабатывающие и строительные предприятия (Московский камнеобрабатывающий комбинат (МКК), кирпичный завод и др.), фабрика театральные принадлежности. На железной дороге Москва — Савёлово в городской черте расположены платформы Новодачная, Долгопрудная, Водники, Хлебниково, Шереметьевская.

В городе действуют театр «Город», Детская школа театральные искусства "Семь Я" , Киноцентр "Галакс", историко-художественный музей, кабельное телевидение
Городской транспорт города представлен автобусами и маршрутными такси, в том числе до Москвы до четырех линий метро.

В черте города имеются пять платформ пригородных электропоездов Савёловского направления МЖД: Новодачная, Долгопрудная, Водники, Хлебниково и Шереметьевская с помощью которых можно добраться в том числе в Москву. На платформе Долгопрудная останавливается РЭКС, который доезжает до Москвы-Бутырской (Савёловский вокзал) за 18 минут.

9.5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Техническое освидетельствование объекта оценки было выполнено экспертами-оценщиками ООО «Эксперт Групп 21 век».

Обследование технического состояния улучшений проводилось на основании изучения документации об объекте недвижимости (сооружений). Более сложные методы определения технического состояния строительных материалов и конструкций, такие как отборы проб и испытания образцов с помощью специальных приборов и оборудования, оценщиками не применялись

Объект оценки представляет собой здания производственно-складского назначения, общей площадью 589,95 кв. м, расположенные на земельном участке, общей площадью 4 250 кв. м., по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4.

Состояние - хорошее.

Местоположение/окружение Объекта оценки

Адрес Объекта оценки	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4
Удаленность от МКАД	18 км
Транспортная доступность	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью: Автобус, маршрутное такси, в 15 минутах транспортом от объекта расположена ж/д станция «Новодачная». Интенсивность движения по Дмитровскому шоссе высокая
Экологическая обстановка в районе	удовлетворительная
Прилегающая транспортная магистраль	Дмитровскому шоссе
Близость к магистрали	в 3 км м от Дмитровского шоссе
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Оцениваемый объект располагается черте города в промзоне
Состояние прилегающей территории и подъездных путей (субъективная оценка)	удовлетворительное

С точки зрения местоположения, оцениваемый объект имеет хорошие качественные характеристики, имеет удобное расположение, имеет хорошие подъездные пути. Доступ к объекту осуществляется по Дмитровскому шоссе.

Объект находится в г. Долгопрудный.

Ограничения по использованию объекта недвижимости обусловлены исключительно его техническими параметрами, сервитутов не зарегистрировано.

9.6. Данные по земельному участку.

Таблица 1. Описание земельного участка.

Наименование характеристики	Описание
Местоположение	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4
Зарегистрированные права	Право пользования на условиях аренды
Кадастровый номер	50:42:0020107:8
Площадь всего земельного участка, кв. м	4 250
Кадастровая стоимость	12 990 220,00
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	3 056,52
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения производственно-складской базы
Фактическое использование	для размещения производственно-складской базы
Топография участка	Рельеф участка – спокойный
Инженерные сети	Теплоснабжение, канализация, водопровод, электричество,
Состояние подъездных путей	удовлетворительное
Экологическое состояние земельного участка	Оценщику не было предоставлено официальных документов, характеризующих экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. Оценщик предполагает, что состояние окружающей среды хорошим

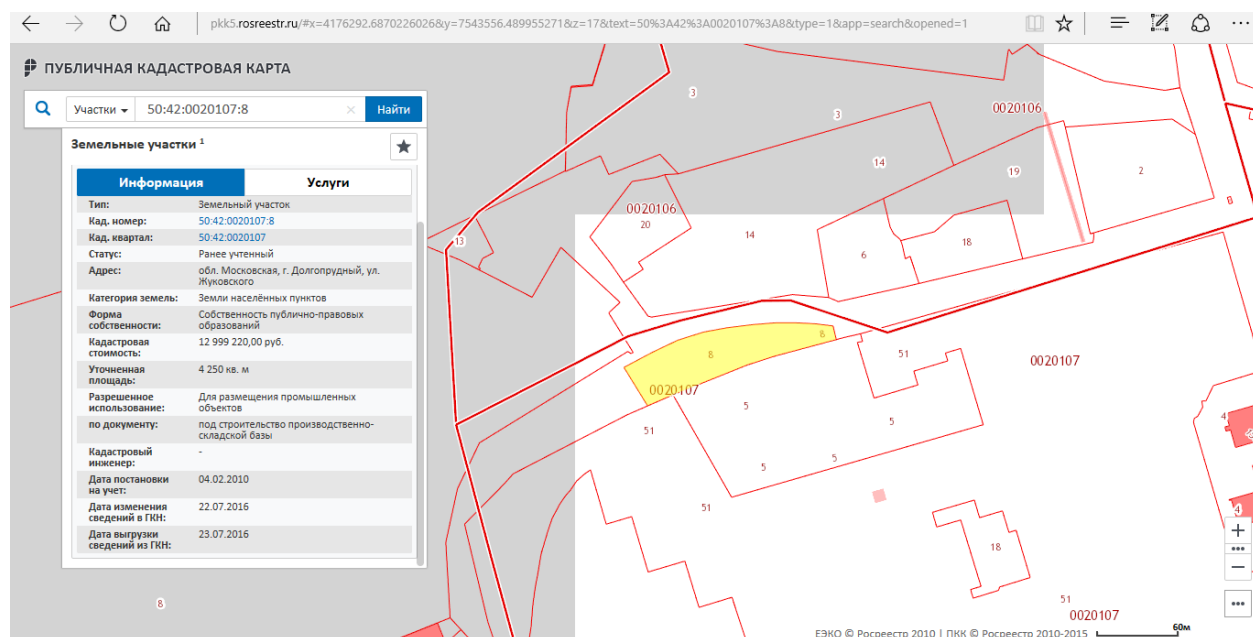


Таблица 2. Описание здания

Наименование	Производственный корпус, назначение нежилое, 2-этажный, общая площадь 585,4 кв.м, лит. А
Собственник	ООО «ДМ ИСУДЗУ»
Свидетельство о регистрации права	серия 50 АБ № 281314 от 10.09.2011 г.
Вид права	Собственность
Адрес расположения объекта	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4, корп. 1

Наименование	Производственный корпус, назначение нежилое, 2-этажный, общая площадь 585,4 кв.м, лит. А
Количество этажей в здании	2
Кроме того подземных этажей	нет
Год постройки	2009, реконструкция в 2012
Общая площадь здания, кв. м, в том числе	2005
Производственно-складская часть, кв. м	585,4
Административно-бытовая часть, кв. м	
Площадь застройки, м ²	517,9
Строительный объем, общий, куб. м	3366
Площадь земельного участка, кв. м	4 250
Тип оцениваемого объекта	Отдельно стоящее здание
Группа капитальности	1
Материал стен	Металлический каркас, обшитый а/ц листами
Конструктивная система	КС-3
Класс качества	отсутствует
Текущее использование	Производственно - складское
Наличие автостоянки	Имеется
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Соответствует

Основные выводы

1. Объекты недвижимости по конструктивному решению и инженерному обеспечению соответствует своему назначению.
2. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность, с точки зрения общественного транспорта, хорошую для индивидуальных владельцев автотранспорта.
3. Инженерное обеспечение соответствует СНИПам. Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от средне-городской.
4. Местоположение объекта, удаленность его от административного центра города делает его положение достаточно привлекательным для использования и потенциального арендатора.

9.7. Описание окружения с объектом оценки

Окружение объекта составляют здания преимущественно административного, торгового и жилого назначения. Близость промышленных зон и негативных факторов не обнаружено

Таблица 3. Классификатор состояния помещений.

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный	помещение пригодно к	высококачественна	частично импортное (типовое)	новая или не	новое или

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
«евростандарт»	использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	я (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	требует ремонта	не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных	-	-	требует ремонта	требует ремонта

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
	проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.				
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

9.8. *Позиционирование объекта оценки*

Оценщик произвел описание объекта оценки. Логическим результатом данных процедур является позиционирование объекта оценки на рынке.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки по основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

Проанализировав характеристики объекта оценки, его местоположение, текущее состояние – оценщик пришел к выводу, что объект оценки можно позиционировать в сегменте земельных участков для промышленной застройки.

К характеристикам оцениваемого имущества, положительно влияющих на стоимость можно отнести:

- Расположение оцениваемого объекта в черте г. Долгопрудный
- Хорошие подъездные пути

К характеристикам оцениваемого имущества, отрицательно влияющих на стоимость можно отнести:

- Тяжелый трафик по Дмитровскому шоссе

Выводы и Заключение: Территориальное расположение объекта оценки, состояние улучшений на дату оценки, окружающая инфраструктура, экологическая обстановка, перспективы развития района, а также ряд других факторов (Объект оценки расположен в черте города) позволяют сделать вывод о степени коммерческой привлекательности объекта оценки: хорошая

10. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

(ФСОЗ п.8з, ФСО 7 п.п.10,11)

10.1. Обзор экономической ситуации в России.

Источник: <http://www.economy.gov.ru/>

Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений.

По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл.

США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г,

прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г).

Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов.

Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

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

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2017 - 2019 годах. Описание вариантов прогноза

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - **базового**, **"базового+"** и **целевого**. Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств. Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста. Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года. В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода. К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода. Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества. В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году. В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента. На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно. Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США. На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций. За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета. Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса. Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса. Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами. Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году. Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития
Российской Федерации на 2017 - 2019 годы

	2015 год отчет	2016 год оценка	2017 год	2018 год	2019 год
			прогноз		
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
Промышленность, %					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
"базовый+"	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
целевой	-4,3	-5,6	0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
"базовый+"	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
	отчет	оценка	прогноз		
целевой	-9,0	0,3	1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-10,0	-4,6	0,6	1,1	1,8
"базовый+"	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
целевой	-10,0	-4,6	1,5	2,3	5,3
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	341,5	279,0	284	290	297
"базовый+"	341,5	279,0	315	344	370
целевой	341,5	279,0	316	347	376
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	193,0	186,7	194	200	207
"базовый+"	193,0	186,7	207	224	241
целевой	193,0	186,7	207	226	247

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

Базовый вариант предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

10.2. Анализ сегмента рынка к которому относится объект оценки

Обзор рынка индустриальной недвижимости Московского региона

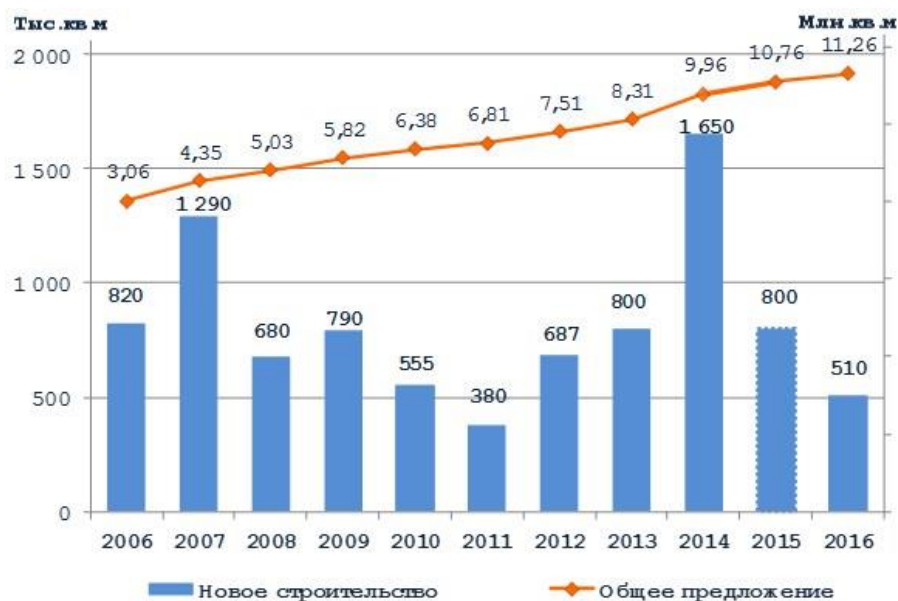
<http://zdanie.info/2393/2421/news/9028>

В 2016 году наиболее рациональной и распространенной стратегией на складском рынке Подмоскovie стал ввод крупных складских комплексов под конкретного клиента («built-to-suit»). Примерами таких объектов являются: складской комплекс в Реутове – 17 000 кв.м, СК Южные Врата (Leroy) – 90 000 кв. м и РНК-Северное Шереметьево (Mercedes-Benz) – 50 000 кв. м.

Предложение на рынке складов Московской области

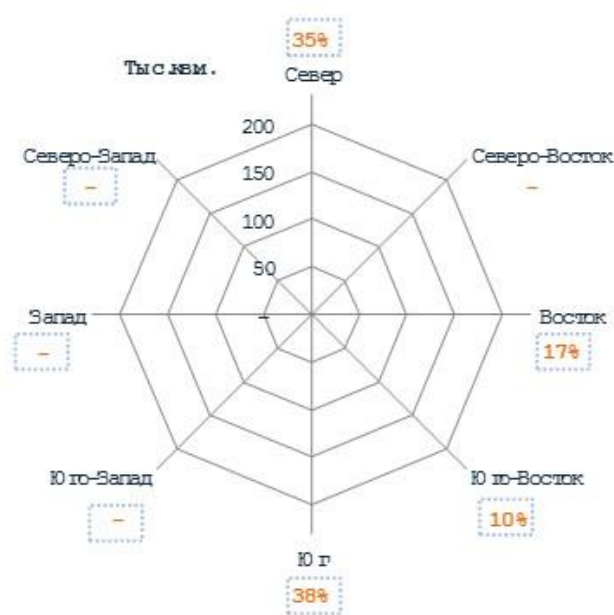
По предварительным итогам, с начала 2016 года объем введенных в эксплуатацию складских помещений в Подмоскovie составил 510 000 кв. м. По сравнению с показателем 2015 года (800 000 кв. м), показатель в 2016 году ниже на 36,2% что в абсолютном выражении составляет 290 000 кв. м. По данным S.A. Ricci, это самый низкий показатель ввода новых складских площадей за последние 5 лет, начиная с 2012 года.

Динамика прироста нового предложения складских площадей



Объем новых складских площадей, введенных в эксплуатацию в 2016 году, распределился между тремя направлениями: Юг, Восток и Север. По предварительным итогам самым активным направлением по вводу стало южное направление – 165 000 кв. м. На севере прирост предложения в 2016 году составил 152 000 кв. м. На восточном направлении объем нового предложения составил 75 000 кв. м. Нужно отметить, что большая часть введенных складских комплексов на южном и северном направлениях – это склады формата built-to-suit (90 000 и 50 000 кв. м соответственно).

Структура прироста предложения по направлениям



Сейчас идет активное строительство транспортных развязок на федеральной трассе «Магистраль М-7 «Волга». Ожидается, что магистраль будет достроена до конца 2017 года.

По окончании всех работ трасса М-7 «Волга» в границах города Балашихи будет иметь пять полос движения в каждом направлении, три из которых будут предназначены для транзитных потоков. Таким образом, улучшение транспортной доступности сделает более удобными и привлекательными логистические объекты, расположенные на восточном направлении. В настоящий момент по данному направлению расположены два крупных складских комплекса, такие как «Атлант Парк» и «Raven Ногинск». Сейчас совокупный объем арендуемой площади в «Атлант Парке» составляет 360 000 кв. м, а строится еще 60 000 кв. м. Ввод в эксплуатацию планируется в мае 2017 года. Также есть проект строительства в «Атлант Парке» еще около 300 000 кв. м складских помещений. В складском комплексе «Raven Ногинск» арендуемая площадь составляет 334 000 кв. м.

В 2016 году реализовалась знаковая сделка для рынка складской недвижимости – один из крупнейших девелоперов – Radius Group подписал соглашение с компанией «Ашан Ритейл Россия» о строительстве логистическо-складского комплекса площадью свыше 138 000 кв.м в Домодедовском районе Московской области. Новый распределительный центр станет крупнейшим зданием такого типа, построенным для одной компании, не только в России, но и во всей Европе. Инвестиции в проект составят около 6 млрд. рублей.

По предварительным итогам в 2016 году доля складов класса «А» в совокупном объеме нового предложения составила 96%, а класс «В» – 4 %, что в абсолютном выражении составляет 419 000 кв. м и 17 000 кв. м соответственно. В условиях высокой вакансии, девелоперы стараются выводить на рынок только высококачественные и наиболее конкурентоспособные площади.

Примеры крупных складских комплексов, введенных в эксплуатацию в 2016 году

Объект	Шоссе / км от МКАД	Площадь (кв.м)	Класс	Девелопер	Квартал
Южные Врата (Leroy Merlin) BTS	Каширское ш. / 30 км	90000	«А»	Radius Group	III кв.
Северное Шереметьево (Mercedes-Benz) BTS	Рогачевское ш. / 25 км	50000	«А»	PNK Group	III кв.
ПНК-Северное Шереметьево (корп. 6)	Рогачевское ш. / 25 км	47000	«А»	PNK Group	III кв.
Валищево (4 корпус)	Симферопольское ш. / 32 км	34000	«А»	PNK Group	III кв.
ИП Север-1 (6 и 7 очередь)	Дмитровское ш. / 27 км	31000	«А»	Логопарк Девелопмент	III кв.
СК Бритово	Новорязанское ш. / 30 км	20000	«А»	ССТ	III кв.
Складской комплекс (BTS)	Горьковское ш.	17000	«В»	Step	III кв.

Спрос на склады в Московской области

С начала года объем поглощения складских площадей составил 1,1 млн кв. м, что на 15% меньше по сравнению с 2015 годом (1,3 млн кв. м) и в абсолютном выражении составляет 200 000 кв. м. Наиболее привлекательным для арендаторов продолжает оставаться южная часть московского региона. На южное направление пришлось 47% реализованных сделок от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 466 000 кв. м. На юго-восточном направлении объем поглощения составил 20% (195 000 кв. м), а на юго-западном направлении – 10% (101 000 кв. м). На севере Московского региона объем сделок составлял

15% (143 000 кв. м). Западное и восточное направления пользуется наименьшим спросом – всего 1% от общего объема на каждое.

Примеры значимых сделок со складами в Подмосковье в 2016 году

Клиент	Направление / км от МКАД	Объект	Класс	Площадь сделки (кв. м)	Тип сделки
Окей	Ленинградское ш. / 27 км	Логопарк Север-2	«А»	59600	Аренда
Hoff	Каширское ш. / 12 км	Северное Домодедово	«А»	50000	Аренда
Faberlic	Каширское ш. / 12 км	Северное Домодедово, ПЛК	«А»	46000	Аренда
Castorama	Симферопольское ш. / 50 км	PNK-Чехов 3	«А»	42400	Аренда
BMW	Киевское ш. / 50 км	PNK-Бекасово	«А»	34300	Аренда

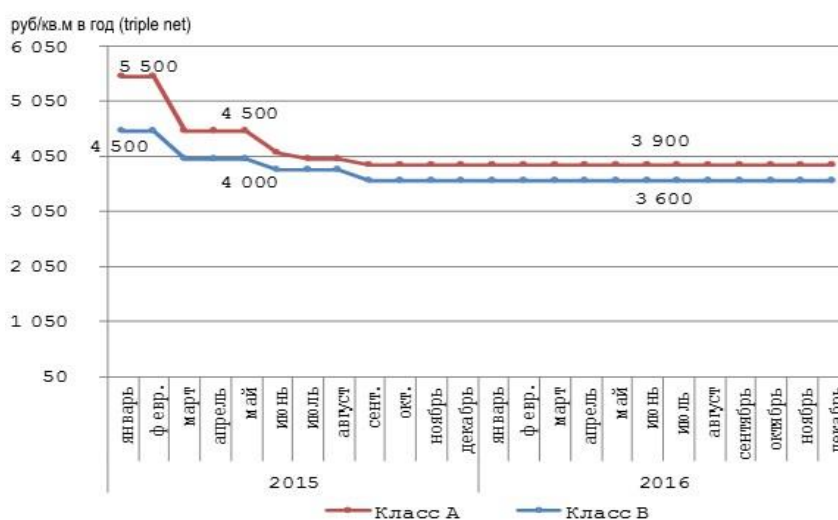
Вакантность в складских комплексах Московской области

Уровень вакантности на конец 2016 года в среднем по рынку составляет 8,2%, что эквивалентно 921 000 кв.м свободных складских площадей. Этот показатель снизился на 0,8 п.п. с начала года, что объясняется значительным превышением (более чем в 2 раза) спроса над предложением.

Ставки аренды на складские площади

Средневзвешенные ставки аренды в Московском регионе с начала года остаются стабильными. В рублевом исчислении уровень арендной ставки остается неизменным уже 7 кварталов подряд, что говорит о достижении ценового дна.

Динамика средней запрашиваемой ставки аренды



Средневзвешенные ставки аренды складских помещений класса «А» составляют 3 900 рублей за кв.м в год (triple net). Для помещений класса «В» ставка составляет 3 600 рублей за кв. м в год.

Ценообразующие факторы.

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

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

1. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

Статус населенного пункта

удаленность от основных транспортных магистралей;

Транспортная доступность;

Статус населенного пункта.

Суть этой корректировки состоит в том, что населенные пункты, находящиеся в более дорогих районах, характеризуются более дорогой коммерческой недвижимостью.

Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Матрицы коэффициентов

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,74	2,15
	II	0,81	1,00	1,19	1,52	1,88
	III	0,73	0,84	1,00	1,39	1,71
	IV	0,57	0,66	0,72	1,00	1,66
	V	0,46	0,53	0,58	0,60	1,00

Арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,37	1,72	2,11
	II	0,81	1,00	1,19	1,50	1,84
	III	0,73	0,84	1,00	1,37	1,68
	IV	0,58	0,67	0,73	1,00	1,63
	V	0,47	0,54	0,59	0,61	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

2. Площадь объекта.

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большего помещения меньше, чем помещения меньшей площади.

Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж и арендных ставок для производственно-складских объектов

ОА/ОО	<100 кв. м	100-300 кв. м	300-1000 кв. м	>1000 кв. м
<100 кв. м	1	1,03	1,15	1,25
100-300 кв. м	0,98	1	1,09	1,12
300-1000 кв. м	0,87	0,89	1	1,03
>1000 кв. м	0,8	0,92	0,98	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

3. Площадь земельного участка.

Объекты производственно-складского назначения, имеющие земельный участок большей площади имеют больший спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта

Наличие и состояние инженерных сетей

Также играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складского объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения.

Значение корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же неотапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

4. Оснащенность подъездными путями и их удобство.

Наиболее востребованными являются участки, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по бальной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней.

5. Время продажи/предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

6. Факт сделки (уторгование).

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Использование цен предложения, как уже было указано, допустимо и выполняется по причине отсутствия информации о реальных сделках в свободном доступе, конфиденциальности данных и неразглашении данной информации участниками рынка.

Поправка на торг определялась на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга ООО «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО)» № 18, 2016 г.



СРД-18, май 2016 г.

1.3.2. Корректировки на уторгованье для объектов недвижимости

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

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгованье для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	8-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (13)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	13-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Самара	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тюрь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

*В Санкт-Петербурге сделки на среднем классе квартир 3-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание: В таблице указаны средние значения.

По данным исследования рынка жилья РФ максимальные сделки при продаже прав собственности заключены в марте и в мае, а минимальные – в июле и декабре.

От редактора: максимальные сделки на уторгованье прошли свой пик в марте и начали снижаться.

17

- Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.
- Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.
- Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада.

9.1 Учет технического состояния при расчете цены объекта

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», "Люкс") в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение "требуется ремонт" в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений).

Рынок земельных участков

<http://finansiko.ru/skolko-stoit-zemlya-v-podmoskove-po-rajonam-v-2016-godu/>

Стоимость земли в различных уголках Московской области неодинакова. Причем колебания, в зависимости от выбранного района, могут быть достаточно широкими. На цену участков в Подмоскovie, как и в любом другом районе, влияет целый ряд факторов. Итак, от чего будет зависеть рыночная стоимость земли в Московской области:

удаленность от столицы. Едва ли не решающий фактор, от чего зависит сумма, которую вам придется уплатить за тот или иной участок. И нет ничего удивительного в том, что средняя стоимость одной сотки земли в 20 километрах от МКАД будет выше, чем в 100 километрах. Таким образом, если вы вводите в поиск «купить участок Рузский район Колюбакино», который находится в 24 километрах от столицы, будьте готовы к тому, что вам придется раскошелиться на значительно большую сумму, чем если бы вы искали землю где-нибудь в Куровском, расположенном в 90 км от МКАД. Кстати, исследования показали, что в основном жители столицы предпочитают приобретать участки в Подмоскovie примерно в 40 км от МКАД;

востребованность направления. На карте вы можете увидеть целый ряд автомобильных дорог, ведущих через красивейшие места Московской области, однако спрос на участки очень разнится. Таким образом, если вы решите приобрести небольшой кусочек земли в южном или юго-западном направлении, его стоимость будет значительно выше, нежели если вы обратите свой взор в сторону восточных районов. Наибольшим спросом в Подмоскovie пользуются участки, расположенные вдоль Калужского, Ярославского и Киевского шоссе, в последнее время активно покупают и берут в аренду землю и вдоль Минского шоссе, особенно привлекают клиентов выгодные цены, которые еще не успели подскочить в этом районе;

статус участка. Разумеется, большинство жителей Москвы желают приобрести участок не просто в Подмоскovie, а в готовом коттеджном поселке. В целом в этом нет ничего удивительного, поскольку здесь уже все под рукой. Тут и развитая инфраструктура, и удобное расположение (никто не делает подобную застройку в районах, куда трудно добраться), и прекрасные дороги, и даже готовая охрана. Однако таких участков гораздо больше в ближнем Подмоскovie, да и далеко не всем столичным жителям такие участки по карману. Как правило, в коттеджных поселках селятся люди для постоянного проживания и прописки, с выездами в Москву для работы;

количество действительных предложений. Вполне естественный фактор, определяющий стоимость любого товара. Тот же принцип действует и для земли. Чем

больше клиентов желают выбрать тот или иной район, тем больше вариантов им будут предлагать. Вместе с тем вполне логично предположить, что на менее востребованных участках продавцы станут снижать стоимость участков, в особенности, если им необходимо срочно избавиться от своей земли.

Итак, именно эти четыре фактора являются определяющими при оценке стоимости участков в Подмосковье. Далее поговорим о том, за сколько же можно приобрести собственную землю в Московской области, в зависимости от влияния на нее того или иного фактора.

Сколько денег готовить

Как мы уже говорилось, существует несколько различных факторов, влияющих на стоимость земельного участка в Подмосковье. При этом как таковой критерий подразделения по регионам является далеко не самым популярным для выбора. Как правило, при выборе рассматриваются такие основные критерии, как:

Класс земли.

Удаленность от МКАД.

Транспортная развязка.

Разберем каждый из них более подробно.

Разумеется, первоочередным способом классификации стоимости участков в Подмосковье является их класс. Уровень дохода у каждого жителя столицы разный, поэтому далеко не каждый может позволить себе элитный участок. Критериями для определения стоимости той или иной земли могут послужить:

пресловутая удаленность от столицы;

наличие подведенных коммуникаций;

имеющаяся в наличии инфраструктура;

конечно же, расположение, ведь участок рядом с лесом, озером, рекой будет стоить значительно дороже, чем без таковых объектов.

Кадастровая стоимость участков в соответствии с данным критерием показана в таблице.

Класс	Зона отдаленности от МКАД	Стоимость
эконом	до 30 км	227.754
	31-60 км	165.746
	61-90 км	114.967
	свыше 91 км	65.273
бизнес	до 30 км	449.824
	31-60 км	456.693
	61-90 км	398.953
	свыше 91 км	—
элит	до 30 км	910.394
	31-60 км	703.844
	61-90 км	—
	свыше 91 км	—

Следующий критерий, от которого зависит цена участков в Подмосковье, – это, конечно же, удаленность от МКАД. Уже в этой статье мы поднимали данную тему, в большинстве случаев по близости к столице покупают участки для постоянного проживания с периодическими выездами в Москву для работы. Участки на удалении (примерно за 60 км) используются, как правило, для дач. Добираться из этих краев до столицы весьма долго и дорого, поэтому землю для постоянного проживания там покупают редко.

Средняя цена сотки участка в Подмосковье с учетом зоны удаленности от МКАД в рублях приведена в таблице ниже:

Зона удаленности от МКАД	Стоимость
до 30 км	497.858
31-60 км	228.594
61-90 км	120.191
свыше 91 км	67.125

Еще один критерий, который приводят многие риэлторские агентства, – шоссе, проходящее поблизости к территории участка. По этому показателю можно определить наиболее популярные направления, где любят строиться жители столицы. Увидеть среднюю цену сотки участка с учетом шоссе в рублях вы можете в таблице ниже:

Шоссе	Стоимость
Горьковское	107.450
Дмитровское	227.753
Калужское	516.594
Каширское	229.954
Киевское	387.434
Ленинградское	344.924

Исходя из таблицы, заметно, что наиболее популярным (можно даже сказать, элитным) направлением считается Калужское. За сотку земли вдоль трассы покупателю придется заплатить свыше полумиллиона рублей. Киевское шоссе, пролегающее примерно в том же направлении, по средней стоимости участка уступает почти на 130 000 рублей, хотя стоимость участка здесь также остается достаточно дорогой.

Наиболее дешевым направлением остается Горьковское. Если вы желаете приобрести участок вдоль данной трассы, в среднем он обойдется вам всего в 107 тысяч за сотку. Усредненные цены могут получить люди, желающие купить землю в северной и южной части Подмосковья, стоимость одной сотки вдоль Дмитровского или Каширского шоссе практически не имеет отличий.

Приводить более точные оценки стоимости земли в различных районах достаточно сложно. Проблема заключается в экономическом кризисе, который сейчас гуляет по нашей стране и периодически «перемешивает» цены на землю не только в Подмосковье, но и по всей территории России в целом. Стоимость сотки сильно привязывается к курсу доллара, а учитывая тот факт, что земля является едва ли не самой надежной инвестицией, с наступлением кризиса спрос на нее резко вырос. Следом за спросом взвинтились и цены, хотя примерно с конца 2015 года они остаются более-менее стабильными, колеблясь в разные стороны на 1-2%. Выбирая участок, необходимо руководствоваться множеством факторов, но при этом не стоит спешить брать первую попавшуюся землю по, казалось бы, выгодной цене. Будьте аккуратны и бдительны при покупке, а при оформлении участка лучше обращайтесь за помощью к профессионалам.

Сегментирование земельного рынка Подмосковья

Источник: <http://www.rview.ru/segment.html>.

«Товаром» земельного рынка являются различные виды прав на земельные участки. Сами земельные участки обладают рядом специфических характеристик, которые передают им ряд уникальных свойств. Прежде всего, это ограниченность земельных ресурсов, практически неограниченный срок «службы» и преобладающие тенденции роста цен этого «товара».

Наличие этих свойств у земельных участков предопределило повышенный интерес к ним, в качестве объектов долгосрочных вложений финансовых средств.

Потенциально у Московской области имеются весьма благоприятные перспективы развития рынка недвижимости, и, в частности, земельного рынка.

По мнению аналитиков Vesco Consulting и в соответствии с действующим законодательством на земельном рынке Подмосковья можно выделить следующие сегменты. В зависимости от данного сегментирования строится и ценообразование на рынке.

Категории земель:

Земли сельскохозяйственного назначения.

Земли поселений.

Земли промышленности и иного назначения.

Земли особо охраняемых территорий.

Земли лесного фонда.

Земли водного фонда.

Земли запаса.

Целевое назначение земель:

Под индивидуальное жилищное строительство.

Под коттеджное строительство.

Под загородные дома и резиденции.

Под садово-огородническое хозяйство.

Под фермерское хозяйство.

Под административно-производственные цели.

Прочее.

Стоимость земельных участков, как правило, имеет тенденцию к росту особенно в городах и пригородных зонах при условии перспектив их экономического развития. Эти перспективы определяют существующий и ожидаемый уровень активности со стороны инвесторов. Для депрессивных регионов характерна низкая, но постоянная цена на земельные участки с тенденцией к ее дальнейшему незначительному снижению.

Вид права пользования земельным участком.

Собственность.

Аренда.

Постоянное бессрочное пользование.

Владение.

Престижность направления.

Наиболее престижные - Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское.

Престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское.

Второстепенные - Волоколамское, Ярославское, Оставшковское, Алтуфьевское, Симферопольское.

Наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.

Местоположение и окружение:

В непосредственной близости от водного объекта.

В непосредственной близости лесного массива.

В непосредственной близости от промышленного предприятия.

Другое окружение.

Расстояние от МКАД:

До 10 км.

10-20 км.

20-40 км.

40-60 км.

60-80 км.

Свыше 80 км.

Размер земельного участка:

Мелкие участки до 0.5 га.

Средние участки 0.5 - 5 га.

Большие участки 5 - 20 га.

Крупные участки свыше 50 га.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

транспортные подъездные пути – 15-20%;

электроэнергия – 15-25% (в среднем 20%);

газоснабжение – 15-25% (в среднем 20%);

остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15% (в среднем 10%).

АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА РЫНКЕ ЗЕМЛИ

На стоимость земли могут в основном влиять следующие факторы: физические, экономические и политические. Основным определяющим фактором является географическое и территориальное расположение участка земли. Так, если земля расположена в центре города, либо в престижном спальном районе, то его стоимость будет максимальна, а если в селе, то значительно дешевле, хотя и необязательно. Городская земля имеет совсем другие приоритеты по сравнению с землей в сельской местности. Учитывая влияние различных факторов эксперт должен производить объективную оценку, иметь достаточно большой опыт и быть в курсе последних изменений на рынке. Подход к оценке должен быть в каждом случае индивидуальным.

Рассмотрим факторы, влияющие на стоимость земельного участка:

Физический фактор. Он оказывает большое влияние на городскую местность, так как именно там удаленность от центра города влияет на стоимость. Основное влияние оказывает учет окружающей обстановки, наличие различных построенных объектов, качество земли. Так в селе актуальным будет наличие плодородной земли, в то время как в городе этот фактор не будет помехой. Кроме того, будут влиять наличие промышленных предприятий, связанных с наличием постоянного повышенного шума и, возможно, загрязненности, которая сделает землю непригодной для покупки частными покупателями под застройку жилых домов, однако будет ценной для постройки дополнительных складов для хранения товара.

Экономический фактор. Он в основном зависит от экономического состояния региона, в котором находится участок земли, а также от наличия спроса на землю. Влияние могут оказывать затраты на разравнивание участка, завоз плодородной земли, либо уплотняющего слоя при наличии рыхлого грунта, затраты на государственные налоги, связанные с площадью земельного участка. Кроме того, на стоимость сильно будет влиять наличие коммуникаций на земельном участке, так как их проведение стоит значительных финансовых средств.

Политические и социальные факторы могут оказывать прямое воздействие на спрос. Политика может стимулировать освоение земельных участков в слаборазвитых регионах страны, путем снижения стоимости земли, а также обеспечением дополнительных благоприятных условий для собственников земли, например, снижением налогов на землю.

Социальный фактор также оказывает влияние на качество оказания услуг, оказываемых населению, а также наличием социальных организаций, призванных помогать населению.

Факторы, влияющие на цену земли под коммерческое использование разрешенное использование земель в соответствии с градостроительным зонированием, их фактическое использование;

местоположение по отношению к центру города, другим центрам обслуживания и отдыха населения, местам приложения труда;

уровень благоустройства территории, обеспеченность территории транспортной инфраструктурой и социальной инфраструктурой;

экологические условия, культурно-историческая и ландшафтная ценность территории;

уровень инженерной освоенности территории;

инженерно-геологические условия;

другие факторы.

При оценке влияния отдельных факторов на стоимость земельных участков должно приниматься в расчет целевое назначение земельных участков с учетом их разрешенного использования. Среди специфических черт городских земель А.П. Сизов в своей работе «Мониторинг и охрана городских земель» выделяет:

многообразие целей использования (многофункциональность);

малый размер городских земель;

пространственная концентрация объектов недвижимости;

повышенное значение подземного пространства;

высокая степень техногенного, антропогенного воздействия на земли всех видов функционального назначения;

высокая степень застроенности естественной поверхности земель;

жесткая функциональная взаимозависимость состояния земельных участков друг от друга

Главные особенности оценки стоимости прав на земельные участки заключаются, в большинстве случаев, в том, что в информационной закрытости и низком уровне развития конкурентного земельного рынка города, которые усугубляются особенностями правового характера, поскольку земельные отношения в Москве жестко регламентируются федеральным и московским законодательством, оцениваются права аренды. Данные проблемы выражаются в сложности поиска аналогов, что вызывает необходимость вносить многочисленные поправки при применении сравнительного подхода, которые требуют объективного обоснования, наличия зачастую недостоверной информации о ценах сделок, а также в трудностях достоверного прогнозирования доходов на долгосрочную перспективу.

Таблица 4. Ценообразующие факторы для ВРИ оцениваемого объекта

Наименование	Диапазоны значений ценообразующих факторов
финансовые условия и условия сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки Нетипичные условия: расчет не денежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки, необходимость быстрой продажи уменьшает цену сделки
вид использования земельного участка	является ценообразующим – самые дорогие участки под ИЖС и дачное строительство
снижение цены в процессе торгов	до 10%
местоположение	связана с удаленностью от базового местоположения: самое дорогое – в пределах 15 км от МКАД диапазон изменения значений [-50%;+50%]
транспортная доступность	удаленность участка от крупных автомагистралей
площадь участка	является ценообразующим для участков до 0,2 га и более 1,5 га, диапазон ценообразующего фактора 10-20%

Наименование	Диапазоны значений ценообразующих факторов
расположение на первой линии	диапазон [-30%;+30%]
наличии на участке каких-либо обременений	корректируется в меньшую сторону на основе подтвержденных затрат на устранение обременений
Наличие ГПЗУ и согласованного проекта застройки	18-33%
Существующая или согласно ГПЗУ плотность застройки (отношение общей площади строений к площади земельного участка)	Пропорционально коэффициенту плотности застройки для ВРИ «коммерческая застройка»
Наличие коммуникаций	Корректируется в большую или меньшую сторону в зависимости от коммуникаций
Форма участка	не является ценообразующим фактором для ВРИ оцениваемого объекта
Рельеф участка	не является ценообразующим фактором для ВРИ оцениваемого объекта
Наличие зданий под снос	0-4% (рост для свободного)

Источник информации: Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е. «Анализ рынков недвижимости (обоснование корректировок)», 2015

Анализ показывает наличие эффекта масштаба: участки небольших размеров продаются по более высоким удельным ценам по сравнению с соседними участками больших площадей при прочих равных условиях, в то же время эффект масштаба проявляется в нелинейной зависимости. Эффект масштаба оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков до 500 кв.м, для более крупных участков влияние эффекта масштаба незначительное. Диапазон цен, согласно анализу рынка, для объекта оценки составляет от 5000 до 8000 рублей за м.кв.

11. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как *вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщиков на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Для оцениваемых объектов наиболее целесообразным было бы использование их в текущем виде, так как реперофилирование их для других целей повлечет за собой потерю для собственника части прибыли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным

Физическая возможность

Рассматриваемый земельный участок имеет общую площадь 4 250 кв. м. Рельеф участка ровный, спокойный. Все коммуникации имеются на участке и доступны. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Участок предназначен под застройку. Это использование является окончательным и именуемым в дальнейшем «разрешенным использованием», однако не исключается получение разрешения на другие виды использования.

Финансовая целесообразность

Современная ситуация на рынке недвижимости в районе местоположения земельного участка показывает, что наибольшее внимание уделяется проектам строительства объектов коммерческой недвижимости. С точки зрения рынка, это говорит об экономической целесообразности реализации проектов строительства названных зданий.

Максимальная продуктивность

Земельный участок расположен в г. Долгопрудном или прилегающих территориях. В условиях местоположения, рассматриваемый земельный участок, как свободный, может иметь максимальную доходность при использовании его под застройку объектов коммерческой недвижимости.

Вывод. Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного - это площадка под застройку объектами недвижимости

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д.

Функциональное назначение оцениваемого улучшения – здание административного назначения с помещениями свободного назначения и сферы услуг. Таким образом, ННЭИ участка как свободного совпадает с ННЭИ участка застроенного.

Так как ННЭИ земельного участка как условно свободного не отличается от его использования с учетом существующих улучшений, оценщик не анализировал возможность и финансовую оправданность законодательно разрешенного сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих улучшений.

Вывод:

Резюмируя все вышеизложенное, можно сделать следующий вывод: наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его использование в качестве производственно-складского комплекса.

12. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (ФСО1 п.п.7, 11-20, ФСО7 п.п.22-24, ч. VIII).

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке, и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 проведение оценки включает следующие этапы:

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

- идентифицируется и подробно описывается объект оценки;
- устанавливается цель (цели) оценки;
- устанавливается вид оценочной стоимости, подлежащий определению;
- устанавливается эффективная дата оценки.
- источники и способы сбора информации, необходимой для проведения оценки;
- затраты на сбор и обработку информации;
- оценочная методология, соответствующая цели оценки;
- окончательная величина вознаграждения Оценщика,
- подписывается договор на оценку между Заказчиком и Оценщиком.

На этом

Этап 2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: на этом этапе Оценщик собирает данные касательно объекта оценки. Особое внимание уделяется проверке полноты и достоверности собранной информации. Также анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.

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

К этим подходам относятся сравнительный подход, затратный подход, доходный подход. Более подробно описание этих подходов приведено ниже.

Этап 4. Согласование полученных результатов:

- итоговая проверка данных, на которых основывалась оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности всех математических расчетов;
- синтез оценочных стоимостей, в единое заключение об оценочной стоимости объекта.

Этап 5. Составление отчета об оценке:

Отчет об оценке в обязательном порядке включает следующую информацию:

- дату, цели и задачи проведения оценки;
- указание на используемые стандарты оценки, имеющиеся документы на право осуществления оценочной деятельности;
- основание для проведения оценки;
- точное описание объекта оценки;
- итоговую величину стоимости объекта оценки;

- перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источника их получения;
- методику определения стоимости объекта;
- принятые при проведении оценки допущения - пределы применения полученного результата;
- юридический адрес Оценщика;
- сведения о профессиональной подготовке ответственных исполнителей.

Отчет об оценке подписывается Оценщиком - ответственным исполнителем (специалистом), а также руководителем организации-Оценщика с приложением печати юридического лица.

12.1. Методологические основы применения подходов к оценке

В настоящее время выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Чтобы обосновать возможность применения каждого подхода необходимо рассмотреть все характеристики оцениваемого имущества. Необходимо классифицировать объекты оценки в применении общепринятых подходов для того, чтобы избежать возникновения грубых ошибок.

13.1.1. Методология оценки для зданий Затратный подход.

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

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

Затратный подход состоит из следующих этапов:

Определение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки.

Определение суммарной величины накопленного износа и устаревания.

Определение стоимости земельного участка

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Износ – уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием.

Доходный подход

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а. установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
 - б. исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
 - в. определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Сравнительный подход

Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Оценщик анализирует реальные рыночные сделки и сравнивает объекты, по которым они проводились, с оцениваемым объектом.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

При сравнительном подходе оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Основные этапы оценки данным методом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Трудность в использовании сравнительного подхода заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности.

Согласование результатов оценки

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта. В данном случае экспертами-оценщиками было принято решение об оценке сравнительным, доходным и затратным подходами.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых значений объекта оценки. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе используемых методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого подхода, с учетом того, насколько они существенно отражают при оценке объекта реальное состояние рынка.

Обоснование выбора подходов оценки

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от их применения. В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка коммерческой недвижимости, офисного сегмента, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки (что является обоснованием отказа от применения подходов (подхода). Таким образом, учитывая специфику объекта оценки, характер поставленной задачи, наличие необходимой информации, Оценщик произвел выбор подходов к оценке объекта.

При выборе подходов оценки Оценщик принимал во внимание следующие обстоятельства:

Сравнительный подход предусматривает наличие эффективно функционирующего рынка и разнообразной информации о нем. Трудность в использовании сравнительного метода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация. Рынок недвижимости Подмосковья представляет собой типичный рынок, с четко выделенными тенденциями и сегментацией. Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке недвижимости в рамках данного отчета

Главное преимущество затратного подхода, определяющее его большую популярность среди оценщиков, состоит в его пригодности для более или менее достоверной оценки на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования сравнительного и доходного подходов. В этих условиях затратный подход способен дать надежные результаты оценки. Затратный подход применялся в рамках данного отчета.

➤ В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что текущая стоимость объекта оценки определяется его ожидаемой полезностью. При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации (арендные платежи) и дохода от возможной продажи в конце периода владения. В данном случае не существует возможность определения рыночной стоимости зданий доходным подходом, так как рынок аренды для аналогичных объектах не достаточно развит в данном районе для арендопригодных помещений. Доходный подход не применялся.

Итоговая рыночная стоимость определена взвешиванием результатов, полученных в результате использования сравнительного и затратного подходов.

13.1.2. Методология оценки для земельного участка

Анализ ситуации с оборотом земли в РФ свидетельствует о том, что условно ситуацию с земельными отношениями в РФ можно представить следующим образом:

Оборот земли в регионах с активным рынком, на котором возможно получить рыночные данные о стоимости земельных участков различного назначения. Субъектами сделок с землей в данных регионах являются и органы власти, и юридические лица, и физические лица, информация доступна в открытых источниках, в которых представлено определенное количество предложений к продаже или покупке земельных участков.

Оборот земли в регионах, где отсутствует активный рынок (пассивный рынок). Субъектами сделок с землей в данных регионах являются, как правило, органы власти, вторичный рынок земли практически не развит и представлен лишь мелкими участками в основном физических лиц для ведения подсобного хозяйства.

Исходя из вышеописанного, и принимая во внимание, что рынок земельных участков (как застроенных, так и незастроенных/условно свободных земельных участков) в г. Москве достаточно развит и его можно отнести к активным рынкам, далее Исполнитель описывает методологию оценки прав собственности (аренды) земельных участков с учетом наличия рыночных данных для их адекватной оценки.

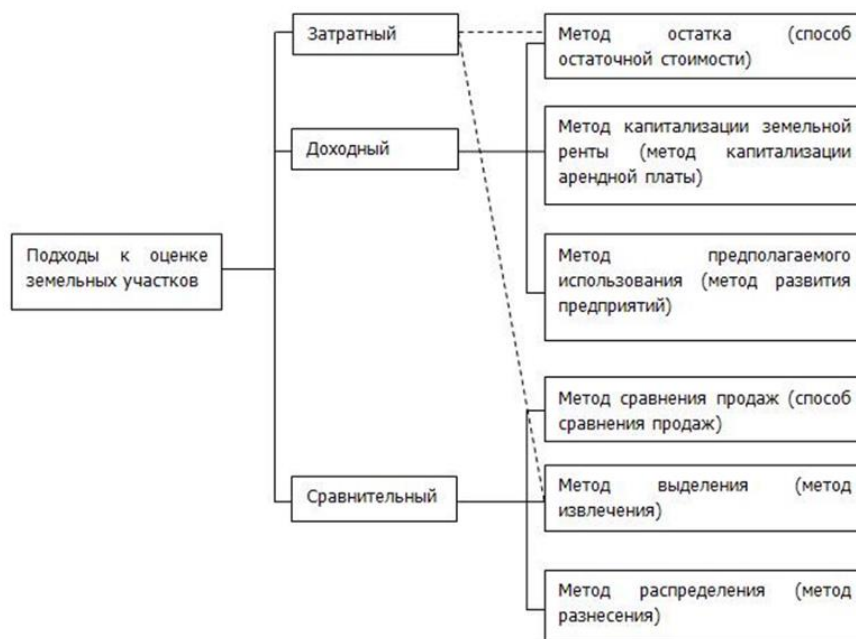
В рыночных условиях при наличии необходимой информации целесообразно применять методы, основанные на анализе рыночных данных. Теория оценки выделяет шесть методов оценки земельных участков, основанных на сравнительном, доходном и затратном подходах. Эти методы закреплены в Международных стандартах оценки и в документах Минимущества РФ, а именно:

«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);

«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости прав собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Схема Методы оценки земельных участков (в скобках указаны названия методов по МСО)



Источник: С.П.Коростелев Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью, Москва, 2009, стр. 94.

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

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

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за

инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам);

(Земельная рента – регулярный платеж землепользователя-арендатора собственнику данного земельного участка, т.е. арендная плата за землю (источник: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/lower/14853>). Земельная рента – доход от использования земли, не связанный непосредственным образом с производственной деятельностью собственника земли, а получаемый им за предоставление земли как природного ресурса; часть прибыли от использования земли хозяйствующими на ней субъектами, которую получает собственник земли в соответствии со своим правом собственности (источник: Современный экономический словарь, <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>).

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Выбор подходов к оценке и методов оценки в рамках подходов

Согласно п. 20, ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256: «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Согласно п. 14, ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254:

«В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.»

В процессе работы Исполнитель, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости земельных участков, входящих в объект оценки и пришел к следующим выводам, указанным ниже (Таблица 5).

Таблица 5. Выбор подходов к оценке и методов оценки в рамках подходов

Подход к оценке	Метод оценки в рамках подхода к оценке	Обоснование отказа от использования подхода к оценке / Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках подходов
Доходный подход	метод капитализации дохода	Отсутствие свободной информации о рынке аренды земельных участков, поскольку в большинстве случаев арендодателем выступает государство, не позволило в полной мере использовать метод капитализации. Принимая во внимание цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки, сроки выполнения оценки, а также текущее использование и наиболее эффективное использование объекта оценки, в рамках настоящего Отчета Исполнитель принял решение не применять данный метод в рамках настоящего Отчета.
	метод остатка	Принимая во внимание цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки, сроки выполнения оценки, а также текущее использование участка как застроенного объектом, в рамках настоящего Отчета Исполнитель принял решение не применять данный метод в рамках настоящего Отчета.
	метод предполагаемого использования	Принимая во внимание цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки, сроки выполнения оценки, а также текущее использование участка как застроенного объектом, для которого не предполагается реконструкция или снос и строительство нового объекта, в рамках настоящего Отчета Исполнитель принял решение не применять данный метод в рамках настоящего Отчета.
Сравнительный подход	метод сравнения продаж	Исполнитель принял решение использовать данный метод, поскольку по объекту оценки имеется достаточная база по продажам или предложениям на продажу соответствующего земельного участка, учитывая, что участок не застроен, а также принимая во внимание цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки, сроки выполнения оценки, а также текущее использование и наиболее эффективное использование объекта оценки, в рамках настоящего Отчета
	метод выделения	Исследование рынка показало отсутствие продаж подобных имущественных комплексов,

Подход к оценке	Метод оценки в рамках подхода к оценке	Обоснование отказа от использования подхода к оценке / Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках подходов
		расположенных на земельных участках, находящихся в собственности, не позволил Исполнителю корректно определить стоимость единого объекта недвижимого имущества с учетом вклада инфраструктуры. Кроме того оценка объекта не в комплексе, а по отдельности приводит к сильному завышению результатов. Учитывая все выше изложенное, Оценщик принял решение не использовать данный метод в рамках настоящего Отчета.
	метод распределения	Отсутствие необходимой информации о соотношении стоимости земельного участка и стоимости находящегося на нем недвижимого имущества не позволило оценщику применить метод распределения.
Заплатный подход	метод сравнительной единицы	Методологически затратный подход не применяется в оценке стоимости земельных участков. Элементы данного подхода (метод сравнительной единицы для расчета затрат на замещение (воспроизводство) в том числе) были применены для расчета стоимости зданий, расположенных на земельных участках выбранных объектов-аналогов для определения операционного дохода улучшений в рамках доходного подхода.

13. Расчет рыночной стоимости объектов оценки.

13.1. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода

13.1.1. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок.

При определении рыночной стоимости права аренды на земельный участок, необходимо сначала определить рыночную стоимость ЗУ. Стоимость земельного участка определялась методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т. е. на принципе замещения. Метод сравнения продаж предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Метод сравнения продаж включает следующие этапы:

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка.

Для сравнения используются несколько проданных земельных участков. Обычно достаточно от трех до пяти аналогов, но большее число повышает достоверность оценки.

Этап 2. Проверка информации о сделках с земельными участками.

Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получение подтверждения того, что совершенные сделки произошли в типичных рыночных условиях. Данные, собранные о продажах сравнимых земельных участков, должны быть подтверждены одним из участников сделки (покупателем или продавцом) или посредником.

Этап 3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков.

При сравнении земельных участков обычно рассматривают шесть элементов:

- Права собственности. Поправка вносится при отягощении прав покупателя залогом или арендой.
- Условия финансирования. Условиями сделки могут быть выплаты продавцом процента от кредита.

- Условия продажи. Корректировка на этот элемент отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, а также обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки земельного участка.

- Дата продажи. При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется, осуществлялась ли сопоставимая продажа при таких же или изменившихся рыночных условиях. При этом могут вноситься две поправки, одна - учитывающая динамику цен продаж на данный вариант землепользования, и другая – на местоположение земельного участка. Поправки обычно вносятся поквартально, за исключением периодов резких скачков цен.

- Местоположение. При сопоставлении местоположения участка анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и политическим факторам. Если сопоставимый участок находится в том же районе, что и оцениваемый, поправки не вносятся. Если сопоставимый участок находится в другом районе, то необходимо провести анализ возможных различий между этими районами.

- Физические характеристики. В процессе сравнения выявляются и рассматриваются только крупные физические различия.

Этап 4. Анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости земельного участка. Для получения итоговой величины используется величина средней арифметической.

Конкретная информация о реальных сделках купли-продажи объектов-аналогов в распоряжении Оценщика отсутствовала, поэтому в расчете использовались цены предложений объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости земельного участка был произведен в два этапа:

- 1) Определение объектов-аналогов;
- 2) Применение процентных корректировок (возможного торга покупателя и продавца, даты продажи, местоположения внешнего, местоположение внутреннего, общей площади, функционального назначения);

Описание аналогов и оцениваемого участка.

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью. При оценке данного объекта недвижимости Оценщик вносил корректировки экспертным методом исходя из сложившейся на дату проведения оценки ситуации на рынке недвижимости, а также собственного опыта в области оценки подобных объектов. Оценщик рассмотрел ряд имеющихся предложений по продаже земельных участков в Омске в непосредственной близости от объекта оценки, публикуемых в печатных изданиях и на Интернет - сайтах.

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- все объекты-аналоги свободны от застройки;
- все объекты аналоги расположены в Хабаровске;
- все объекты аналоги находятся в собственности;
- рыночная информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату оценки;
- все объекты-аналоги свободны от имущественных обременений;
- объекты-аналоги относятся к категории земли населенных пунктов;

-назначение под производство

Определение единицы сравнения

Принимая во внимание, что типичным для земельных участков удельным показателем является величина рыночной стоимости, отнесенная к единице площади, в дальнейших расчетах используется единица сравнения. Принимая во внимание, что оцениваемый участок имеет маленькую площадь в отличии от аналогов, для удобства расчета принята единица сравнения -рыночная стоимость объекта недвижимости в рублях за 1 кв. м. площади объекта.

Выбор элементов сравнения

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

1.Состав и качество передаваемых прав на объект;
2.Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
3.Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;

4. Условия рынка (Период между датами сделок (предложений) и оценки);

5.Характеристики месторасположения объекта;

В том числе:

- Транспортная доступность
- Качество окружения (преимущественная застройка: промышленная зона, жилая застройка и т.д.)

6.Физические характеристики объекта;

В том числе:

- площадь объекта.
- рельеф

7. Категория, разрешенное использование

Экономические характеристики использования объекта (соответствие анализу НЭИ);

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- -в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1-4) которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату с последующим пересчетом стоимости;

- -во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (5-7), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке (процентные корректировки складываются).

Таблица 6.

Общее описание аналогов

Объекты	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата предложения	актуальна	актуальна	актуальна	актуальна	актуальна
Местоположение	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского	Дмитровское шоссе, г. Долгопрудный	Ленинградское шоссе, 15 км от МКАД, Луново,	ш. Дмитровское, 21 км., Лысково д	Ленинградское шоссе М-10. 12 км от МКАД, Химки
площадь, м.кв.	4 250	20 000	2 500	17 370	71 000
назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Объекты	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие коммуникаций (электричество, вода, газ)	все коммуникации	все коммуникации	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Цена предложения, руб.	-	200 000 000	15 000 000	90 000 000	390 500 000
Цена предложения, 1 м. кв. руб.	-	10 000	6 000	5 181	5 500
Источник информации	-	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-prom-naznacheniya/23192.html	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-prom-naznacheniya/15884.html	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-lyskovo-155117365	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-himki-leningradskoe-shosse-152628731/

Внесение корректировок в цены аналогов.

Данные поправки применялись на основе статистических данных рынка продаж, на основании исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных изданиях (информационно-аналитический бюллетень «Rway», журналы «Профиль», «Эксперт», «Цены и недвижимость», «Квартира. Дача. Офис» и др.).

1. Условия оплаты. Предполагается, что все объекты аналоги будут иметь одинаковые условия оплаты (рыночные, без обременения), поэтому корректировка не вносилась.

2. Корректировка на «объем передаваемых прав». В рамках данной работы объекты-аналоги выбраны с аналогичными правами, как и объект оценки, корректировка не применялась.

3. Корректировка на «финансовые условия». Все выбранные объекты-аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиями продажи. Величина корректировки составляет 0%.

4. Корректировка на торг Корректировка на торг применена на основании аналитической информации. Согласно данным «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №18, 2016» под редакцией Е.Е.Яскевича, для земельных участков в Подмосковье в сделках по продаже корректировка на торг составляет 13-16%. Корректировка на торг составила 14,5% в сторону уменьшения к ценам предложения объектов сравнения (стр. 17, табл. 1.3.2.)

5. Корректировка на дату продажи вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на землю могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке. В данном случае между датой предложения аналогов и датой оценки незначительный промежуток времени, корректировка не применяется.

6. Корректировка на назначение. Аналоги подбирались по категории земли населенных пунктов, назначение коммерческое. Корректировка не применяется.

7. Корректировка на местоположение Все объекты расположены в Долгопрудном или на прилегающих территориях, корректировка не применялась

8. Корректировка на коммуникации. Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие подведенных инженерных коммуникаций, включая электричество, газ, водопровод, канализацию, телефонные линии и др. увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути – 15-20%
- электроэнергия – 5 -25%

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

Т.к на оцениваемом земельном участке есть все коммуникации, а объекты сравнения №№ 2,3,4 имеют коммуникации только по границе, применялась повышающая корректировка в размере 20%. Для аналога № 1 корректировка не применялась, т.к. он сопоставим с объектом оценки.

Источник www.kupizemli.ru .

9. Корректировка на площадь. При значительном увеличении площади участка стоимость 1 м², как правило, снижается. Размер корректировки поправочные коэффициенты, изложенные в Справочнике оценщика недвижимости под руководством Лейфера Л.А. (таблица ниже).

Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба)

Площадь, га		Земельные участки под индустриальную застройку				
		<1,0	1,0-2,5	2,5-5,0	5,0-10,0	>10
объект оценки	<1,0	1	1,06	1,14	1,22	1,25
	1,0-2,5	0,95	1	1,08	1,15	1,18
	2,5-5,0	0,88	0,93	1	1,07	1,1
	5,0-10,0	0,82	0,87	0,93	1	1,03
	>10	0,8	0,84	0,91	0,97	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для земельных участков. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016.

Корректировки к стоимости применены последовательно: каждая последующая корректировка производится относительно стоимости, рассчитанной с учетом предшествующей корректировки.

Таблица 7.

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Цена предложения 1 м ² объекта-аналога до корректировок, руб.		10000,0	6000,0	5181,3	5500,0
Корректировка на торг продавца и покупателя		-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированная цена		8 550,00	5 130,00	4 430,01	4 702,50
Рыночные условия (дата продажи)	актуальна	актуальна	актуальна	актуальна	актуальна
Корректировка на время продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 550,00	5 130,00	4 430,01	4 702,50
Месторасположение	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского	Дмитровское шоссе, г. Долгопрудный	Ленинградское шоссе, 15 км от МКАД, Лунево,	ш. Дмитровское, 21 км., Лысково д	Ленинградское шоссе М-10. 12 км от МКАД, Химки
Корректировка на местоположение		1,00	1,0000	1,00	1,00
Скорректированная цена		18	5 130,00	4 430,01	4 702,50
Расстояние от МКАД		20,00	15	21	12
Корректировка на расстояние		1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование показателя	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Скорректированная цена		8 550,00	5 130,00	4 430,01	4 702,50
Юридический статус	аренда	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на статус		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 550,00	5 130,00	4 430,01	4 702,50
Общая площадь земельного участка, м2	4 250,00	20 000	2 500	17 370	71 000
Корректировка на площадь участка		1,06	1,00	1,06	1,14
Скорректированная цена		9063,00	5130,00	4695,81	5360,85
Функциональное назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на функциональное назначение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		9063,00	5130,00	4695,81	5360,85
Покрытие	бетонное	бетонное	нет	нет	нет
Корректировка на покрытие		1,00	1,16	1,16	1,16
Скорректированная цена		9063,00	5950,80	5447,14	6218,59
Коммуникации	Электричество, канализация, водопровод, теплосети	Электричество, канализация, водопровод, теплосети	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации		0%	20%	20%	20%
Скорректированная цена		9063,00	7140,96	6536,57	7462,31
Усредненная стоимость 1 кв.м., руб.	7580,18				

Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка методом капитализации земельной ренты

Как уже отмечалось, для применения данного метода необходимо знать величину рыночной стоимости арендной платы. В основу методики расчета арендной платы положена связь между рыночной стоимостью имущества и рыночной арендной платой за него. По объектам, которые характеризуются достаточно стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов, эта зависимость выражается базовой формулой метода капитализации:

$$PC = \frac{ЧОД}{R}$$

где:

PC – стоимость объекта,

ЧОД – чистый операционный доход,

R – ставка капитализации.

Следовательно, зная величину рыночной стоимости объекта и требуемую ставку доходности, мы можем получить значение чистого операционного дохода, преобразовав данную формулу:

$$ЧОД = PC \times R$$

- При этом чистый операционный доход – это рассчитанная устойчивая величина ожидаемой величины арендной платы, полученной от оцениваемого имущества. Данный показатель в этом случае эквивалентен понятию рыночной ставки арендной платы. Таким образом, первым этапом будет расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок. Необходимым условием для определения рыночной стоимости земельного участка, используемого под объект оценки, является возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Таблица 8.

Расчет рыночной ставки арендной платы

Наименование	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв.м	Общий коэффициент капитализации, %	Рыночная стоимость аренды
земельный участок	7580,18	15,60%	1 182,58

Определение коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации является ставкой для пересчета дохода, полученного от эксплуатации недвижимости, и отражает зависимость между ожидаемым чистым операционным доходом одного года и стоимостью недвижимости.

Определение коэффициента капитализации производится по методу кумулятивного построения, согласно которому ставка капитализации (ставка дисконта) является суммой безрисковой ставки, поправки на риск и поправки на низкую ликвидность рынка к которому относится оцениваемый объект.

Последовательность шагов:

1. Определить очищенную от риска норму дохода (безрисковая ставка);
2. Определить премию за риск для объекта недвижимости;
3. Определить поправку на фактор ликвидности рынка;
4. Просуммировать эти значения.

Определение очищенной от риска нормы дохода (безрисковой ставки).

В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекта инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Таким образом, для того чтобы принять правильное решение об инвестировании в объекты с одинаковыми денежными потоками, необходимо учесть в ставке дисконта все риски связанные с теми или иными объектами недвижимости.

При оценке объекта недвижимости ставка дохода определяется, как правило, методом кумулятивного построения, или методом суммирования. Суть метода состоит в том, что ставка разбивается на составные части, состоящие из безрисковой ставки в качестве базисной, ставок компенсации за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент (управление инвестициями).

В качестве базисной в этом методе используется так называемая безрисковая ставка.

В условиях российской действительности безрисковой ставки практически не бывает. Поэтому следует вести речь о наименее рискованных ставках. В качестве таковой может быть использована ставка по вкладам Сбербанка РФ или ставка доходности по валютным облигациям. Безрисковая ставка определена в размере ставки рефинансирования, которая составила **10%** (Источник: <https://bankirsha.com/all-rates-of-refunding-of-the-central-bank-with-1992.html>).

В оценке под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов. Для прогнозирования потока денежных средств риск может

рассматриваться как вероятность или степень осуществления прогнозных оценок. Для измерения риска используют статистический и экспертный методы.

Первым этапом является составление исчерпывающего перечня факторов риска, затем определяют уровень каждого риска во всей их совокупности. Затем полученные баллы суммируются по всем показателям, и составляется обобщенная оценка данного вида риска.

Расчет поправки на риск представлен ниже.

Таблица 9.

Расчет рисков

Тип риска \ Ранг риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Риск, связанный с активами										
Политика экспроприации				1						
Политика национализации			1							
Возможность местного финансирования					1					
Защита патентов, лицензий, контрактов				1						
Риск, связанный с социально-экономической ситуацией										
Политическая стабильность					1					
Отношение к иностранным инвесторам				1						
Положение о праве собственности					1					
Общая правовая ситуация						1				
Участие государства в управлении						1				
Настроение против частного сектора					1					
Наличие и стоимость местной рабочей силы				1						
Отношение с сопредельными государствами					1					
Влияние организованной преступности						1				
Привилегии для национальных конкурентов					1					
Финансовые риски										
Конвертируемость национальной валюты							1			
Стабильность национальной валюты							1			
Ограничение на капитал и торговый оборот							1			
Регулирование цен					1					
Размер экономики / емкость рынка						1				
Тенденции развития экономики (безработица)					1					
Задолженность						1				
Ставка налога							1			
Уровень инфляции						1				
Количество наблюдений	0	0	1	4	8	6	4	0	0	0
Взвешенный итог	0	0	3	16	40	36	28	0	0	0
Сумма	123									
Количество факторов	22									
Средневзвешенное значение	5,6									
Ставка рефинансирования, %	10,0									
Ставка Капитализации, %	15,6									

Стоимость права аренды земельного участка определяется по следующей формуле:

$$Спа = (Ар-Аз) / К$$

Спа- рыночная стоимость права аренды земельного участка;

Ар – рыночная ставка арендной платы;

Аз – арендная ставка по договору аренды;

К – коэффициент капитализации для земельного участка;

Таблица 10.

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка.

Показатель	Объект оценки
Рыночная ставка арендной платы за 1 кв. м	1 182,48
Ставка аренды, руб./кв. м/год	55,02
Коэффициент капитализации, %	15,60%
Рыночная стоимость права аренды 1 кв м земельного участка, руб.	7 200,00
Площадь земельного участка, кв. м	4 250,00
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб.	30 600 000

Формула определения ставки аренды прописана в договоре аренды ЗУ

(Ср. ст. земельного налога*К зонирования)

Ставка земельного налога составляет 1,5% от удельного показателя кадастровой стоимости.

К зонирования равен 1,2

13.1.2. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости методом сравнения продаж

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

Метод сравнения продаж базируется на трёх принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости, приведённых к базовому удельному показателю, моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за другой объект недвижимости, обладающий такими же свойствами.

При оценке недвижимости методом сравнения продаж была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

В нашем случае в качестве источников информации при создании такого рода информационной базы использовались данные о продаже производственно-складских и офисных помещений ресурсов INTERNET, риэлтерских фирм и других открытых источников.

Принимая во внимание, что типичным для помещений удельным показателем является величина рыночной стоимости, отнесенная к единице площади, в дальнейших расчетах используется единица сравнения – рыночная стоимость (ставка аренды) объекта недвижимости в рублях за 1 (один) квадратный метр площади объекта. Другие единицы сравнения участники рынка не используют.

К элементам сравнения были отнесены следующие характеристики объекта оценки

1. Состав и качество передаваемых прав на объект;
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
3. Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
4. Условия рынка (Период между датами предложений и оценки);
5. Характеристики месторасположения объекта;

В том числе:

- Транспортная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к развязкам, удобство подъезда)

- Местоположение (г. Долгопрудный или прилегающие территории)

6. Физические характеристики объекта;

В том числе:

- Площадь объекта.
- состояние объекта

Критерии отбора аналогов:

- функциональное назначение (производственно-складские объекты);
- место расположения (г. Долгопрудный или прилегающие территории);
- наличие инфраструктуры (окружение).

Таблица 11.

Описание объектов-аналогов

№ п/п	Местоположение аналога	Общая площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м, руб.	Описание	Источник
1	м. Речной вокзал, Долгопрудный, Промышленный проезд, 14	206	67 476	на земельном участке общей площадью 0,14 га. Большая парковка, круглосуточная охрана. Склад: отопление, эл-во, возможность подведения воды и канализации, потолок 2,5 м.	http://realty.dmir.ru/sale/skl-ad-dolgoprudnyy-promyshlennyy-proezd-147970439/
2	Первомайский, Колхозная улица	476	33 256	на участке 13,67 соток Склад отапливаемый. Охрана.	http://realty.dmir.ru/sale/skl-ad-pervomayskiy-kolhoznaya-ulica-156025363/
3	Юбилейный, тупик Гаражный	1737	17 069	на участке 32,2 соток. Помещение кирпичное с подвалом и рампой. Центральное отопление. Водоснабжение, канализация. Площадки для разгрузки и стоянки. Охрана.	http://realty.dmir.ru/sale/skl-ad-yubileynyy-garazhnyy-tupik-156025359/
4	м. Речной вокзал, Долгопрудный,	2140	70 093	участок 1.4 Га, все коммуникации, капитальные строения, огороженная территория, 1 линия, 150 м. от трассы. Собственник	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-2140-kv-m-advert620319787.html

Таблица 12.

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость предложения без НДС, руб./м ²		57 183	28 183	14 465	59 401
Площадь ЗУ, м.кв.		1400	1367	3220	14000
Корректировка на площадь ЗУ		2 880	31 176	38 520	4 752
Стоимость предложения с учетом корректировки на ЗУ, руб./м ²		60 063	59 359	52 985	64 153
<i>Передаваемые права</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		60 063	59 359	52 985	64 153
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на финансовые условия		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, долл.руб./м ²		60 063	59 359	52 985	64 153
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		60 063	59 359	52 985	64 153
<i>Дата предложения</i>	06.03.2015	февраль, 2015	февраль, 2015	февраль, 2015	февраль, 2015
Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		60 063	59 359	52 985	64 153
<i>Стоимость объекта</i>		Стоимость предложения	Стоимость предложения	Стоимость предложения	Стоимость предложения
Корректировка на торг		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 255	51 642	46 097	55 813
<i>Местоположение объекта</i>	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского	м. Речной вокзал, Долгопрудный, Промышленный проезд, 14	Первомайский, Колхозная улица	Юбилейный, тупик Гаражный	м. Речной вокзал, Долгопрудный,
Корректировка на местоположение		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 255	51 642	46 097	55 813
<i>Функциональное назначение объекта</i>	Производственн о-складское	Производственн о-складское	Производственн о-складское	Производственн о-складское	Производственн о-складское
Корректировка на функциональное назначение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 255	51 642	46 097	55 813
<i>Общая площадь, м²</i>	589,95	206,00	476,00	1737	2140

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на площадь		1,000	1,000	1,060	1,000
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 255,00	51 642,00	48 862,82	55 813,00
<i>Техническое состояние объекта</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на техническое состояние		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 255	51 642	48 863	55 813
Скорректированная стоимость, руб./м²		52 255	51 642	48 863	55 813
Итоговое значение стоимости объекта оценки, руб./м² без НДС	52 143				

Внесение корректировок в цены аналогов.

Описание проведенных корректировок

Оценщик не производил корректировок на условия финансирования, условия и время продажи, в связи с тем, что эти характеристики сопоставимы как для объектов сравнения, так и для оцениваемого объекта.

Корректировка на площадь ЗУ Все аналоги являются имеют доли земельных участков под зданиями. Поэтому необходимо провести корректировку на площадь ЗУ

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги характеризуются различной площадью земельного участка и различной плотностью застройки.

Величина корректировки определялась в следующем порядке.

- определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади недвижимого имущества для оцениваемого объекта и объектов-аналогов по формуле:

$$S' = S_{з\text{у}}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность зданий (помещений) земельным участком.

- определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом-аналогом:

$$\Delta S'_i = S'_o - S'_{ai}, \text{ где:}$$

S'_o – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв. м/кв. м;

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

Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'_i * C_{зу}, \text{ где}$$

C_{зу} – стоимость 1 кв. м земельного участка, определенная в разделе «Расчет стоимости земельного 7 580,18 руб./кв. м.

Расчет величины корректировки на площадь земельного участка

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь здания, кв. м	589,95	206,00	476,00	1 737,00	2 140,00
Площадь земельного участка (площади застройки), кв. м	4 250,00	1400	1367	3220	14000
S _{зу} , приход. на 1 кв. м недвижимости	7,20	6,80	2,87	1,85	6,54
Отклонение в обеспеченности з/у		0,40	4,33	5,35	0,66
Корректировка на размер земельного участка, руб./ кв. м		2 880,00	31 176,00	38 520,00	4 752,00

Корректировка на торг

В рамках настоящего Отчета корректировка на торг принята в размере 13% в сторону уменьшения к ценам предложений объектов сравнения №№1-4 (Обоснование приведено в разделе «Основные ценообразующие факторы»).

Корректировка на местоположение

Цена предложения объекта недвижимости зависит от его месторасположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Все объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Корректировка на площадь помещений. (Обоснование приведено в разделе «Основные ценообразующие факторы»).

Корректировка на состояние и наличие выполненной отделки. Корректировка не применялась все объекты сопоставимы по данному параметру.

Корректировки к стоимости применены последовательно: каждая последующая корректировка производится относительно стоимости, рассчитанной с учетом предшествующей корректировки.

Таблица 13.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки по сравнительному подходу

Наименование показателя	Общая площадь объекта	Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без НДС
Производственный корпус, назначение нежилое, 2-этажный, общая площадь 585,4 кв.м, лит. А, адрес объекта Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4, корп. 1	585,40	52 143	30 524 510
Комплектная трансформаторная подстанция, назначение нежилое, общая площадь 9,1 кв.м, лит. Б, адрес объекта Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4, строение 2	9,10	52 143	474 500
ИТОГО			30 999 010

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная по сравнительному подходу, составляет на дату оценки **30 999 010 рублей**

13.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на

вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

Основные этапы оценки доходным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.

2. Определение действительного валового дохода путем вычитания потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.

3. Расчет расходов по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических затрат по ее содержанию или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации или методом дисконтированного денежного потока. Метод прямой капитализации базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход). Метод дисконтированных денежных потоков наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические поступления и доход от реверсии (перепродажи) объекта).

Для приведения будущих доходов к текущей стоимости недвижимости обычно применяют один из двух методов:

Метод прямой капитализации переводит величину годового дохода в показатель стоимости собственности. При этом стоимость определяется путем деления дохода на коэффициент капитализации:

$$V=I/R$$

где: V- стоимость, I - доход, R- коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков переводит будущие доходы и расходы в текущую стоимость по ставке дисконтирования.

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем на протяжении установленного Оценщиком прогнозного периода;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце прогнозного периода;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процедуру дисконтирования.

$$V = \sum_{n=1}^N \frac{CF_n}{(1+r)^n} + \frac{CF_{(N+1)} / R}{(1+r)^N}$$

где: V – стоимость объекта оценки;

n - 1,2,...,N – интервалы планирования (кварталы);

CF_n – денежный поток (отрицательный или положительный) в интервал планирования n, приведенный к концу этого периода с помощью квартальной ставки дисконтирования;

CF_(N+1) – годовой денежный поток остаточного периода, определяемый по первому году, следующему после периода прогнозирования;

r – ставка дисконта (ставка дохода на инвестированный капитал);

R – коэффициент капитализации для остаточного периода.

Для целей настоящей оценки используется метод прямой капитализации.

Обоснование использования метода прямой капитализации в рамках доходного подхода

Метод прямой капитализации используется, если:

Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину – на основании анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, учитывая хорошее местоположение и техническую исправность оцениваемого помещения, можно предположить, что оцениваемое помещение будет сдаваться в аренду и приносить собственнику стабильный поток дохода по ставкам аренды, сопоставимым с рыночными ставками аренды по аналогичным объектам коммерческой недвижимости.

Потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами – по прогнозам аналитиков, темпы роста ставок аренды на офисные помещения будут возрастать устойчивыми равномерными темпами.

На основании вышеизложенного, Оценщик принял решение о выборе в качестве метода в рамках доходного подхода метода прямой капитализации.

Расчет стоимости данным методом произведен в рублях.

Исследование способности оцениваемого объекта приносить доход в течение прогнозного периода

Оцениваемый объект может генерировать поток дохода в дальнейшем на долгосрочную перспективу.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – общий потенциальный доход, отнесенный к объекту недвижимости, как полностью заполненному, перед вычетом операционных издержек.

Потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение арендопригодной площади оцениваемого помещения и рыночной арендной ставки за 1 кв. м

Для определения потенциального валового дохода необходимо определить арендную ставку для оцениваемых помещений.

Определение ставок арендной платы для объекта недвижимого имущества.

Основным методом определения стоимости арендной ставки в рамках данного подхода является метод сравнения. Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Изучение рынка и сбор данных. На этом этапе, из представленных на рынке, отбираются объекты сопоставимые с оцениваемым по основным позициям. Основными критериями при этом служат: условия аренды, время аренды, местоположение, конструктивные особенности строения (этажность, год постройки, материал стен, общая площадь, состояние и т.п.);

- Проверка и анализ полученных данных. На этом этапе из сделанной выборки отбираются объекты в максимальной степени соответствующие оцениваемому и уточняются данные указанные в объявлении по аренде. Основными критериями при этом служат в основном конкретные характеристики объекта аналога (капитальность здания, год постройки, общая площадь, внутреннее состояние, наличие парковки и т.д.);

- Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки: На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1м² общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:

- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;

- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

- Оценка точности результата. На этом этапе оценивается точность полученного результата, характеризуемая отношением среднеквадратичного отклонения (S_x) к среднему значению (X) скорректированной стоимости в принятой для расчета выборке.

В итоге рыночная арендная ставка определяется как результат усреднения скорректированных цен объектов аналогов.

Определение единицы сравнения

Принимая во внимание, что типичным для помещений удельным показателем является величина рыночной стоимости арендной ставки, отнесенная к единице площади, в дальнейших расчетах используется единица сравнения – рыночная стоимость прав пользования объекта недвижимости в рублях за 1 (один) квадратный метр площади объекта. Другие единицы сравнения для подобных объектов участники рынка как правило не используют

Выбор элементов сравнения

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

1. Состав и качество передаваемых прав на объект;
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
3. Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
4. Условия рынка (Период между датами сделок (предложений) и оценки);
5. Характеристики месторасположения объекта;

В том числе транспортная и пешеходная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к развязкам, удобство подъезда)

6. Физические характеристики объекта;

В том числе:

- Площадь объекта.
 - Наличие (отсутствие) отдельного входа.
 - наличие парковки.
 - состояние объекта.
 - Прочие характеристики
7. Экономические характеристики (в случае наличия)

Выбор методик корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Каждый раз производится пересчет стоимости.

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

В результате исследования рынка аренды Подмосковья были выявлены 4 объекта-аналога аналогичного назначения. Выбор объектов-аналогов производился, исходя из их функционального назначения, местоположения, физического состояния. В таблице ниже производится расчет среднего значения годовой арендной платы по объектам-аналогам на дату оценки.

Расчет ставки арендной платы помещений.

Краткая характеристика объектов аналогов помещений приведена в таблице 14. В

таблице 15 приведен расчет рыночной величины арендной ставки помещений, расположенных вблизи с объектом оценки. Описание внесенных корректировок приведено ниже.

Для определения величины рыночной арендной ставки использованы данные по аренде производственно-складских помещений, сопоставимых с объектом, расположенных в зоне расположения объекта или схожего расположения. Дополнительно при анализе учитывались такие критерии как: местоположение, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Выбранные для определения величины арендной платы объекты-аналоги, сопоставимые по характеристикам, соответствуют условиям, при которых значения ставок арендной платы не включают операционные расходы и коммунальные платежи.

Таблица 14.

**Информация об объектах сравнения для расчета рыночной арендной ставки
производственно-складских помещений**

Местоположение аналога	Общая площадь, кв. м.	Ставка аренды 1 кв. м, руб.	Описание	Источник
г. Долгопрудный	800	4 800	Охраняемая/огороженная территория, круглосуточный режим работы, прямая аренда;	http://snimisklad.ru/arenda/proizvodstvo/742
г. Долгопрудный	1450	4 900	склад класса В, Двое ворот. - Внутри склада офисное помещение. -Охраняемая территория.	http://snimisklad.ru/arenda/sklad/58 <u>1</u>
г. Долгопрудный	1000	4 300	Высота потолков — 6 метров, Пол — асфальт, Трое ворот, Охраняемая территория, Бесплатный въезд.	http://snimisklad.ru/arenda/sklad/92 <u>2</u>
г. Долгопрудный, Лихачевский проезд, 5	760	5 160	тёплое, охраняемое складское помещение	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-dolgoprudnyy-lihachevskiy-proezd-156308852/

Таблица 15.

**Расчет рыночной арендной ставки методом сравнительного анализа продаж
производственно-складских помещений**

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ставка аренды без НДС, руб./м ² /год		4 068	4 153	3 644	4 373
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		4 068	4 153	3 644	4 373
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на финансовые условия		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		4 068	4 153	3 644	4 373
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		4 068	4 153	3 644	4 373
<i>Дата предложения</i>	апрель, 2017	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная
Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		4 068	4 153	3 644	4 373
<i>Стоимость объекта</i>		4 800	4 900	4 300	5 160
Корректировка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		3 661	3 738	3 280	3 936
<i>Местоположение объекта</i>	г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4	г. Долгопрудный	г. Долгопрудный	г. Долгопрудный	г. Долгопрудный, Лихачевский проезд, 5
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		3 661	3 738	3 280	3 936
<i>Функциональное назначение объекта</i>	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		3 661	3 738	3 280	3 936
<i>Общая площадь, м²</i>	585,40	800	1450	1000	760
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		3 661	3 738	3 280	3 936
<i>Техническое состояние объекта</i>	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на техническое состояние		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		3 661	3 738	3 280	3 936
Итоговое значение ставки арендной за 1 м2 с НДС, руб.	3 654				

Комментарий к таблице:

В ходе расчета в стоимость сопоставимых объектов были внесены следующие корректировки, учитывающие отличие объекта оценки от объектов сравнения:

Корректировка на торг

корректировка на уторгование для объектов офисной и производственно-складской недвижимости при аренде составляет 10%. (см. раздел «основные ценообразующие факторы»)

Корректировка на «объем передаваемых прав».

В рамках данной работы объекты-аналоги выбраны с аналогичными правами, как и объект оценки.

Поэтому величина поправки составляет 0%.

Корректировка на «финансовые условия».

Все выбранные объекты-аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиями сдачи в аренду.

Величина корректировки составляет 0%.

Корректировка на «условия аренды».

В рамках данной работы объекты-аналоги выбраны с аналогичными условиями аренды, как и объект оценки.

Поэтому величина корректировки составляет 0%.

Корректировка на условия рынка, «дату выставления на торги/дату сдачи в аренду».

Все выбранные объекты-аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям сдачи в аренду.

Анализ информации по дате публичной оферты для объектов аналогов является актуальной и соответствует дате проведения оценки.

Корректировка на «дату выставления на торги/дату сдачи в аренду» не проводится.

Корректировка на местоположение

Корректировка не применялась, объект оценки и объекты сравнения сопоставимы по данному параметру. Все объекты расположены в г. Ивanteeвка в проходном месте в жилом районе.

Корректировка на площадь помещений

К объектам сравнения корректировка не применялась, т. к. объекты можно сдавать блоками

Корректировка на состояние и наличие выполненной отделки.

Корректировка учитывает состояние внутренней отделки помещений и необходимость проведения ее ремонта. В расчетах под рабочим состоянием понимается состояние, при котором ремонт желателен, но не необходим, под состоянием требуется косметический ремонт понимается состояние, при котором некоторые элементы отделки имеют незначительные дефекты, под хорошим (нормальным) состоянием понимается состояние, при котором ремонт внутренней отделки не требуется, при этом уровень ремонта соответствует принятым типовым стандартам для подобного типа помещений, под отличным состоянием понимается качественная отделка.

Корректировка не применялась, все объекты сопоставимы по данному параметру.

Ставка дисконтирования

Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Согласно аналитике «Прайм» ставки доходности в Москве и Подмосковье оцениваются на уровне 10,5% для офисного сегмента и на уровне 12-13% – для складских объектов.

Ставка капитализации принимается равной 12,5 % для производственно-складских помещений.

<http://zдание.info/2393/2467/news/9313>).

Ставки капитализации в Москве (IV квартал 2016 года)



Определение чистого операционного дохода (ЧОД) для арендопригодных улучшений, расположенных на оцениваемом земельном участке.

Потенциальный валовой доход, приносимый улучшениями, рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S_{об} \times A, \text{ где}$$

ПВД - потенциальный валовой доход;

$S_{об}$ - общая площадь оцениваемого объекта;

A- средняя прогнозная ставка арендной платы за 1 кв. м оцениваемого объекта.

Размер доходов и расходов приведен в годовом исчислении.

Рассчитывается действительный валовой доход (ДВД)

Действительный валовой доход (ДВД) – это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования, недозагрузки площадей и потерь при сборе арендной платы.

Определение поправок на недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы.

Обычной практикой является поиск арендаторов в период эксплуатации помещения приносящего доход. Анализ рынка аренды производственных помещений показывает слабую активность арендаторов. В этих условиях возможны «простои», которые возникают при смене арендаторов.

Недогрузка и потери при сборе определяются как процент от потенциального валового дохода. Расчет коэффициента недозагрузки производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = \frac{D_{п} \cdot T_{с}}{N}$$

$D_{п}$ – средняя оборачиваемость помещений (доля помещений, по которым в течение года перезаключаются договоры);

$T_{с}$ – средний период, в течение которого помещение свободно;

N – число арендных периодов в году.

Коэффициент недозагрузки определяется исходя из следующих предположений: маркетинговый период составляет около 6 месяцев, средняя оборачиваемость – 10%, число арендных периодов за год – 12.

При определении ДВД поправка на недозагрузку принята в размере:

$$K_{нд} = \frac{0,6}{12} = 0,05$$

Неуплата или задержка платежей также приводят к финансовым потерям для владельца недвижимости. Случаи неуплаты или задержки платежей на рынке аренды производственных, торговых, офисных и прочих помещений достаточно редки. Тем не менее, нам известны подобные случаи. Исходя из анализа имеющейся в нашем распоряжении информации, мы заложили риск недополучения арендной платы при сборе в размере 2%. (составляют 2–8% от потенциального валового дохода в год по рыночным данным по сопоставимым объектам (основание — обзор прессы и опрос управляющих));

Таким образом, коэффициент недозагрузки составляет 7%

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times \text{К загр}$$

Чистый операционный доход (ЧОД) - ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов за год и затрат на создание капрезервов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы включают в себя налог на имущество, налог на землю и затраты на страхование.

Для производственно-складских и офисных объектов, операционные расходы могут составлять 18% от ПВД, (Источник данные «Справочнике оценщика недвижимости под руководством Лейфера Л.А.») Данное значение включает в себя налоги на имущество, земельные и страховые платежи, управленческие расходы.

3.1. Процент операционных расходов.
Активный рынок

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	16% 18%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	16% 19%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	17% 20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	17% 20%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	17% 19%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	16% 18%
5.1 Базы отдыха	19%	18% 21%

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	8% 29%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	10% 25%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	9% 28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	13% 30%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	11% 28%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	8% 25%
5.1 Базы отдыха	19%	13% 30%

Затраты на капитальные резервы определялись на основе данных расчетов затрат замещения для объектов недвижимого имущества и фактора фонда замещения.

Расчет этой суммы производится, исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 40% (средняя доля быстро изнашиваемых конструктивных элементов здания Справочники Ко-Инвест, Общественные здания, 2011г) от восстановительной стоимости здания;
- ремонт производится раз в 20-25 лет;
- накопление происходит по ставке дисконтирования.

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула:

$$\text{PMT} = \text{Cr} * \text{SFF},$$

$$\text{SFF} = 1 + (1 + i) + (1 + i)^2 + \dots + (1 + i)^{n-1} = i / ((1 + i)^n - 1), \text{ где}$$

SFF - фактор фонда возмещения;

i - ставка дисконтирования (безрисковая);

n - период дисконтирования (20 лет).

Расчет величины фактора фонда возмещения (капрезервов) в %, при n=25лет, ставке дисконтирования 10,5% приведен в таблице ниже:

Затраты на капитальный ремонт	Периодичность капитальных ремонтов, лет	Фактор фонда возмещения	Ежегодные отчисления в резерв на замещение для объекта недвижимости, руб.
1	20	0,0165	1,6493%

Информация: собственные расчеты оценщика

Таблица 16.

Расчет действительного валового дохода объектов недвижимости

Назначение	Арендно-пригодная площадь, м2	Арендная плата в год, руб. / м2	Потенциальный валовой доход в год, руб.	Потери от недоагрукки площадей, %	Действительный валовый доход, руб.
Производственный корпус, назначение нежилое, 2-этажный, общая площадь 585,4 кв.м, лит. А	585,40	3 654	2 139 052	149 734	1 989 318

Таблица 17.

Расчет рыночной стоимости помещения по доходному подходу

Наименование показателя	Объект оценки
Действительный валовой доход, руб.	1 989 318
Резерв на замещение, руб.	34 813,07
Операционные расходы, руб.	356 088
Чистый операционный доход, руб.	1 598 417
Ставка капитализации, %	12,50%
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб., без НДС	12 787 300

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная по доходному подходу, составляет на дату оценки, 12 787 300 рублей.

Согласование результатов.

В предыдущих разделах отчета были получены результаты оценки рекомендуемой рыночной стоимости объекта, исходя из анализа всей доступной экспертам информации, относящейся к рассматриваемому объекту. Проведенные расчеты рыночной стоимости объекта оценки с применением двух подходов дали стоимостные показатели, на основании которых в результате согласования сделано итоговое заключение о рекомендуемой рыночной стоимости объекта оценки. В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки. Целью сведения результатов всех использованных подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это подход, базирующийся, на рыночных ценах имущества;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие тенденции развития рынка, ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Данный подход по праву считается наиболее адекватным с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку вполне очевидно, что любой инвестор, вкладывающий деньги, в конечном счёте покупает не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, машин, оборудования, нематериальных ценностей и т.п., а поток будущих доходов, который позволит ему окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние.

Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем, в отсутствии гарантий наступления ожидаемых в будущем событий, на которые опирается расчет.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода

состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и рыночному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает рыночную конъюнктуру региона. Затратный подход не применялся. Итоговое значение определено методом математического взвешивания. При этом веса подходов определялись экспертным путем.

Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

В результате расчетов итоговая стоимость доходного подхода, значительно меньше, чем по сравнительному подходу, разница составляет больше 30%. При согласовании результатов доходный подход не применялся, сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Расчет итоговых результатов

Таблица 18.

Расчет итоговой рыночной стоимости

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Результат оценки по подходу, руб.	не применялся	30 284 420	12 787 300
Вес подхода, %		100%	
<i>Рыночная стоимость недвижимого имущества по адресу: г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4, корп. 1, в том числе:</i>		30 284 000	
<i>Рыночная стоимость права аренды земельного участка кадастровый номер 50:42:0020107:8</i>		28 475 000	
Рыночная стоимость производственного корпуса, назначение нежилое, 2-этажный, общая площадь 585,4 кв.м, лит. А		1 772 800	
Рыночная стоимость ½ доли в праве комплектной трансформаторной подстанции, назначение нежилое, общая площадь 9,1 кв.м, лит. Б		36 200	

14. Итоговое заключение о рыночной стоимости.

Учитывая все факты, а также ограничения, допущения и предположения, указанные в соответствующих разделах отчета, и основываясь на результатах, примененных в настоящем анализе подходах и методах оценки, Оценщик пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4 по состоянию на 13.04.2017 г. с учетом округления без НДС, составила:

**30 284 000 (Тридцать миллионов двести восемьдесят четыре тысячи) рублей,
в том числе:**

<i>Наименование объекта</i>	Рыночная стоимость, руб.	
<i>Рыночная стоимость права аренды земельного участка кадастровый номер 50:42:0020107:8</i>	28 475 000	<i>Двадцать восемь миллионов четыреста семьдесят пять тысяч</i>
<i>Рыночная стоимость производственного корпуса, назначение нежилое, 2-этажный, общая площадь 585,4 кв.м, лит. А</i>	1 772 800	<i>Один миллион семьсот семьдесят две тысячи восемьсот</i>
<i>Рыночная стоимость 1/2 доли в праве комплектной трансформаторной подстанции, назначение нежилое, общая площадь 9,1 кв.м, лит. Б</i>	36 200	<i>Тридцать шесть тысяч двести</i>

Оценщик

О.В. Крамаренко

30 мая 2017 г.

15. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают следующее:

- все факты, изложенные в настоящем отчёте, нами проверены;
- приведённые анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего отчёта, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас ни в перспективе, а также я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчёта владельцами оцененной оценщиком недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;
- оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;
- аналитические исследования, выводы и заключения, а также настоящий отчет выполнены в соответствии с требованиями, изложенными в следующих документах: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ; Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, Стандарты оценки саморегулируемой организации ООО «РОО».

Оценщик

О.В. Крамаренко

16. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ЛИТЕРАТУРА

Нормативные акты:

Конституция РФ;
Гражданский кодекс Российской Федерации;
Налоговый кодекс Российской Федерации;
Закон РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.

Стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки - "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;
Федеральный стандарт оценки - "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;
Федеральный стандарт оценки - "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297.
Федеральный стандарт оценки - "Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденный Минэкономразвития от 25.09.2014г. № 611.
Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО "ДСО"

Научная литература:

Александров В.Т. "Ценообразование в строительстве".-СПб: Питер, 2001.-352с.: ил.-(Серия "Ключевые вопросы")
Иванова Е.Н., Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – М: КРОНУС, 2008, стр. 163.
Григорьев В. В. "Оценка и переоценка основных фондов", г. Москва, Инфра-М, 1997 г.;
Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.;
Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.;
Д. Фридман, Н. Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.
Оценка недвижимости /ФА при Правительстве РФ, ИПО/Москва "Финансы и статистика", 2002, стр. 226.

Источники нормативных и методических данных:

Табакова С.А., Дидковский В.М., Дидковская А.В. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2011 г. (в ценах на 01.01.2011 г.);
Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". КО-ИНВЕСТ®

Информационно-аналитические материалы:

<http://finanalisis.ru>
<http://guide.moscow.ru/>

<http://pansion.ru>
<http://ru.wikipedia.org>
<http://www.bishelp.ru>
<http://www.business-magazine.ru>
<http://www.domzamikad.ru>
<http://www.economy.gov.ru/>
<http://www.google.ru/>
<http://www.investconsult.biz>
<http://www.irm.ru/>
<http://www.kommersant.ru/>
<http://www.kpdd.ru>
<http://www.kupizemli.ru>
<http://www.landestate.ru>
<http://www.m-2.ru/>
<http://www.mir-n.ru>
<http://www.otdihinfo.ru>
<http://www.rentlist.ru>
<http://www.yandex.ru/>
<http://www.zem.ru>
<http://www.zemer.ru>

17. ПРИЛОЖЕНИЯ

17.1 Материалы интернет ресурсов и печатных изданий, использованные для анализа рынка и проведения оценки

Аналоги для сравнительного подхода


Аренда прои | 4 объявлени | Аренда скла | 108 объявл | Сдаю прои | Почта — ок | (1) Входящи | Новая вкл | Продаю skl | Продаю skl

realty.dmir.ru/sale/sklad-dolgoprudnyy-promyshlennyy-proezd-147970439

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ | ПРОДАЖА | АРЕНДА | СПРОС | ЦЕНЫ | СПЕЦИАЛИСТЫ | СОВЕТЫ | ЖУРНАЛ

главная > недвижимость московской области > купить склад московской области

Продаю склад, Долгопрудный, м. Речной вокзал, Промышленный проезд, 14 [показать на карте](#)



13 900 000 руб.

S 206 м²
 м. Речной вокзал, 10 мин. транспортом
 1 этаж из 1

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Продается теплый склад (производственное помещение) 175 кв.м. и офис 31 кв.м., по адресу: г. Долгопрудный, Промышленный проезд, д. 14 (офисно-складской комплекс).
 3 км. до МКАД и М11, хороший подъезд, удобные транспортные развязки, 10 мин. до м. Речной вокзал.
 Большая парковка, круглосуточная охрана.
 Склад: отопление, зп-во, возможность подведения воды и канализации, потолок 2,5 м.
 Офис: евроремонт.

Прямая продажа, быстрый выход на сделку.
 Цена: 13.900.000 руб.

Так же, в продаже есть офис 86 кв.м.
[+7-963-685-14-46](tel:+79636851446)

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ
 206 м² общая площадь

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
 Иван Чистов **PRO**
 Частный маклер
[Показать телефон](#)

ОБЪЕКТЫ (23) | ОТЗЫВЫ (0) | ОТВЕТЫ (0) | БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*
 Текст

Спецпредложения
 Москва и область
 Все | Новостройки | Коммерческая

Продажа торг.помещ. ТЦ м.Бульварная
 Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у выхода из метро. От 10 кв.м.
 От 5,5 млн руб.
 Тел.: (495) 432-17-42


ВЛЕСО Продажа коммерческих помещений
 Помещения свободного назначения от 40 до 200 кв.м.

21:01 19.04.2017

Аренда пр | 4 объявл | Аренда ск | 108 объявл | Сдаю прои | Почта — с | (1) Входящи | Новая вкл | Продаю ск | Продаю ск | Прода

realty.dmir.ru/sale/sklad-pervomayskiy-kolhoznoya-ulica-156025363

Продаю склад, Первомайский, Колхозная улица [показать на карте](#)



15 830 000 руб.
 свободная продажа

S 476 м²
 1 этаж из 1

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Эксперт: Рудешко Игорь (+7-925-866-09-51) | Лот N 35160 | Складское помещение 476 кв.м. на участке 13,67 соток в г. Королев Ярославское шоссе 12 км от МКАД по ул. Героев Курскантов.

Площадки для разгрузки и стоянки.
 Склад отапливаемый.
 Охрана.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ
 476 м² общая площадь
 1 этаж
 удовлетворительное состояние
 1 количество теплых линий

ИНФОРМАЦИЯ ПО ДОМУ
 476 м² общая площадь
 1 этажность
 кирпичный дом
 удовлетворительное состояние
 нжф тип строения

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
БЕСТ НЕДВИЖИМОСТЬ
 менеджер компании **PRO**
 БЕСТ-Недвижимость. офис на Щеткина ЦЭМ
[Показать телефон](#)

ОБЪЕКТЫ (182) | ОТЗЫВЫ (0) | ОТВЕТЫ (2) | БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*
 Текст

Спецпредложения
 Москва и область
 Все | Новостройки | Коммерческая

ЖК «Жизнь на Площиче»
 Коммерческие помещения в ЖК класса DeLuxe! Свободный доступ с улицы, внутреннее остекление.
 От застройщика
 Тел.: (495) 266-80-97

LOFT - офисы в новом БЦ RIVERDALE
 Продажа оф-в и ПСН в БЦ RIVERDALE, Павелецкая наб. От 107 + м2. Готовность 100%.
 От 107 000 руб./м2.
 Тел.: (495) 432-15-61

Продажа помещений, ТЦ м.


21:03 19.04.2017

Аренда пр | 4 объявл | Аренда ск | 108 объяв | Сдаю про | Почта — | (1) Входящ | Новая вкл | Продаю с | Продаю с | Продаю с | +

realty.dmir.ru/sale/sklad-yubileynyy-garazhnyy-tupik-156025359

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ | ПРОДАЖА | АРЕНДА | СПРОС | ЦЕНЫ | СПЕЦИАЛИСТЫ | СОВЕТЫ | ЖУРНАЛ

Продаю склад, Юбилейный, тупик Гаражный [показать на карте](#)



29 648 600 руб.
свободная продажа

S 1737 м²
1 этаж из **1**

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Эксперт: Рудешко Игорь (+7-925-866-09-51) | Лот N 35167. Складское помещение 1737 кв.м. на участке 32,2 соток в г. Королев Ярославское шоссе 12 км от МКАД по ул. Героев Курсантов.

Помещение кирпичное с подвалом и рампой. Центральное отопление. Водоснабжение, канализация.

Площади для разгрузки и стоянки.

Охрана.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ
1737 м² общая площадь
1 этаж
удовлетворительное состояние
1 количество тел.линий

ИНФОРМАЦИЯ ПО ДОМУ
1737 м² общая площадь
1 этажность
кирпичный дом
удовлетворительное состояние

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
менеджер компании **PRO**
БЕСТ НЕДВИЖИМОСТЬ
БЕСТ-Недвижимость. офис на Щетина ЦЭИ
[Показать телефон](#)

ОБЪЕКТЫ (1882) | ОТЗЫВЫ (0) | ОТВЕТЫ (2) | БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*
Текст

Спецпредложения

Москва и область
Все | Новостройки | Коммерческая

Готовые офисы в бц Seven One в CAO!
От 130 гр/м2. Первый этаж. 20% Рассрочка. Ключи в день сделки. ОФ САЙТ
Застройщика!
От 130 тыс. руб/м2
Тел.: (495) 24-15-554

В.И.Е.С.У. Продажа коммерческих помещений
Помещения свободного назначения от 50 до 200 кв. м., shell&core, отдельные входы и свободная планировка.
От застройщика

21:05
19.04.2017

Аренда г | 4 объявл | Аренда с | 108 объяв | Сдаю про | Почта — | (1) Входящ | Новая вкл | Продаю | Продаю | Продаю | Поме × | +

irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-2140-kv-m-advert620319787.html

Помещение под производство и склад 2140 ☆ 150 000 000 руб. КВ.М

Описание
Комплекс производственно-складской с офисами, 2140.6 кв. м, по ходу движения в область, Ленинградское шоссе, участок 1.4 Га, все коммуникации, капитальные строения, огороженная территория, 1 линия, 150 м. от трассы. Собственник.

Об объявлении
— Тип здания: комплекс
— Общая площадь: 2140 м²
— Назначение помещения: производство и склад

Направление: Санкт-Петербургское
Шоссе: Ленинградское ш.
Удаленность: 10 км

[Пожаловаться](#)

[VK](#) [f](#) [t](#) [o](#)

+7 (499) 611-44-00
Контактное лицо:
Собственник

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы звоните по объявлению с «Из рук в руки».

Никогда не отправляйте предоплату, если не уверены в надежности продавца.

[Пожаловаться](#)

[Написать сообщение](#)

Собственник
Долгосрудный
Объявление на сайте продавца

21:05
19.04.2017

Аналоги для доходного подхода

Аренда произво, 4 объявления - п, Аренда склада н, Почта — oksana, (1) Входящие - П, Новая вкладка, Помещение под, Производств

snimisklad.ru/arenda/proizvodstvo/742

Производство-склад в Долгопрудном

Сдается в аренду производственно-складская площадь 800 м²:

- площадь 800 м²;
- отапливаемое + 15 градусов зимой;
- пол-бетон;
- 1 ворота от земли (подъезд фуры);
- высота 4,5 метра;
- до 100 кВт;
- ставка 400 руб/м²/месц (УСН);
- с/у, вода, раздевалка, офис;
- 6 км от МКАД;

Охраняемая/огороженная территория, круглосуточный режим работы, прямая аренда;

Предложение от собственника. Без комиссии.

Тел.: **+7 (495) 565-37-88**, Максим или Игорь (с 9:00 до 19:00 по будням, в остальное время - вы можете [заполнить заявку](#))

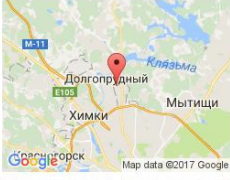




Назначение
Производство, Склад

Расположение
Московская область, Долгопрудный

Площадь
800 м²

Цена
4800 р/м²/год

Краткое описание

Другие предложения в этом районе

[Производство на Дмитровском шоссе 540 м²](#)
Аренда производства на Дмитровском шоссе
[Фото и описание](#)

Windows taskbar: 21:19 19.04.2017

Аренда произ, 4 объявления, Аренда склада, Почта — oksana, (1) Входящие, Новая вкладка, Помещение п, Производств, Склад клас

snimisklad.ru/arenda/sklad/581

Склад класса А, Склад

Сдается склад класса В площадью 1450 м² расположенный в 5 км от МКАД в г. Долгопрудный.

- Рабочая высота 10 метров
- Полы антипыль с нагрузкой на пол 5тонн/м²
- Двое ворот. -Внутри склада офисное помещение. -Охраняемая территория.

Стоимость аренды 4900 руб.м² в год по УСН и коммунальными платежами.

Тел.: **+7 (495) 565-37-88**, Максим или Игорь (с 9:00 до 19:00 по будням, в остальное время - вы можете [заполнить заявку](#))

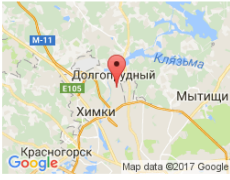




Назначение
Склад класса А, Склад

Расположение
Московская область, Долгопрудный

Площадь
1450 м²

Цена
4900 р/м²/год

Краткое описание
[Дмитровское шоссе - Долгопрудный - Склад класса А в Долгопрудном](#)
Аренда склада класса В 1450 м² в г. Долгопрудный, 5 км. от МКАДА [hello@snimisklad.ru](#)
Московская область, Долгопрудный
Долгопрудный Россия
[+7 \(495\) 565-37-88](#)
[аренда склада класса А, снять склад класса А, сдается склад класса А, аренда склада подмосковье, склад в аренду Московская область, снять склад в аренду, склад класса А Долгопрудный в аренду, сдается склад Долгопрудный, аренда склада класса А в аренду в Долгопрудном](#)

Складской комплекс класса А
Склад класса А в аренду, Дмитровское шоссе. от 1700 м² до 6800 м²
[Фото и описание](#)

Склад на Дмитровском шоссе
Аренда складских/производственных помещений на Дмитровском шоссе
[Фото и описание](#)

Аренда склада на Дмитровском шоссе 1200 м²
Аренда неотапливаемого склада в Долгопрудном
[Фото и описание](#)

Складской комплекс Грибки
Склад 1270 м² отапливаемый Грибки
[Фото и описание](#)

Склад 300-900 м² в Грибках
Аренда отапливаемого склада 300-900 м² в Грибках
[Фото и описание](#)

Windows taskbar: 21:19 19.04.2017

Аренда прои 4 объявлени Арена склада Почта — ок (1) Входящи Новая вклад Помещение Производст Склад класс Арена × + -

snimsklad.ru/arenda/sklad/922

Идентификатор объекта - 922

Аренда склада на Лихачевском шоссе 1000 м²

Предлагается в аренду теплый склад в г. Долгопрудный, 5 км от МКАД, ноября 2014 г.

- Площадь — 1000 м²
- Высота потолков — 6 метров
- Пол — асфальт.
- Трое ворот.
- Охраняемая территория.
- Бесплатный въезд.

Ставка склада 4300 руб. за м² в год по УСН. Возможна аренда офиса по ставке 9000 руб. за м² в год по УСН.

Тел.: **+7 (495) 565-37-88**, Максим или Игорь (с 9:00 до 19:00 по будням, в остальное время - вы можете [заполнить заявку](#))

Назначение
Склад

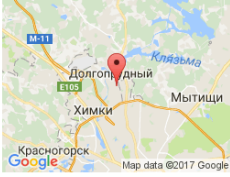



Расположение
Московская область, Долгопрудный

Площадь
1000 м²

Цена
4300 р/м²/год

Краткое описание
[Дмитровское шоссе - Долгопрудный - Аренда склада на Лихачевском шоссе 1000 м²](#)

Аренда теплого склада в Долгопрудном - 1000 м²

Другие предложения в этом районе

[Складской комплекс класса А](#)
Склад класса А в аренду, Дмитровское шоссе, от 1700 м² до 6800 м²
[Фото и описание](#)

[Склад на Дмитровском шоссе](#)
Аренда складских/производственных помещений на Дмитровском шоссе
[Фото и описание](#)

[Аренда склада на Дмитровском шоссе 1200 м²](#)
Аренда неотапливаемого склада в Долгопрудном
[Фото и описание](#)


[Складской комплекс Грибки](#)
Склад 1270 м² отапливаемый Грибки
[Фото и описание](#)

[Склад 300-900 м²](#)
в Бутово

Аренда произво, 4 объявления - п Арена склада на Почта — oksana (1) Входящие - П Новая вкладка Помещение под : Сдаю произв × + -

realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-dolgoprudny-lihachevskiy-proezd-156308852

Сдаю производство, Долгопрудный, м. Алтуфьево, Лихачевский проезд, 5



430 руб./м²/месяц
тип договора **прямая аренда**
предоплата: 1 месяц
площадь: 760 м²
метро: м. Алтуфьево, 10 мин. транспортом
длительный срок

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Сдается производственное помещение. Имеет 3 уровня, электричество 150КВТ 3х фазное (с возможностью увеличения), охраняемая территория, возможность подключения к воде, теплу, канализации.



▼ информация по объекту
нет раздельных санузлов
нет совмещенных санузлов

▼ информация по зданию
760 м² общая площадь
1 этажность
1975 год постройки
12 м потолки
административное_здание тип строения
с класс

▼ информация по участку
17 га площадь

▼ инфраструктура
без_отопления отопление

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ


 Федор Юревич 
ООО Управляющая компания Север
Показать телефон


ОБЪЕКТЫ (0) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

Спецпредложения
Москва и область
Все | Новостройки | Коммерческая

 **Индустриальный комплекс в ВАО Москвы**
Продажа здания 6460 кв м с 3У 5968 кв м. на первой линии. 3 минуты от ш. Энтузиастов.
От 249 314 900 руб.
Тел.: (885) 266-65-94

 **В/ИЕСУ** Продажа коммерческих помещений
Помещения свободного назначения от 50 до 200 кв. м., эшеллс, отдельные входы и свободная планировка.
От застройщика
Тел.: (495) 645-00-55

Аналоги для ЗУ

продажа земельного участ... Почта — oksana2491336@ Продажа земли Ленин

akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-prom-naznacheniya/15884.html

Коммерческая недвижимость в Москве и Подмосковье

Перезвоните мне! (495) / 03-01-13

Аренда Продажа Оставить заявку или предложить объект Услуги Контакты О компании Сделки с коммерческой недвижимостью

Недвижимость в Москве и МО / Продажа коммерческой недвижимости / земля пром. назначения / Продажа земли Ленинградское шоссе, Луново. 0,25-9 га № лота Искать

Продажа земли Ленинградское шоссе, Луново. 0,25-9 га



№ лота
16501

Продажа земельного участка
земля пром. назначения

0,25 — 9 га 10 000 \$/сот.

Оставить заявку

Добавить в блокнот

Продажа земли Ленинградское шоссе, Луново, 15 км от МКАД. Площадь 0,25-9 га. Предлагаем купить землю в Солнечногорском районе, сельском поселении Луновское, в районе д. Луново. Категория земель: земли промышленности, разрешенное использование для размещения производственно-складского комплекса, стоянки автомобилей, АЗС, придорожного сервиса и т.д.

В настоящее время участки расположены по бокам новой строящейся четырехполосной дороги: Ленинградское шоссе-Черная грязь-Луново-Перелечино в районе промышленной зоны аэропорта ШЕРЕМЕТЬЕВО, что позволяет использовать их в коммерческих целях.

Общая площадь земельных участков 9 га, разбиты на 4 зоны использования (см. схему). Участки находятся в собственности физических лиц на основании Свидетельства о государственной регистрации права, возможно приобретение отдельных участков. Электричество, вода, канализация, отопление от котельной в поселке. На участки запланированы 5 съездов с МКАД.

На участки 0,25 га (2500 кв.м) и 0,026 га (260 кв.м) - цена договорная. Электричество 20 кВт, вода, канализация, отопление от котельной в поселке.

Средняя стоимость - 10000\$ сотка.

Блокнот (0)

продажа земельного участ... Почта — oksana2491336@ Продаю участок, Химки

realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-himki-leningradskoe-shosse-152628731


МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

недвижимость > продажа недвижимости Московской области > купить коммерческие земли в Химках

Продаю участок, Химки, Ленинградское шоссе

показать на карте



390 500 000 руб.

Ленинградское ш., 12 км

подписаться на похожие следить за ценой

Ленинградское шоссе М-10, 12 км от МКАД.
Площадь участка составляет 7,1 га
5 минут на автомобиле от города Химки,
5 минут Зеленоград и 2 минуты Сходня
Вечерняя сторона. Первая линия. Прямая
видимость с Ленинградского шоссе.
Ежедневный трафик составляет более 73 000
автомобилей в сутки (по данным исследования компании
One by One).
Удобный доступ с дублера Ленинградского
шоссе М-11
Московская область, Химкинский район
Площадь участка
Категория земли: земли населенных пунктов
ВРИ: земли предпринимательства
Коммуникации по границе земельного участка
Примыкает к трассе М-10, в непосредственной близости к М-11.
40 га

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ

7,1 га площадь

поселений назначение

ИНФРАСТРУКТУРА


СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

менеджер компании PRO
Показать телефон

ОБЪЕКТЫ (11) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст



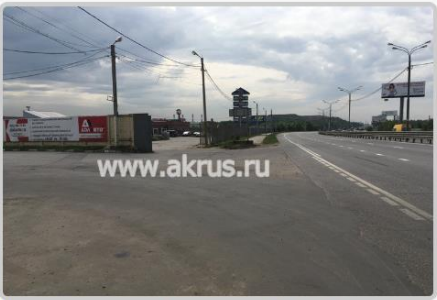
Сказочный дом на краю леса!

продажа земельного учас | Почта — oksana2491336@ | Продаю участок, Химки, Л | Продажа земли под ст × +

akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-prom-naznacheniya/23192.html

№ лота | искать

Продажа земли под строительство склада или ТЦ. Долгопрудный, Дмитровское шоссе, 2 км от МКАД. 2 Га.



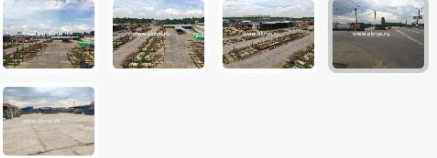
№ лота 22682	Продажа земельного участка	1 —	1 000 000	Оставить заявку
	земля пром. назначения, земля под строительство склада, земля под строительство ТЦ, иные земельные участки	2 га	руб/сот	

Добавить в Блокнот

Продажа земли под строительство склада, Долгопрудный, 2 Га.
Город Долгопрудный, Дмитровское шоссе, 2 км от МКАД, первая линия вдоль шоссе, общая площадь участка – 2 Га.
Участок забетонирован (ж/б плиты), огорожен;
подведены все коммуникации: вода, канализация, собственная газогенераторная подстанция, мощность до 1 000 кВт.
Категория участка – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под складские-производственные цели.
Возможно строительство гостиницы, торгового комплекса, автосервиса, складов, производства и других объектов коммерческой недвижимости.
Возможна продажа от 1 Га, стоимость продажи - 1 000 000 рублей за сотку.

В ф t v

Продажа земли под строительство склада или ТЦ. 1-2 Га. Долгопрудный, Дмитровское шоссе, 2 км от МКАД



Блокнот (0)


18:06
19.04.2017

продажа земельного учас | Почта — oksana2491336@ | Продаю участок, Химки, Л | Продажа коммерческой н | Продаю участок, ш. Дл × +


realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-lyskovo-155117365



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ | ПРОДАЖА | АРЕНДА | СПРОС | ЦЕНЫ | СПЕЦИАЛИСТЫ | СОВЕТЫ | ЖУРНАЛ

Продаю участок, ш. Дмитровское, 21 км., Лысково д.



90 000 000 руб.

 Дмитровское ш., 21 км.

 подписаться на похожие  следить за ценой


Продаем участок пром. назначения по адресу: М.О., Мытищинский район, д. Лысково, 21 км. от МКАД по Дмитровскому шоссе. Общая площадь участка - 17 370м2, есть газ, электричество - 890кВт, осажина - 42 метра. Участок ровный, огороженный бетонным забором, по периметру выложен ж/б плитами. В собственности. Прямая продажа. Подробности по телефону.

- информация по участку
 - 1.73 га площадь
 - участок_промышленности_транспорта назначение
- ИНФРАСТРУКТУРА
- контактная информация

Разместил(а)	менеджер компании
Компания	Московский ризлторский центр
Размещено	20.03.2017
Телефон	показать телефон

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН **НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ**

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

 менеджер компании **PRO**
Московский ризлторский центр
[Показать телефон](#)

Объекты (78) | Отзывы (0) | Ответы (0) | Блог (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

жилой комплекс

Соколинский форт

ДОМ ГОТОВ! ИДЕТ ЗАСЕЛЕНИЕ!

в избранное | печать | пожаловаться

ф t v

Спецпредложения

18:09
19.04.2017

17.2 Документы оценщиков



**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:

Крамаренко Оксана Валентиновна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4608 № 538420, выдан 31.03.2009г.
Отделением УФМС России по Московской обл. в гор. Реутове
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 06 » июня 2008г., регистрационный № 004558

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 08 » июня 2014 года.

Президент  С.А. Табакова



0017848 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Крамаренко Оксаны Валентиновны

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

о том, что Крамаренко Оксана Валентиновна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 004558

«06» июня 2008г.

Дата выдачи «25» июня 2014г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



[Signature]
С.А. Табакова

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР (ПОЛИС) № 22/17/134/930 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Россия, г. Москва

03 апреля 2017 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице заместителя начальника отдела прямого страхования ответственности Центра страхования ответственности Эняевой Гилианы Васильевны, действующей на основании доверенности №2236-Д от 14 апреля 2016 г., с одной стороны, и Крамаренко Оксана Валентиновна, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «настоящий Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 03 апреля 2017 г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к настоящему Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

	Страховая сумма, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям.	3 000 000,00
4.2. Страховая сумма по настоящему Договору страхования в целом:	3 000 000,00
4.3. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	3 000 000,00

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

4 500,00 (четыре тысячи пятьсот) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования:

с **0.00 10 апреля 2017 г. по 23 часа 59 минут 09 апреля 2018 г.**

7.2. Период страхования начинается в 00 часов 00 минут дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора страхования как начало срока действия настоящего Договора страхования, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23 часов 59 минут дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора страхования как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что настоящий Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке. Тем не менее, в случае неуплаты очередного страхового взноса или его оплаты в меньшей, чем установлено настоящим Договором страхования сумме, действие страхования не распространяется на страховые случаи, произошедшие в период времени с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой, указанной в настоящем Договоре страхования как дата уплаты очередного страхового взноса до 23 часов 00 минут дня уплаты суммы задолженности.

7.4. В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием настоящего Договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором страхования размере настоящий Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по настоящему Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: единовременным платежом не позднее **10 апреля 2017г.**

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от 01 апреля 2017 г. (Приложение 1).

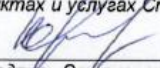
10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. продление договора №32/16/134/930 от 01 апреля 2016 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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


Подпись Страхователя

Крамаренко О.В./

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**СТРАХОВЩИК:**

ПАО СК «Росгосстрах»

Место нахождения: 140002, Московская обл.,

г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.

Лицензия СИ № 0001 от 23 мая 2016 г.

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001,

ОГРН: 1027739049689

Расч. счёт: 40701 810 9 0000 0000 187


в ПАО «РГС Банк» г. Москва

Корр. счёт: 30101 810 9 4525 0000 174

БИК: 044525174

Заместитель начальника

Отдела прямого страхования ответственности Центра
страхования ответственности


Зняева Г.В.

(доверенность №2236-Д от 14 апреля 2016 г.)

МП

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Крамаренко Оксана Валентиновна

Адрес: Россия, 143965, Московская область,

г. Реутов, ул. Октября, д. 3, кв. 41.


Паспортные данные:

48 08 № 538420, отделением ОУФМС России по

Московской области, дата выдачи 31 марта 2009 г.,

код подразделения 500-010.

ИНН: 503 202 360 781


Крамаренко О.В.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено
в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 653043

Настоящий диплом выдан

Журамаленко
(фамилия, имя, отчество)

Оксане Валентиновне

в том, что он(а) с *9 февраля 2004* г. по *25 июня 2004* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Москвобвской*

государственной технологической

академии

по программе *«Оценка стоимости*

предприятия (бизнеса)»

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от *25 июня 2004* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Журамаленко*

Оксаны Валентиновны

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

стоимости предприятия (бизнеса)

(наименование)

Город *Москва*

год *2004*



МРО Голланд, 1996.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 364



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Крамаренко Оксане Валентиновне
 в том, что он(а) с 11 января 2010 г. по 26 февраля 2010 г.
 повышил(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО "Московская
 финансово-промышленная академия"
 по программе "Оценочная деятельность"
 в объеме 104 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговые комплексные экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) неп
 выполнен(а) итоговую работу на тему неп



[Signature]
 Секретарь

Город Москва (год) 2010

Генерал, Мир, Москва, 2010.

Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 015



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-051705/16

«12» августа 2016

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Групп 21 век»
ИНН 7720773303
111625, г. Москва, мкр. Кожухово, ул. Святоозерская, д. 26
Телефон: 8 (499) 721-03-33
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен 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 к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховым случаем считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3.

Страхователь

1

Страховщик

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» августа 2016 года по «17» августа 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» августа 2015 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.

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.

Страхователь

2

Страховщик



**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 **12.000,- (Двадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«26» августа 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 представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Эксперт Групп 21 век»**

От Страхователя:

(Подпись) *ген. директор*
ФИО, должность, основание полномочий

**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

(Подпись)
(Зам. начальника отдела – Введующий сектором московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 4729885-3/15 от 11.11.2015 г.)

Страхователь _____

3

Страховщик _____

17.3 Исходные документы


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "29" июля 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на здание КТП от 08.06.2010


Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ДМ Исудзу", ИНН: 5008044908, ОГРН: 1075047012006, дата гос. регистрации: 13.09.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №13 по Московской области, КПП: 500801001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4 корп. 1

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2


Объект права: Комплектная трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв.м, инв.№ 3601, лит. Б, адрес объекта: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д.4, строение № 2

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-42/017/2006-058

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-42/024/2010-211

 Регистратор

Алтухова Д.М.



50 - ААН 040390

ЗАО фирма "ЭПО", г. Москва, с.1993, 2009 г., уровень "Б"

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 26.04.2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 029:044-3601

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Комплектная трансформаторная подстанция

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Долгопрудный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Жуковского
Номер дома	4	
Номер корпуса	---	
Номер строения	2	
Литера	Б	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 9,1 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:
 количество этажей 1, количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2005

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:42:0020107:8

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 029:044-3601 по состоянию на 03.08.2005 г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Долгопрудненский филиал
 Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы



М. П.



Бузенко Н.М.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

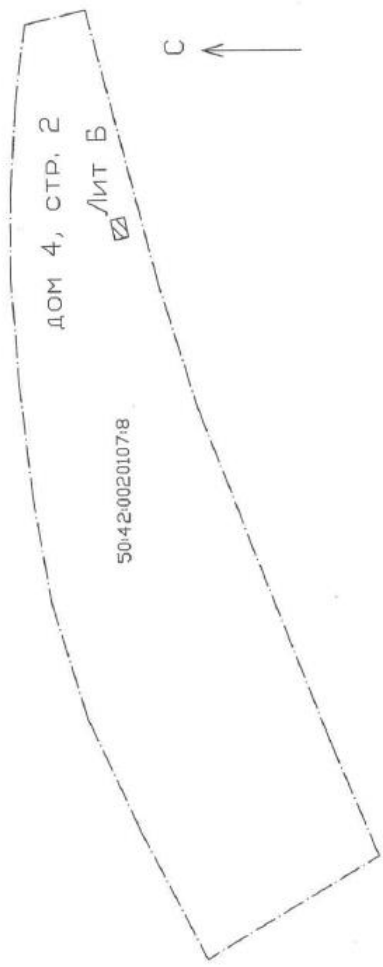
Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

029:044-3601

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

УЛИЦА ЖУКОВСКОГО



▨ - объект, вошедший в кадастровый паспорт
 --- - границы земельного участка



Масштаб 1:1000

Руководитель комплексной производственной группы

Бузенко Н. М.

(подпись)

М. П.

(инициалы, фамилия)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АА № 039350 , дата выдачи 05.07.2010

Дата выдачи:

"10" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого помещения от 08.06.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ДМ Исудзу", ИНН: 5008044908, ОГРН: 1075047012006, дата гос.регистрации: 13.09.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №13 по Московской области, КПП: 500801001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Московская область, г.Долгопрудный, ул.Жуковского, д.4 корп. 1

Вид права: Собственность

Объект права: Производственный корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 585,4 кв. м, инв.№ 029:044-3601, лит. А, адрес объекта: Московская область, г.Долгопрудный, ул.Жуковского, д.4, строен.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-42/017/2006-057

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-42/022/2010-272

Регистратор

Захарова Е. В.



(подпись)

50-АБН 281314

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Производственный корпус

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Долгопрудный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Жуковского
Номер дома	4	
Номер корпуса		
Номер строения	1	
Литера	А	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	029:044-3601

Технический паспорт составлен по состоянию на 12 ноября 2010 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Общество с ограниченной ответственностью "ДМ Исудзу"		ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" "Долгопрудненский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Директор В.В.Толмачев		Руководитель комплексной производственной группы Ларченко Н.В.	



3. Общие сведения о здании

Наименование Производственный корпус

Год завершения строительства 2 005

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен металлический каркас, обшитый а/ц листами

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 3366 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 585,4 кв.м

Площадь застройки 517,9 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

*Общая площадь здания уменьшилась на 2,3 кв.м после произведенного ремонта и перепланировки помещений.
Сведения об остаточной балансовой стоимости не представлены Заказчиком.*

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	1		1	тамбур	1,6	2,80	
А			2	тамбур	1,3		
А			3	тамбур	3,1		
А			4	основное	368,1	6,50	
А			5	основное	10,3	2,80	
А			6	основное	19,7		
А			7	основное	19,2		
А			8	сан.узел	3,2		
А			9	коридор	5,4		
А			10	сан.узел	1,4		
А			11	сан.узел	1,6		
А			12	основное	16,1		
А			13	основное	4,5		
А			14	основное	3,1		
А			15	основное	17,6		
А	2		1	лест.клетка	8,3	2,55	
А			2	коридор	11,5		
А			3	основное	17,5		
А			4	коридор	5,3		
А			5	основное	19,0		
А			6	коридор	4,7		
А			7	санузел	2,3		
А			8	санузел	2,6		
А			9	основное	18,0		
А			10	основное	2,8		
А			11	основное	17,2		
<i>Всего:</i>					585,4		

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 22 июня 2011 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 029:044-3601**1. Описание объекта недвижимого имущества**1.1. Наименование Производственный корпус**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	<u>Московская обл.</u>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Долгопрудный</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>улица</u>
	наименование	<u>Жуковского</u>
Номер дома	<u>4</u>	
Номер корпуса	---	
Номер строения	<u>1</u>	
Литера	<u>А</u>	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 585,4 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание**1.5. Этажность:**количество этажей 2, количество подземных этажей _____1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 20051.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:42:0020107:8

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании:

- технического паспорта инв. № 029:044-3601 по состоянию на 12.11.2010 г.;
- постановления Администрации города Долгопрудный № 288-ПА от 16.06.2011г. "Об утверждении акта о завершении переустройстве и перепланировке производственного корпуса".

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Долгопрудненский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы



М. П.

Подпись)

Баранкова Е. А.

(инициалы, фамилия)

ДОГОВОР

аренды земельного участка

№ 62-3.

г. Долгопрудный

« 05 » сентября 2003г.

Муниципальное образование г. Долгопрудный, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Комитета по управлению имуществом г. Долгопрудный и его Председателя Моргуна Александра Григорьевича, действующего на основании Положения, утвержденного постановлением главы г. Долгопрудный от 15.05.01г. № 452 и зарегистрированного Московской областной регистрационной палатой 22.05.2001г. (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 50:00:00850), постановления главы г. Долгопрудный от 25.12.2001 г. № 1086, с одной стороны, и закрытое акционерное общество «ДСМУ» (ЗАО «ДСМУ»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Иванова Александра Николаевича, действующего на основании Устава общества, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

- 1.1 На основании постановления главы г. Долгопрудный от 27.12.2002г. № 1054-ПП «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает в аренду земельный участок из земель категории – земли поселений, расположенный по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, кадастровый номер 50:42:0020107:0008, площадью 4250 кв.м, в границах, указанных на плане (Приложение № 1), для использования под строительство производственно-складской базы.
- 1.2 Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Московской областной регистрационной палате и регистрации в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству г. Долгопрудный.
- 1.3 Договор заключается сроком на 49 (сорок девять) лет и считается действующим с момента государственной регистрации в Московской областной регистрационной палате. Условия настоящего договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с даты его подписания.

2. Арендная плата.

- 2.1. Арендная плата за 1 кв.м площади земельного участка в год устанавливается в размере ставки земельного налога для соответствующей зоны города Долгопрудный. На момент подписания настоящего договора арендная плата составляет 168544 (сто шестьдесят восемь тысяч пятьсот сорок четыре) рубля 80 копеек в год (расчет арендной платы приведен в Приложении № 2). Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной оплате в случае изменения ставки земельного налога, без согласования с «Арендатором» и без внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий договор.
- 2.2. Арендная плата вносится ежеквартально равными долями не позднее двадцать пятого числа третьего месяца квартала, за который производится оплата. При этом плата за пользование земельным участком вносится с пометкой «Плата за пользование

земельным участком за № квартала по договору аренды от «05» *сентября* 2003 г. № *60/3*».

- 2.3. Внесение арендной платы осуществляется путем перечисления на счета, предусмотренные в г. Долгопрудный для внесения земельного налога и арендной платы за землю.
- 2.4. Для своевременного и правильного внесения арендной платы, «Арендатор» обязан ежеквартально письменно запрашивать данные о ставке земельного налога и реквизиты соответствующих счетов в Комитете по управлению имуществом г. Долгопрудный.
- 2.5. «Арендатор» ежегодно в срок не позднее 01 марта обязан предоставлять «Арендодателю» расчет причитающийся с него арендной платы.
- 2.6. **Ответственность за правильность и своевременность внесения арендной платы полностью лежит на «Арендаторе».**
- 2.7. Для контроля за полнотой и своевременностью внесения арендной платы, копия платежного документа с отметкой банка об исполнении предоставляется в Комитет по управлению имуществом г. Долгопрудный в течение десяти дней после осуществления платежа.

3. Права и обязанности «Арендатора».

3.1. «Арендатор» имеет право:

- 3.1.1. использовать земельный участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;
- 3.1.2. на компенсацию средств, затраченных на размещение остающихся на земельном участке строений, возведенных по разрешению «Арендодателя», в случае досрочного расторжения настоящего договора;
- 3.1.3. на компенсацию убытков при изъятии земельного участка для государственных и общественных нужд, в соответствии с действующим на момент изъятия законодательством;
- 3.1.4. при условии недопущения нарушений действующего законодательства и (или) условий договора, по окончании его срока при прочих равных условиях, реализовать преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок на согласованных сторонами условиях. О данном намерении «Арендатор» обязан письменно уведомить «Арендодателя» не позднее, чем за 60 календарных дней до окончания срока настоящего договора.

3.2. «Арендатор» обязан:

- 3.2.1. зарегистрировать договор аренды за счет собственных средств, предоставив для этого необходимый пакет документов в Комитет по управлению имуществом г. Долгопрудный в течение двух недель со дня его подписания;
- 3.2.2. принять от «Арендодателя» земельный участок и обеспечить выделение его границ на местности в соответствии с планом участка;
- 3.2.3. надлежащим образом и в полном объеме исполнять все условия настоящего договора;
- 3.2.4. использовать земельный участок в соответствии с целью и условиями его предоставления, требованиями, предъявляемыми к группе земель, к которым относится арендуемый земельный участок, своими уставными целями и задачами, действующим законодательством;
- 3.2.5. своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством, и предоставлять копии платежных документов о внесении арендной платы согласно п. 2.7. настоящего договора;

- 3.2.6. соблюдать ограничения, наложенные при согласовании отвода земельного участка, указанные в исходно-разрешительной и проектной документации;
- 3.2.7. осуществлять застройку только по письменному разрешению «Арендодателя», в соответствии с целевым назначением земельного участка, по проекту, согласованному в установленном порядке и при наличии других согласований и разрешений, необходимых для начала строительных работ;
- 3.2.8. не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого земельного участка, экологической и санитарной обстановки на арендуемом участке и прилегающих территориях, а также к загрязнению территории города;
- 3.2.9. обеспечивать соблюдение публичных сервитутов: безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования, возможность доступа на участок соответствующих муниципальных служб;
- 3.2.10. выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
- 3.2.11. обеспечивать «Арендодателю», органам государственного контроля и надзора за использованием и охраной земель свободный доступ на арендованный участок, в расположенные на участке здания и сооружения;
- 3.2.12. письменно в недельный срок уведомить «Арендодателя» об изменении своего адреса, наименования платежных и иных реквизитов;
- 3.2.13. при досрочном расторжении договора или по истечении его срока все произведенные без разрешения «Арендодателя» улучшения (в том числе строения и сооружения) передать «Арендодателю» безвозмездно;
- 3.2.14. в случае прекращения деятельности «Арендатора», его правопреемник обязан в течении 10 (десяти) календарных дней направить «Арендодателю» письменное уведомление об этом с заявкой на оформление новых документов, удостоверяющих его право на земельный участок, или заявить отказ;
- 3.2.15. в случае передачи строения (или его части), расположенного на арендуемом земельном участке, в пользование другому юридическому или физическому лицу, в срок не более 7 (семи) календарных дней после заключения соответствующей сделки, письменно известить об этом «Арендодателя», указав срок действия сделки, ее условия и реквизиты лица (или лиц), с которым совершена сделка;
- 3.2.16. в случае продажи строения (или его части), расположенного на арендуемом земельном участке, другому юридическому или физическому лицу или использования этого имущества в качестве взноса в уставной фонд, в срок не позднее 60 календарных дней до совершения сделки в письменной форме уведомить об этом «Арендодателя» и ходатайствовать перед ним о внесении изменений в настоящий договор;
- 3.2.17. не осуществлять без согласия «Арендодателя» передачу арендуемого участка в субаренду;
- 3.2.18. не нарушать прав других землепользователей;
- 3.2.19. обеспечивать содержание арендуемого земельного участка и прилегающей территории в соответствии с действующими правилами по благоустройству города;
- 3.2.20. производить своевременно уборку мусора на арендуемом участке и прилегающей территории;
- 3.2.21. в течение 1 (одного) года со дня регистрации настоящего договора произвести освоение земельного участка и благоустройство земельного участка и прилегающей к нему территории в соответствии с утвержденным проектом;
- 3.2.22. в последний день действия договора вернуть земельный участок «Арендодателю» в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования.

4. Права и обязанности «Арендодателя».

4.1. «Арендодатель» имеет право:

- 4.1.1. досрочно отказаться от настоящего договора: при использовании земельного участка не по целевому назначению, при невнесении арендной платы в течении 2 (двух) сроков оплаты и в других случаях нарушения «Арендатором» условий настоящего договора, предусмотренных разделом 5 договора аренды «Об ответственности сторон», уведомив об этом «Арендатора» не менее, чем за 15 (пятнадцать) дней;
- 4.1.2. вносить в договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или нормативные акты, регулирующие использование земель;
- 4.1.3. приостанавливать действия «Арендатора», ведущиеся с нарушением условий настоящего Договора или действующего законодательства;
- 4.1.4. осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду;
- 4.1.5. на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель, экологической или санитарной обстановки в результате хозяйственной деятельности «Арендатора»;
- 4.1.6. изменять по согласованию с «Арендатором» размер арендной платы, за исключением случая, когда арендная плата изменяется в обязательном порядке в соответствии с п 2.1. Договора при изменении ставки земельного налога.

4.2. «Арендодатель» обязан:

- 4.2.1. передать земельный участок, а по окончании срока аренды, принять земельный участок;
- 4.2.2. не вмешиваться в хозяйственную деятельность «Арендатора», если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.

5. Ответственность сторон.

- 5.1. В случае, если «Арендодатель» установит, что «Арендатор» не использует земельный участок, либо использует его в целях, отличных от предусмотренных п. 1.1. настоящего договора, «Арендатор» обязан уплатить «Арендодателю» штраф в размере 50% годовой арендной платы. В случае, если указанное нарушение не будет устранено «Арендатором» в течение месяца, либо будет допущено повторно «Арендатором», последний обязан уплатить штраф в размере годовой арендной платы, при этом «Арендодатель» вправе в одностороннем порядке отказаться от договора.
- 5.2. В случае, если «Арендатор» просрочит внесение арендной платы, или любой другой суммы, подлежащей уплате в соответствии с договором, он обязан уплатить за каждый день просрочки пеню, установленную из расчета удвоенной процентной ставки рефинансирования Центрального Банка России к сумме, внесение которой просрочено.
В случае, если «Арендатор» просрочит внесение арендной платы или любой другой суммы, подлежащей уплате в соответствии с договором, свыше 92 дней, он должен, кроме того, уплатить «Арендодателю» штраф в размере 50 % просроченной суммы, при этом «Арендодатель» вправе в одностороннем порядке отказаться от договора.
- 5.3. В случае, если «Арендатор» не предоставит «Арендодателю» копию платежного документа, как это предусмотрено п. 2.7. договора, либо нарушит сроки предоставления такого документа, он обязан уплатить «Арендодателю» штраф в размере 20% годовой арендной платы.
- 5.4. В случае, если «Арендатор» нарушит какие-либо из обязательств, предусмотренных п.п. 3.2.7., 3.2.16, 3.2.17 договора, он обязан уплатить «Арендодателю» штраф в размере 50% годовой арендной платы. В случае, если указанное нарушение не будет устранено

- в месячный срок, либо будет допущено «Арендатором» повторно, он обязан уплатить «Арендодателю» штраф в размере 100% годовой арендной платы, при этом «Арендодатель» вправе в одностороннем порядке отказаться от договора.
- 5.5. В случае, если «Арендодатель» установит, что «Арендатор» ненадлежащим образом исполняет какие-либо из обязательств, предусмотренных п.п. 3.2.2., 3.2.10., 3.2.11., 3.2.18. договора, «Арендодатель» направляет «Арендатору» письменное уведомление о необходимости исполнения обязательств, и указывает в таком уведомлении разумный срок, в течение которого обязательства должны быть исполнены. В случае, если «Арендатор» не исполнит нарушенные обязательства надлежащим образом в течение срока, указанного в уведомлении, он обязан уплатить «Арендодателю» штраф в размере 20% годовой арендной платы. В случае, если «Арендатор» не исполнит нарушенные обязательства надлежащим образом и в течение удвоенного срока, указанного в уведомлении, он обязан уплатить «Арендодателю» штраф в размере 50% годовой арендной платы, при этом «Арендодатель» вправе в одностороннем порядке отказаться от договора.
- 5.6. В случае, если «Арендатор» нарушит какие-либо из обязательств, предусмотренных п.п. 3.2.8., 3.2.9., 3.2.12., 3.2.14., 3.2.15., 3.2.19, 3.2.20., 3.2.21, договора, он обязан уплатить «Арендодателю» штраф в размере 20% годовой арендной платы. В случае, если указанные нарушения не будут устранены в месячный срок, либо будут допущены повторно «Арендатором», он обязан уплатить «Арендодателю» штраф в размере 50% годовой арендной платы, при этом «Арендодатель» вправе в одностороннем порядке отказаться от договора.
- 5.7. В случае, если «Арендатор» ненадлежащим образом исполняет какие-либо из обязательств, предусмотренных п.п.3.2.13., 3.2.22. договора, «Арендатор» обязан уплатить «Арендодателю» штраф в размере 100% годовой арендной платы.
- 5.8. Предусмотренные настоящим договором пени и штрафы вносятся в бюджет г.Долгопрудный на те же счета, на которые вносятся арендная плата. Окончанием применения данных санкций является день уплаты просроченной суммы.
- 5.9. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий, не предусмотренных настоящим договором, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. Рассмотрение споров.

- 6.1. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

7. Изменение Договора.

- 7.1. Изменения, дополнения к условиям настоящего договора аренды будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

8. Прочие условия договора.

- 8.1. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, из которых: первый хранится у «Арендатора», второй хранится в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству г. Долгопрудного, третий хранится в Комитете по управлению имуществом г.

6

Долгопрудный, четвертый хранится в отделе Московской областной регистрационной палаты в г. Долгопрудный.
Все экземпляры договора имеют одинаковую юридическую силу.

9. К договору в качестве неотъемлемой части прилагаются:

1. План земельного участка – 1 экземпляр на 1 листе.
2. Расчет арендной платы – 1 экземпляр на 1 листе.

10. Реквизиты сторон.

«Арендодатель»: Комитет по управлению имуществом г. Долгопрудный 141700, Московская область, г. Долгопрудный, ул. Циолковского, д. 24 тел.: (095) 408-17-68, 408-12-54 факс: (095) 408-17-68	«Арендатор»: Закрытое акционерное общество «ДСМУ» 141700, Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д. 3 тел.: 408-50-21
Расчетный сч. № 40205810610000310026 в Долгопрудненском филиале АК ФБ «Инноваций и Развития», 3010181000000000104, к/с ИНН 5008031289, БИК 044583104	Р/с 40702810710000000234 в Долгопрудненском филиале АК ФБ «Инноваций и Развития» г. Москва, к/с 3010181000000000104 ИНН 5008010000 ОКПО 31888002

Подписи сторон.

«Арендодатель»

А.Г. Моргуи
М.П.

«Арендатор»:

А.Н. Иванов
М.П.

Договор зарегистрирован Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству

г. Долгопрудный « 06 » февраля 2003 г. рег. № МО-42-452/Д

Руководитель Комитета


А.Е. Любашенко
М.П.

Московская областная регистрационная палата
Произведена государственная
регистрация сделки
" 04 " апреля 2003 года
№ регистрации 50/01/02-01/003-525/1
Регистратор З.Ю. Ларионова
Подпись 

Московская областная регистрационная палата
Свидетельство о государственной регистрации
аренды № 50-01/02-01/003-525/1
Серия 04 номер 04 года
Регистратор З.Ю. Ларионова
Подпись 

**Договор
уступки прав аренды земельного участка**

Город Долгопрудный Московской области

« 08 » июня 2010г.

Закрытое акционерное общество «Дизайн-Моторс», в лице генерального директора Иванова Алексея Леонидовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Сторона-1», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ДМ Исудзу»**, в лице директора Толмачева Василия Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Сторона-2», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Сторона-1 уступает, а Сторона-2 принимает права и обязанности арендатора земельного участка по договору аренды земельного участка №62-з от 05 февраля 2003 года, заключенному между Стороной-1 и Муниципальным образованием г. Долгопрудный на срок 49 (сорок девять) лет, договор зарегистрирован Долгопрудненским отделом Московской областной регистрационной палаты, регистрационная запись 50-01142-0112003-525.1 от 04 апреля 2003 года, (далее – «Договор аренды») в части земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, площадью – 4250 (Четыре тысячи двести пятьдесят) кв. м., разрешенное использование – под строительство производственно-складской базы, категория земель – земли поселений, кадастровый номер 50:42:0020107:0008 (далее – «Земельный участок»).
- 1.2. За уступаемые права и обязанности по Договору аренды в части Земельного участка Сторона-2 выплачивает Стороне-1 компенсацию (далее – «Договорная сумма») в размере, установленном настоящим Договором.
- 1.3. Сторона-1 гарантирует действительность права аренды, которое уступается по настоящему Договору.
- 1.4. Сторона-1 гарантирует, что все обязанности, вытекающие из Договора аренды, указанного в п. 1.1, в том числе по оплате арендных платежей за истекший период аренды, выполнены ей в полном объеме и своевременно.
- 1.5. Сторона-1 гарантирует, что Земельный участок не обременен залогом, субарендой, сервитутами.

2. ПЕРЕДАЧА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

- 2.1. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора несет Сторона-2.
- 2.2. Право аренды Земельного участка переходит к Стороне-2 с момента регистрации настоящего Договора уступки прав и обязанностей.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. В счет уступаемых прав и обязанностей Сторона-2 уплачивает Стороне-1 Договорную сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе НДС (18%) – 15254,24 руб. Оплата указанной суммы производится на расчетный счет Стороны-1 не позднее пяти банковских дней с момента подписания настоящего Договора.
- 3.2. Датой оплаты является дата поступления денежных средств на расчетный счет Стороны-1.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Сторона-1 обязана:

- 4.1. Передать Стороне-2 в тридцатидневный срок с момента регистрации настоящего Договора все необходимые документы, удостоверяющие уступаемые права и обязанности. Передача указанных документов производится по Акту приемки-передачи.
- 4.2. Гарантировать, что Земельный участок, права и обязанности на который уступаются по настоящему Договору, не обременен залогом, субарендой, сервитутами.
- 4.3. Своевременно уведомить арендодателя - Муниципальное образование г. Долгопрудный - об уступке прав и обязанностей по Договору аренды.
- 4.4. Выполнить своими силами, но за счет Стороны-2 все необходимые действия для проведения государственной регистрации настоящего Договора.

Сторона-2 обязана:

- 4.5. Уплатить Договорную сумму, указанную в настоящем Договоре в сроки и в порядке предусмотренные настоящим Договором.
- 4.6. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора.

4.7. После государственной регистрации настоящего Договора принять по Акту приема - передачи документы, указанные в п.4.1. настоящего Договора.

Сторона-1 вправе:

4.8. Оказывать Стороне-2 содействие в получении документов необходимых для проведения государственной регистрации настоящего Договора.

4.9. В случае возникновения спора о порядке регистрации и перехода права по Договору аренды выступить на стороне Стороны-2 по настоящему Договору.

Сторона-2 вправе:

4.10. Обратиться к Стороне-1 за разъяснениями о порядке использования Земельного участка.

4.11. В случае предоставления Стороной-1 заведомо ложной информации об обременениях Земельного участка, об ограничениях его использования или иной информации, которая могла оказать влияние на решение Стороны-2 заключить настоящий Договор, но не была предоставлена Стороной-1, требовать уменьшения Договорной суммы или расторжения настоящего Договора и возмещения причиненных убытков.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Сторона-1 несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим Договором документов и гарантирует наличие всех уступленных Стороне-2 прав.

5.2. Сторона-1 отвечает за действительность прав и обязанностей, передаваемых по настоящему Договору.

5.3. В случае не своевременного перечисления Стороне-1 денежных средств по настоящему Договору, Сторона-2 выплачивает пеню в размере 0,1 % годовых за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения Стороной-1 сроков передачи документов указанных в п.4.1. настоящего Договора или умышленного затягивания подписания Акта приема-передачи Сторона-1 уплачивает Стороне-2 пеню в размере 0,1 % годовых от Договорной суммы за каждый день просрочки.

5.5. За иное неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность по действующему законодательству Российской Федерации.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы и ее последствий, возникших после заключения Договора в результате внешних событий чрезвычайного характера при конкретных условиях конкретного периода времени, которые Сторона-1 либо Сторона-2 не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами и средствами с коммерческой точки зрения (в том числе и не предусмотренных Договором), которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны, не ждущей пассивно наступления события, которое послужит оправданием неисполнения обязательства. В период действия обстоятельств непреодолимой силы выполнение обязательств по Договору приостанавливается.

6.2. К обстоятельствам непреодолимой силы (далее – «форс-мажор») относятся стихийные явления: землетрясение и наводнение; обстоятельства общественной жизни: военные действия, террористические акты, крупномасштабные забастовки и гражданские беспорядки; запретительные или ограничительные меры, изложенные в актах государственных органов власти или управления, препятствующие исполнению обязательств по Договору.

6.3. Сторона, ссылающаяся на действия форс-мажора, обязана незамедлительно, но не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней, информировать другую Сторону о наступлении и прекращении подобных обстоятельств в письменной форме. В извещении о прекращении форс-мажора Сторона должна указать срок, в который она предполагает исполнить свои обязательства по Договору.

6.4. Если Сторона не направит или не своевременно направит необходимые извещения, указанные в п.6.3. Договора, то Сторона, затронутая форс-мажором, не может на него ссылаться, как на основания освобождения от ответственности, и обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.5. В случае возникновения форс-мажора срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

6.6. Если форс-мажор продлится свыше шести месяцев, Стороны должны договориться о судьбе Договора, и дальнейшие их отношения оформляются отдельным соглашением без возмещения убытков. Если Стороны в течение этого срока не смогут прийти к соглашению, Сторона, которая не затронута форс-мажором, вправе после истечения этого срока расторгнуть Договор в одностороннем порядке без обращения в Арбитражный суд, письменно уведомив об этом за пятнадцать календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.
- 7.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами, принятых на себя обязательств по нему.
- 8.2. В Договоре под банковским днем понимаются дни недели с понедельника по пятницу включительно, кроме праздничных дней, официально объявленных в РФ, которые приходятся на указанные в данном пункте Договора дни недели.
- 8.3. Если какое-либо из положений настоящего Договора является или становится недействительным, это не окажет влияния на юридическую действительность Договора. Любое такое недействительное положение должно быть исправлено путем заключения Сторонами нового Договора или дополнительного соглашения к Договору, и должно максимально сохранить первоначальные намерения Сторон.
- 8.4. Прекращение действия настоящего Договора или его досрочное расторжение влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны от ответственности в соответствии с условиями Договора, а также за нарушения, если таковые имели место при его заключении или исполнении.
- 8.5. Обо всех изменениях в своих реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в срок не позднее пяти календарных дней, с момента их осуществления. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств по Договору.
- 8.6. Уведомления и другие виды сообщений и корреспонденции будут считаться действительными, если они сделаны в письменной форме при доставке нарочным под расписку или направлены заказной почтой по адресам, указанным в Договоре.
- 8.7. Все изменения и дополнения, оформленные Сторонами дополнительными соглашениями к Договору, являются его неотъемлемой и составной частью и прилагаются к нему, если они составлены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и скреплены печатями Сторон. Содержащиеся в иных документах (письмах, телеграммах, протоколах совместных совещаний и т.п.) положения, а также любые действия Сторон, которые могут быть истолкованы с точки зрения гражданского законодательства РФ, как ведущие к изменению прав и обязательств Сторон по настоящему Договору, не имеют приоритетного отношения к положениям Договора и дополнительных соглашений к нему при определении прав и обязанностей Сторон и/или рассмотрении споров между Сторонами.
- 8.8. Во всем ином, что не урегулировано в Договоре, Стороны будут руководствоваться нормами действующего законодательства РФ.
- 8.9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для учреждения юстиции, осуществляющего государственную регистрацию.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Сторона-1:

ЗАО «Дизайн-Моторс»

Юридический/фактический адрес: 141700, Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д. 4, стр.1
ИНН 5008029240 КПП 500801001
р/с 40702810940260123376 Мытищинское ОСБ №7810
Сбербанк России ОАО
к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
ОГРН 1025001199508

Сторона-2:

ООО «ДМ Исудзу»

Юридический/фактический адрес: 141700, Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, д. 4, стр. 1
ИНН 5008044908 КПП 500801001
р/с 40702810520100000210 «ТКБ» (ЗАО) г. Москва
к/с 30101810800000000388 БИК 044525388
ОГРН 1075047012006

Подписи Сторон:

Генеральный директор ЗАО «Дизайн-Моторс»



/А.Л. Иванов/

Директор ООО «ДМ Исудзу»



/В.В. Толмачев/

- 4 -

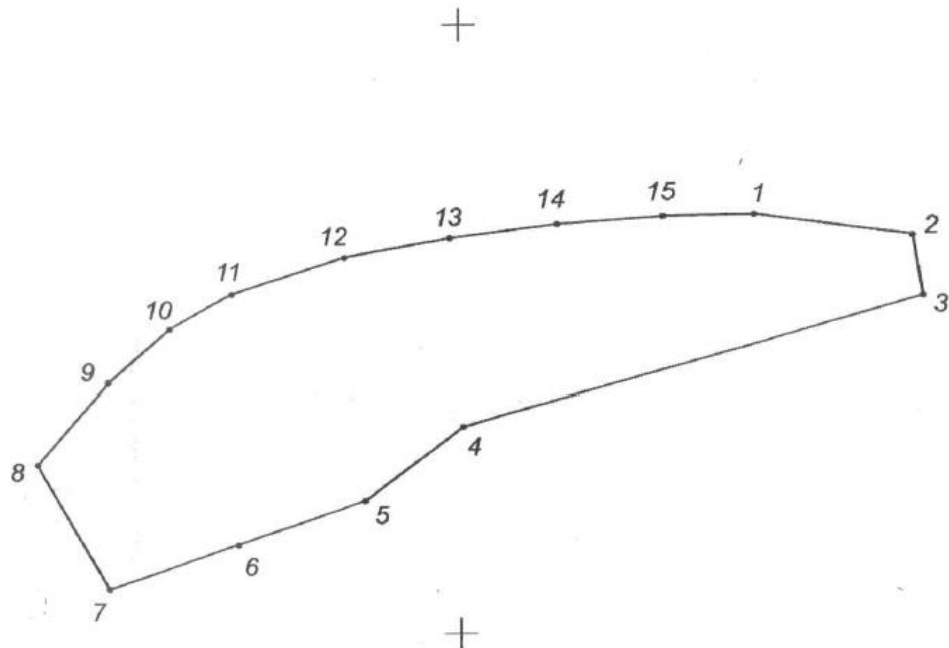
Применяется

Геоданные:

№ пункта	Расстояние (м)	Румбы (град. мин.)	На пункт
1	27.07	ЮВ: 83.1227	2
2	9.97	ЮВ: 10.1024	3
3	79.15	ЮЗ: 74.0326	4
4	20.46	ЮЗ: 53.2858	5
5	25.67	ЮЗ: 71.1135	6
6	19.76	ЮЗ: 71.1131	7
7	24.02	СЗ: 30.2535	8
8	18.37	СВ: 41.1102	9
9	13.25	СВ: 49.3529	10
10	12.05	СВ: 61.5807	11
11	19.82	СВ: 72.3142	12
12	17.53	СВ: 79.3810	13
13	19.03	СВ: 82.5920	14
14	17.20	СВ: 85.2848	15
15	14.05	В: 90.0000	1

Описание смежеств:

- 1-3 – Земли г. Долгопрудный (ул. Жуковского)
 3-6 – Земельный участок ООО "Комет"
 6-7 – Земельный участок ЗАО "ЦАО"
 7-8 – Земли г. Долгопрудный (пустырь)
 8-1 – Земли г. Долгопрудный (ул. Жуковского)

**Масштаб 1:1000**

Отвод в натуре произведен ООО «Центр землеустройства «Геосервис XXI в» в июне 2002г.

« Утверждаю »Руководитель Комитета по земельным
ресурсам и землеустройству
г. Долгопрудный

А.Е. Любашенка

2002 г.

- 8 -

Приложение № 2
к договору аренды земельного участка
№ 62-3 от « 05 » февраля 2003 г.

Порядок расчета арендной платы.

Арендная плата за пользование земельным участком составляет:

Размер годовой арендной платы = Ср.ст.зем.налога * Кзон * S, где

Ср.ст.зем.налога – средняя ставка земельного налога по пос. Шереметьевский на соответствующий год;

Кзон - коэффициент зонирования территории города, применяемый к средней ставке земельного налога для определения размера земельного налога для соответствующей зоны города (устанавливается городским нормативно-правовым актом);

S – площадь арендуемого земельного участка.

Арендная плата за пользование земельным участком на момент подписания договора аренды составляет:

Размер годовой арендной платы = 33 руб. 048 коп./кв.м.* 1,2 * 4250 кв.м. = **168544 руб. 80 коп.**, где

33 руб. 048 коп./кв.м. – средняя ставка земельного налога по г. Долгопрудный на момент подписания договора;

1,2 - коэффициент зонирования территории г. Долгопрудный, применяемый к средней ставке земельного налога для определения размера земельного налога для соответствующей зоны города;

4250 кв.м. – площадь арендуемого земельного участка

При изменении средней ставки земельного налога либо установления коэффициента зонирования для арендуемого земельного участка расчет арендной платы производится по измененным данным.

Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Московской области отдел по городу Долгопрудный
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.1

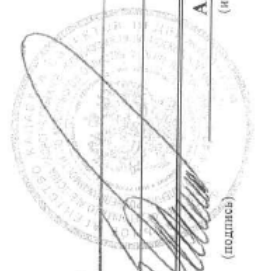
4 февраля 2010 г. № 5042/201/10-0369

1	Кадастровый номер	50:42:0020107:8	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	50:42:0020107:12	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:					
5			6	04.02.2010				
7	Местоположение:	обл. Московская, г. Долгопрудный, ул. Жуковского						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2		весь						
9	Разрешенное использование:	под строительство производственно-складской базы						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:							
11	Площадь: 4250 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 15536640,00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 3655,68	14	МСК-50	
15	Сведения о правах:							
	Вид права	Правообладатель						
	Государственная собственность							
16	Особые отметки:	Паспорт изготовлен в 5 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.						
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 50:42:0020107:8					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:42:0020107:12					
Начальник отдела по городу Долгопрудный Управления Роснедвижимости по МО		М.П.						
		А.Е.Любащенко (инициалы, фамилия)						

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 4 февраля 2010 г. № 5042/201/10-0369

В.2

1	Кадастровый номер	50:42:0020107:8	2	Лист №	2	3	Всего листов	3	
4	План (чертеж, схема) земельного участка								
5	Масштаб	Условные знаки: Начальник отдела по городу Долгопрудный Управления Роснедвижимости по МО (наименование должности)							



(Handwritten signature)
 М.П.
 А.Е.Любашенко
 (инициалы, фамилия)

