

**ООО «ПАК»**

**ОТЧЕТ № 10/12/16**

**по определению рыночной стоимости  
объекта недвижимости, расположенного по адресу:  
Московская область, Мытищинский муниципальный  
район, г.Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А, и  
имущественных прав по заключенным договорам**

**Дата проведения оценки: 15 декабря 2016г.**

**Дата составления отчета: 15 декабря 2016г.**

**ЗАКАЗЧИК:** *Общество с ограниченной  
ответственностью «Стрим Авто Север»*

**ОЦЕНЩИК:** *Общество с ограниченной  
ответственностью «ПАК»*

**Казань 2016**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	5
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	6
Допущения и ограничительные условия .....	6
СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.....	9
Фотографии объекта оценки.....	14
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	20
Обзор рынка Автосалонов .....	21
Обзор рынка Земли в Московской области.....	24
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
Обзор подходов.....	30
Затратный подход .....	31
Сравнительный подход.....	31
Доходный подход.....	31
Согласование результатов.....	32
Итоговое заключение о стоимости.....	68
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	69

В соответствии с договором №10/12/16 от 02.12.2016 г. оценщики ООО «ПАК» произвели расчет рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Стрим Авто Север». Все стоимостные оценки выполнены в текущих ценах, сложившихся на рынке по состоянию на дату оценки 15 декабря 2016г., что согласно ФСО 1, глава II, п. 8 - является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Оценка проводилась с целью определения рыночной стоимости имущества. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях оценщиков. Проверка финансовых и других данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята оценщиками, как достоверная. Оценка была произведена в соответствии с требованиями действующих стандартов и методик. Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет последний. Части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Результаты оценки приводятся в прилагаемом отчете. Проведённые исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 15 декабря 2016г. составляет:

№ п/п	Наименование	Местоположение	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Автосалон и автотехцентр, назначение: нежилое, площадь 6333,2 кв.м, количество этажей: 4, кадастровый (условный) номер 50:12:0100220:54	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А	455 500 000
2	Земельный участок (право аренды сроком) площадью 3 910 кв.м., категории земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 50:12:0100220:49	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А	47 100 000
		<b>ИТОГО</b>	<b>502 600 000</b>

**Таким образом, итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости по состоянию на 15 декабря 2016г. составляет, без НДС:  
502 600 000 (Пятьсот два миллиона шестьсот тысяч) рублей**

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны в решении вопросов деятельности Вашего предприятия, то будем рады сотрудничеству с Вами.

С уважением, ООО «ПАК»

Директор Карпов И.Н.

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основания для проведения оценки объекта оценки	Договор №10/12/16 от 02.12.2016г. на проведение оценочных работ между заказчиком и исполнителем.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1. Имущество право собственности, предоставленное ООО "СтримАвтоСевер" автосалон и автотехцентр, назначение: нежилое, площадь 6333,2 кв.м, количество этажей: 4, адрес: Московская область, Мытищинский, муниципальный район, г.Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А, кадастровый (условный) номер 50:12:0100220:54; 2. Имущественное право арнда, предоставленное ООО "СтримАвтоСевер" - право аренды земельного участка площадью 3 910 кв.м., категории земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 50:12:0100220:49;
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке стоимости объект автосалон и автотехцентр (право собственности) кадастровый номер 50:12:0100220:54 (без НДС)	
Стоимость, полученная затратным подходом	383 121 000
Стоимость, полученная сравнительным подходом	538 012 000
Стоимость, полученная доходным подходом	517 870 000
Итоговая величина стоимости нежилого здания	455 500 000
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке стоимости права аренды земельного участка	
Стоимость, полученная затратным подходом	Не применялся
Стоимость, полученная сравнительным подходом	47 100 000
Стоимость, полученная доходным подходом	Не применялся
Итоговая величина стоимости права аренды земельного участка	47 100 000

№ п/п	Наименование	Местоположение	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Автосалон и автотехцентр, назначение: нежилое, площадь 6333,2 кв.м, количество этажей: 4, кадастровый (условный) номер 50:12:0100220:54	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А	455 500 000
2	Земельный участок (право аренды) площадью 3 910 кв.м., категории земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 50:12:0100220:49	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А	47 100 000
<b>ИТОГО</b>			<b>502 600 000</b>

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки имущественные права на объект оценки	1) Автосалон и автотехцентр, назначение: нежилое, площадь 6333,2 кв.м, количество этажей: 4, кадастровый (условный) номер 50:12:0100220:54, адрес объекта: Россия, Московская область, Мытищинский муниципальный район, г. Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А. Право собственности принадлежит ООО «СтримАвтоСевер» на основании регистрации права Свидетельство о государственной регистрации от 01.09.2015 г., запись в ЕГРП № 50-50/012-50/012/001/2015-7477/1. Копия Свидетельства о праве собственности приложено к отчету об оценки. 2) Право аренды на земельный участок общей площадью 3 910 кв.м., категории земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 50:12:0100220:49, расположенный по адресу: Россия, Московская область, Мытищинский муниципальный район, г. Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А. Договор аренды земельного участка № 9367 от 08.09.2014 г. Копия договора аренды на земельный участок представлена в Приложении к отчету.
Документы предоставленные заказчиком для выполнения оценки	1) Свидетельства о государственной регистрации права 39-39/001-39/001/013/2015-7894/1 дата выдачи 06.08.2015г.; 2) Технический паспорт на здание по состоянию на 20.11.2014 г.; 3) Технический план здания (общие сведения о кадастровых работах) от 05.12.2014 г.; 4) Техническое заключение по результатам выполнения работ по установлению местоположения (координированию) здания от 05.12.2014 г.; 5) Договор аренды земельного участка № 9366 от 08.09.2014 г.; 6) Договор аренды земельного участка № 9367 от 08.09.2014 г.;

	7) Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/ЗВ-660008 от 30.05.2014 г.;
	8) Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/ЗВ-654996 от 30.05.2014 г.
Цель оценки (согласно ФСО №2)	Консультирование Заказчика относительно величины рыночной стоимости имущества с целью реализации в ходе конкурсного управления в соответствии со ст. 179 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" в редакции от 28.12.2013г. № 419-ФЗ. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (согласно ФСО №1).
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости), по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки), согласно ФСО №1, глава II, п. 8.	15 декабря 2016 года
Дата составления отчета	15 декабря 2016 года
Срок проведения оценки	с 02.12.2016г. по 15.12.2016г

### СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Заказчик оценки</b>	ООО "Стрим Авто Север" ИНН 5029154370, КПП 502901001, ОГРН 1115029007697, дата присвоения 02.08.2011 г. Местонахождение: Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи, пер.9-ый Ленинский, строение 11А
<b>Оценщики, заключившие трудовой договор с юридическим лицом</b>	Троянова Ольга Владимировна: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом экономиста-менеджера № 353, выданный Казанской архитектурно-строительной академией 24 июня 2004г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке Ярославского института повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности по направлению «Оценка собственности» специализация «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса), ИП №699441 от 25 января 2005г.</li> <li>• Стаж – ноябрь 2001г.</li> <li>• Полис страхования гражданской ответственности полис СПАО «ИНГОССТРАХ» № 433-548-073869/19 от 22 ноября 2016г., срок действия с 23 ноября 2015 г. по 22 ноября 2016г. Страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей.</li> <li>• Оценщик является членом некоммерческого партнерства «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (местонахождение: 115035, г. Москва, Софийская набережная, д.34 «В»). Свидетельство №01120 от 28.12.2007г.</li> <li>• Выписка №01564 от 08 августа 2008 года из реестра оценщиков»</li> </ul> Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ПАК»
<b>ОГРН, дата присвоения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	ОГРН 16581690104730, дата регистрации 23.05.2016 г.
<b>ИНН/КПП</b>	165811116/165801001
<b>Страховка фирмы</b>	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ООО Страховой общество «Помощь» № М 150858-25-16 от 25 июля 2016г., срок действия с 25 июля 2016 г. по 24 июля 2017г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	Троянова О.В. – осмотр, расчеты, составление отчета по оценке. Другие специалисты, участвующие в оценке - отсутствуют

## ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

- Утверждения о фактах, представленных в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
- Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета
- Оценка была произведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Оценщик произвел обследование имущества лично.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик:

О.В. Троянова \_\_\_\_\_

### ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе

<p>Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Работы по оценке включают: - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.</li> <li>2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</li> <li>3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</li> <li>4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта оценки.</li> <li>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> </ol>
<p>Допущения и ограничения к проведению оценки</p>	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</li> <li>2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</li> <li>3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</li> <li>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</li> <li>5. Итоговая рыночная стоимость без учета НДС, так как в соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ для начисления НДС не признаются объектом налогообложения: - операции по реализации земельных участков (долей в них) (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ); - операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). Положения пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ введены в действия федеральным законом №336-ФЗ от 24.11.2014, вступившим в законную силу с 01.01.2015.</li> </ol>
<p>Допущения в отношении оцениваемых</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая</li> </ol>

прав	<p>толкование законов или контрактов.</p> <p>2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.</p>
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	<p>1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствию расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
Допущения в отношении используемых методов расчета	<p>1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>2. При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования.</p> <p>3. Согласно данным договоров аренды земельного участка № 9367 от 08.09.2014 г., земельный участок имеет охранную зону водопровода, газопровода, канализации, и электрокабеля. Ценообразование на рынке земель подобного назначения с сопоставимым местоположением с наличием и с отсутствием подобных обременений типично, потому расчеты проводились, исходя из предположения, что данный факт в ценах предложения объектов аналогов подобные ограничения учтены, внесение дополнительных поправок не требуется.</p>
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<p>1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	<p>1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете использования результатов, полученных при проведении оценки оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; - суда, арбитражного или третейского суда; - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p> <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с</p>

	Оценщиком. 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда
Обременение (ограничение) права	Ипотека

## **СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

### **ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Отчет выполнен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки №256, 255, 254, утверждённые Минэкономразвития России от 20.05.15 г., Федеральных стандартов оценки №611 утверждённые Минэкономразвития России от 25.09.2014г.

Данный отчет действителен только в полном объёме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения оценщиков.

Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надёжной и достоверной. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Объект оценки считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в отчете.

От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки.

Согласно данным договоров аренды земельного участка № 9367 от 08.09.2014 г., земельный участок имеет охранную зону водопровода, газопровода, канализации, и электрокабеля. Ценообразование на рынке земель подобного назначения с сопоставимым местоположением с наличием и с отсутствием подобных обременений типично, потому расчеты проводились, исходя из предположения, что данный факт в ценах предложения объектов аналогов подобные ограничения учтены, внесение дополнительных поправок не требуется.

Балансовая стоимость не предоставлена.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев (согласно ФСО №1 п. 26)

### **ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, включает:

- 1) Свидетельства о государственной регистрации права 39-39/001-39/001/013/2015-7894/1 дата выдачи 06.08.2015г.;
- 2) Технический паспорт на здание по состоянию на 20.11.2014 г.;
- 3) Технический план здания (общие сведения о кадастровых работах) от 05.12.2014 г.;

- 4) Техническое заключение по результатам выполнения работ по установлению местоположения (координированию) здания от 05.12.2014 г.;
- 5) Договор аренды земельного участка № 9366 от 08.09.2014 г.;
- 6) Договор аренды земельного участка № 9367 от 08.09.2014 г.;
- 7) Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/ЗВ-660008 от 30.05.2014 г.;
- 8) Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/ЗВ-654996 от 30.05.2014 г.

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

### **Идентификация объекта оценки**

1) Автосалон и автотехцентр, назначение: нежилое, площадь 6333,2 кв.м, количество этажей: 4, кадастровый (условный) номер 50:12:0100220:54, адрес объекта: Россия, Московская область, Мытищинский муниципальный район, г. Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А. Право собственности принадлежит ООО «СтримАвтоСевер» на основании регистрации права Свидетельство о государственной регистрации от 01.09.2015 г., запись в ЕГРП № 50-50/012- 50/012/001/2015-7477/1. Копия Свидетельства о праве собственности приложено к отчету об оценке.

2) Право аренды на земельный участок общей площадью 3 910 кв.м., категории земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 50:12:0100220:49, расположенный по адресу: Россия, Московская область, Мытищинский муниципальный район, г. Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А. Договор аренды земельного участка № 9367 от 08.09.2014 г. Копия договора аренды на земельный участок представлена в Приложении к отчету.

Здание – это объемная наземная строительная система, состоящая из несущих и ограждающих конструкций с обеспечением санитарно-технического климата для проживания или пребывания людей и для выполнения производственных процессов различного вида.

Земельный участок - часть земной поверхности, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и документально установленные ограничения на использование.

### **Описание юридических прав на объект**

1) Право собственности на оцениваемый Автосалон и автотехцентр, назначение: нежилое, площадь 6333,2 кв.м, количество этажей: 4, кадастровый (условный) номер 50:12:0100220:54, адрес объекта: Россия, Московская область, Мытищинский муниципальный район, г. Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А. Право собственности принадлежит ООО «Стрим Авто Север» на основании Свидетельство о государственной регистрации от 01.09.2015 г., запись в ЕГРП № 50-50/012- 50/012/001/2015-7477/1. Копия Свидетельства о праве собственности приложено к отчету об оценке.

2) Оцениваемый земельный участок, общей площадью 3 910 кв.м., кадастровый номер 50:12:0100220:49, расположенный по адресу: Россия, Московская область, Мытищинский муниципальный район, г. Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А., принадлежит ООО «Стрим Авто Север» на праве долгосрочной аренды до 01 июля 2063 года. Договор аренды земельного участка № 9367 от 08.09.2014 г. Копия договора аренды на земельный участок представлена в Приложении к отчету.

### **Описание расположения оцениваемого имущества**

Объект оценки расположен по адресу: Россия, Московская область, Мытищинский муниципальный район, г. Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А. Местоположение объектов оценки представлено на рисунках ниже.



**Земельные участки** <sup>1</sup> ★

1. **50:12:0100220:49** ▲ ★ ^  
 Московская область, Мытищинский район,  
 городское поселение Мытищи, г. Мытищи, пер...  
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	<a href="#">50:12:0100220:49</a>
Кад. квартал:	50:12:0100220
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, пер. 9-й Ленинский, дом 11
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	20 566 521,80 руб.
Уточненная площадь:	3 910 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
по документу:	для размещения автосалона и автотехцентра
Кадастровый инженер:	Волков Юрий Николаевич
Дата постановки на учет:	12.09.2013

Россия, Московская область, Мытищинский муниципальный район, г. Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А

Характеристика местоположения оцениваемых объектов имущества.

Источник: <http://ru.wikipedia.org/>,

<http://mytyshi.ru/district/overview/> [http://www.mytyshi.ru/about\\_district/background/index.php](http://www.mytyshi.ru/about_district/background/index.php)

Мытищинский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование в центре Московской области России, к северу от границы Москвы. Административный центр — город Мытищи. В 2015 году район преобразован в городской округ Мытищи. ООО "АДН Консалт – Международный центр оценки и финансовых консультаций" -17- Границы и площадь. Площадь района составляет 431,16 км<sup>2</sup>. Район граничит с Москвой, городскими округами Королёв, Долгопрудный, Химки, Балашиха, с Дмитровским и Пушкинским районами области. Город Мытищи расположен на реке Яузе и непосредственно граничит со столицей по МКАД в районе Ярославского шоссе и Осташковского шоссе. Северный город-спутник Москвы. Население района — около 221,8 тыс.чел. (2015), в т.ч. в г.Мытищи около 201,1 тыс.чел. (2016). Транспорт. Через район и город Мытищи проходят два автомобильных шоссе федерального значения — Ярославское и Дмитровское, а также железнодорожные магистрали северного и северо-восточного направлений; на южной границе района находится Московская кольцевая автомобильная дорога. г.Мытищи - железнодорожный узел на линии Москва — Архангельск. В августе 2010 года объявлено о разработке проекта строительства лёгкого метро в городе Мытищи от станции Челобитьево (продление Калужско-Рижской ветки метро от станции "Медведково"). В конце мая 2012 года по вопросу строительства метро в Мытищах было решено строить на площадке в Челобитьево электродепо, а новую станцию строить в черте г. Мытищи, недалеко от пересечения улиц Сукромка и Борисовка. Однако это решение не было окончательным: предлагался вариант строительства двух станций, а затем продление Калужско-Рижской линии было отложено на неопределённый срок. Экономика. Мытищинский муниципальный район является крупным промышленным и культурным центром Подмосковья, обладает мощным ресурсным потенциалом и входит в число лидеров среди муниципальных образований Московской области. На территории района производится широкий спектр промышленных и продовольственных товаров. Промышленность района стабильна. Развитие этого сектора экономики района характеризуется ежегодным ростом физических объемов выпуска продукции. В рейтинге подмосковных муниципальных образований Мытищинский район по данному показателю занимает второе место после Ступинского района. Основой экономики Мытищинского района является промышленное производство. Отраслевая структура промышленности района представлена машиностроением, производством строительных и отделочных материалов, химической, деревообрабатывающей, полиграфической промышленностью, приборостроением и пищевой промышленностью. На долю предприятий обрабатывающих производств приходится три четверти всей отгруженной продукции. Заметное влияние на экономику района в последние годы стали оказывать новые предприятия, выпускающие приборы и средства автоматизации, фурнитуру строительного назначения. Номенклатура производимой промышленными предприятиями продукции насчитывает свыше 200 наименований. В ближайшие годы основным видом в номенклатуре

промышленного производства района останется выпуск транспортных средств, а ведущим предприятием в этом секторе экономики является ОАО "Метровагонмаш". Высокая инвестиционная привлекательность Мытищинского муниципального района позволяет выбирать инвесторов-застройщиков, которые зарекомендовали себя как надёжные и ответственные специалисты в сфере строительного бизнеса и, прежде всего, тех, кто готов участвовать в программах развития муниципального образования, обеспечивать высокую культуру производства и экологическую безопасность.

Дислокация оцениваемых объектов Объект оценки расположен в городе Мытищи Мытищинского муниципального района Московской области, на первой линии домов Ярославского шоссе, в квартале, ограниченном: Ярославским шоссе, 9-ым и 10-ым Ленинскими переулками, ул.Ленинской, на расстоянии около 800 м от МКАД. Транспортная доступность Транспортная доступность хорошая. Интенсивность движения в районе расположения объекта оценки высокая. Ближайшая остановка общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси) расположена на Ярославском шоссе, расстоянии около 300 м от входа в оцениваемое здание. Доступность общественным транспортом хорошая. Автомобильным транспортом без ограничений. Условия парковки хорошие, на прилегающей территории и на выделенной стоянке. Инженерная и социальная инфраструктуры Инженерная и социальная инфраструктура ближайшего окружения развита хорошо. Характер окружающего типа землепользования В ближайшем окружении расположены торговые и офисные здания (в т.ч. автосалоны и торговые центры), находящиеся на первой линии домов Ярославского шоссе, территория Перловского завода энергетического оборудования, строительный рынок, частный сектор. Оценщику не было предоставлено официальных документов, характеризующих экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых помещений. При выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное. Ниже представлена подробная схема местоположения объекта оценки и его ближайшего окружения.

#### Общая характеристика оцениваемого имущества

В процессе идентификации оцениваемых объектов Исполнитель изучил документы, предоставленные Заказчиком, а также проинтервьюировал представителей Заказчика.

1) Право собственности на оцениваемый Автосалон и автотехцентр, назначение: нежилое, площадь 6333,2 кв.м, количество этажей: 4, кадастровый (условный) номер 50:12:0100220:54, адрес объекта: Россия, Московская область, Мытищинский муниципальный район, г. Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А. Право собственности принадлежит ООО «Стрим Авто Север» на основании Свидетельство о государственной регистрации от 01.09.2015 г., запись в ЕГРП № 50-50/012-50/012/001/2015-7477/1. Копия Свидетельства о праве собственности приложено к отчету об оценке.

2) Оцениваемый земельный участок, общей площадью 3 910 кв.м., кадастровый номер 50:12:0100220:49, расположенный по адресу: Россия, Московская область, Мытищинский муниципальный район, г. Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А, принадлежит ООО «Стрим Авто Север» на праве долгосрочной аренды до 01 июля 2063 года. Договор аренды земельного участка № 9367 от 08.09.2014 г. Копия договора аренды на земельный участок представлена в Приложении к отчету.

Далее представлено описание оцениваемых объектов, конструктивных характеристик и земельного участка.

1. Автосалон и автотехцентр, назначение: нежилое, площадь 6333,2 кв.м, количество этажей: 4, кадастровый (условный) номер 50:12:0100220:54

Показатель	Характеристики
Адрес	Россия, Московская область, Мытищинский муниципальный район, г. Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А
Собственник	ООО " Стрим Авто Север "
Функциональное назначение	Автосалон и автотехцентр
Число этажей	4
Степень готовности на момент оценки, %	100%
Кадастровый номер	50:12:0100220:54
Год постройки	2014
Группа капитальности	1
Общая площадь здания, кв.м.	6333,2
Общий объем здания, куб. м.	36 564
Площадь застройки, кв.м.	4
Свидетельство о регистрации права собственности	39-39/001-39/001/013/2015-7894/1 дата выдачи 06.08.2015г.
Документ устанавливающий количественные и качественные характеристики	1) Технический паспорт на здание по состоянию на 20.11.2014 г.; 2) Технический план здания (общие сведения о кадастровых работах) от 05.12.2014 г.; 3) Техническое заключение по результатам выполнения работ по

	установлению местоположения (координированию) здания от 05.12.2014 г.
Кадастровая стоимость, руб.	14 432 729,48 руб. (2278,9 руб./кв.м)
Фундамент	Монолитные железобетонные - состояние хорошее
Каркас	Железобетонный- состояние хорошее
Стены и их внешняя отделка	Газосиликатные блоки с утеплителем и облицовкой навесными панелями- состояние хорошее
Перегородки	Газосиликатные блоки- состояние хорошее
Перекрытия	Монолитные железобетонные-состояние хорошее
Крыша и кровля	Крыша совмещенная, кровля рулонная-состояние хорошее
Полы	Плитка состояние хорошее
Оконные проемы	ПВХ-стеклопакеты, наличие панорамных окон -состояние хорошее
Дверные проемы	внутренние: филенчатые и щитовые, частично ПВХ- стеклопакеты, входные: металлические, ПВХ-входные группы - состояние хорошее
Внутренняя отделка	штукатурка с окраской качественными составами и отделкой плиткой, в санузлах облицовка стен плиткой, потолки подвесные и с окраской- состояние хорошее
Отопление	От газовой крышной котельной - состояние хорошее
Водопровод	Центральный-состояние хорошее
Горячее водоснабжение	Центральное
Ванны	-
Электроосвещение	Центральное
Радио	-
Телефон	Есть
Вентиляция, кондиционеры	Есть
Лифты	Для автомобилей

2. Право аренды на земельный участок общей площадью 3 910 кв.м., кадастровый номер 50:12:0100220:49, расположенный по адресу: Россия, Московская область, Мытищинский муниципальный район, г. Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А

Наименование показателя	Характеристики
Адрес	Россия, Московская область, Мытищинский муниципальный район, г. Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А
Вид права	Долгосрочная аренда на 49 лет
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения автосалона и автотехцентра
Общая площадь земельного участка, кв.м.	3910
Документы подтверждающие права собственности	Договор аренды земельного участка № 9367 от 08.09.2014 г.;
Документ устанавливающий количественные и качественные характеристики	Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/ЗВ-660008 от 30.05.2014 г.;
Кадастровый номер	50:12:0100220:49
Транспортная доступность	Подъезд к оцениваемому земельному участку осуществляется со стороны Ярославского шоссе
Коммуникации	Все
Инженерно-геологические условия (характер рельефа, особенности почв, характер растительности, заболоченность)	Рельеф участка ровный, многоугольная, близкая к прямоугольной
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 удовлетворительное.
Кадастровая стоимость земельного участка	20 566 521,80 руб. (5259,98 руб./кв.м)

- Сведения об имущественных правах

1) Автосалон и автотехцентр, назначение: нежилое, площадь 6333,2 кв.м, количество этажей: 4, кадастровый (условный) номер 50:12:0100220:54, адрес объекта: Россия, Московская область, Мытищинский муниципальный район, г. Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А. Право собственности принадлежит ООО «СтримАвтоСевер» на основании регистрации права Свидетельство о государственной регистрации от 01.09.2015 г., запись в ЕГРП № 50-50/012- 50/012/001/2015-7477/1.

2) Право аренды на земельный участок общей площадью 3 910 кв.м., категории земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 50:12:0100220:49, расположенный по адресу: Россия, Московская область, Мытищинский муниципальный район, г. Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А. Договор аренды земельного участка № 9367 от 08.09.2014 г

- Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки (информация о наличии обременений)

1) Оцениваемое имущество находится в ипотеке Свидетельство о государственной регистрации от 01.09.2015 г., запись в ЕГРП № 50-50/012- 50/012/001/2015-7477/1 ;

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

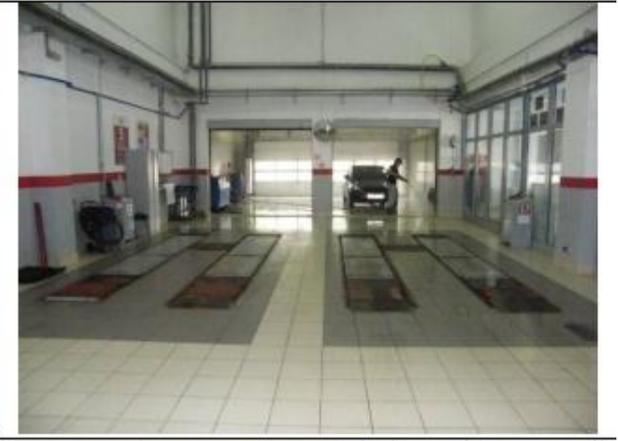
- 1) Свидетельства о государственной регистрации права 39-39/001-39/001/013/2015-7894/1 дата выдачи 06.08.2015г.;
- 2) Технический паспорт на здание по состоянию на 20.11.2014 г.;
- 3) Технический план здания (общие сведения о кадастровых работах) от 05.12.2014 г.;
- 4) Техническое заключение по результатам выполнения работ по установлению местоположения (координированию) здания от 05.12.2014 г.;
- 5) Договор аренды земельного участка № 9366 от 08.09.2014 г.;
- 6) Договор аренды земельного участка № 9367 от 08.09.2014 г.;
- 7) Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/ЗВ-660008 от 30.05.2014 г.;
- 8) Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/ЗВ-654996 от 30.05.2014 г.

#### ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





2-ой этаж





3-ий этаж





4-ый этаж





Крышная котельная



### Определение наиболее эффективного использования.

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

Заключая сделку купли – продажи объекта, на которую опирается определение рыночной стоимости, средний покупатель предполагает в дальнейшем эксплуатировать объект согласно наилучшему использованию. Поскольку задача оценки рыночной стоимости сводится к прогнозированию наиболее вероятной цены продажи, то мы исходим из того, что объект будет приобретен именно средним покупателем и, следовательно «привязываем» объект к наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Подразумеваем, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Наилучшее и наиболее эффективное использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, экономически

обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Анализ земельного участка	
Условно свободного	С улучшениями
Правовая обоснованность выбранного варианта использования	
Физическая осуществимость	
Финансовая целесообразность	
Наивысшая стоимость недвижимости	

Анализ НИНЭИ участка как вакантного

Стоимость земли всегда рассчитывается в предположении, что она вакантна, поэтому НИНЭИ участка земли должно рассматриваться исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной? Существующее использование земли может и не быть НИНЭИ, т.к. часто земля пригодна для более интенсивного использования.

Учет ограничений очень важен. Иногда земля используется явно не в своем лучшем варианте не вследствие отсутствия рыночного спроса или физической возможности, а только из-за наличия этих ограничений, т.к. обычно зонирование земли производится согласно политико-социальной схеме и исходя из градостроительных принципов, а не по экономическим соображениям, из-за чего условия зонирования могут расходиться с текущими требованиями рынка. В результате, реальное НИНЭИ участка на период действия ограничений может быть иным, чем в гипотетическом идеальном случае.

В нашем случае тоже имеется ряд ограничений. Необходимо проверить соответствие сделанных предположений критериям НИНЭИ.

Физически возможно. Топография земельного участка позволяет его использовать под строительство зданий самой различной функциональной направленности – для многоквартирной недвижимости.

Юридически возможно. Окружение земельного участка и градостроительные нормы также накладывают определенные ограничения на возможности использования земельного участка – окружение объекта оценки представлено многоквартирной недвижимостью.

Исходя из анализа юридической возможности использования земельного участка, можно сделать вывод, что данный участок может быть использован только для многоквартирной недвижимости.

Финансово целесообразно. Этот критерий предполагает оценку рыночного спроса на допустимое использование.

Максимально продуктивно. Определяя наиболее эффективное использование, мы принимали во внимание местоположение участка, которое идеально подходит под строительство многоквартирной недвижимости. Вероятность того, что будущий покупатель рассматривает участок именно с такой позиции, очень велика.

Анализ НИНЭИ участка с существующими улучшениями

При анализе НИНЭИ участка как улучшенного рассматривается использование, которое необходимо применить к существующему объекту: должен ли он использоваться так, как используется, быть обновлен, расширен, частично уничтожен или к нему применима комбинация всех вариантов, необходимо ли заменить его на другой объект, обеспечивающий другое по типу или интенсивности использование. Использование, максимизирующее чистый операционный доход на долгосрочной основе, и является НИНЭИ. Различные варианты использования улучшенной собственности сравниваются по отдаче капитала. Если варианты не предполагают расходов на реконструкцию или модернизацию, то их отдача может сравниваться непосредственно друг с другом. Если требуются расходы на обновление или реконструкцию, то для каждого варианта необходимо подсчитать нормы отдачи с учетом начальных инвестиций и последующих расходов.

Анализ НИНЭИ подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

Как альтернатива сносу, существующие улучшения могли бы быть оставлены в том состоянии, в каком они находятся сейчас. Важно применить четыре теста, чтобы определить, возможно ли физически, а также допустимо ли юридически изменить текущий вариант использования существующих улучшений.

Вывод: НИНЭИ объекта оценки в большей степени определяется критерием юридической допустимости. Поэтому мы считаем, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом эксплуатации объекта оценки является его текущее использование.

# АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

## Анализ среды местоположения

Источник информации	- данные Госкомстата Российской Федерации; - информация Министерства экономического развития и торговли; Источники: <a href="http://www.knightfrank.ru">www.knightfrank.ru</a> , <a href="http://www.gvasawyer.ru">www.gvasawyer.ru</a> ; <a href="http://www.blackwood.ru">http://www.blackwood.ru</a> , <a href="http://www.praedium.ru/">http://www.praedium.ru/</a> , <a href="http://consulting.miel.ru">http://consulting.miel.ru</a> , <a href="http://www.r-r-g.ru/">http://www.r-r-g.ru/</a> , <a href="http://www.rway-online.ru">http://www.rway-online.ru</a> , <a href="http://www.joneslanglasalle.ru">http://www.joneslanglasalle.ru</a> <a href="http://www.realtor.ru">http://www.realtor.ru</a> ; <a href="http://www.asteragroup.ru">www.asteragroup.ru</a> , <a href="http://www.naibecar.com">www.naibecar.com</a> ; <a href="http://www.swissap.ru">www.swissap.ru</a> <a href="http://dmrealty.ru/Article/View?contentViewID=e1265454-6eab-49ec-a737-a0523e55b64f">http://dmrealty.ru/Article/View?contentViewID=e1265454-6eab-49ec-a737-a0523e55b64f</a> <a href="http://zdanie.info/2393/2421/news/5140">http://zdanie.info/2393/2421/news/5140</a> ; <a href="http://www.irn.ru/articles/38194.html">http://www.irn.ru/articles/38194.html</a> ; <a href="http://rb.ru/article/miel-kommercheskaya-ndvijimost-avtotsentr-kak-obekt-ndvijimosti/7447234.html">http://rb.ru/article/miel-kommercheskaya-ndvijimost-avtotsentr-kak-obekt-ndvijimosti/7447234.html</a> ; <a href="http://www.zemer.ru/info/articles/21317/">http://www.zemer.ru/info/articles/21317/</a> ; <a href="http://foxtime.ru/news-view/v-moskve-rastet-kolichestvo-mashin">http://foxtime.ru/news-view/v-moskve-rastet-kolichestvo-mashin</a> ; <a href="http://asninfo.ru/magazines/html-version/675-spb/15213-avtosalony-gotovyat-k-smene-profilya">http://asninfo.ru/magazines/html-version/675-spb/15213-avtosalony-gotovyat-k-smene-profilya</a> ;
---------------------	--

## Основные аспекты экономической ситуации в России

### Макроэкономическая ситуация

В I квартале 2016 г. сохранились негативные темпы роста для большинства основных макроэкономических показателей. Данные Росстата свидетельствуют о том, что в I квартале 2016 г. продолжилась негативная тенденция падения потребительского спроса на фоне сокращения реальных располагаемых денежных доходов населения. Так, реальные денежные доходы населения в I квартале 2016 г. упали на 3,9% в годовом выражении, что на 1,6 п.п. превышает аналогичный показатель I квартала 2015 г. Ухудшились также показатели падения оборота розничной торговли и объема платных услуг. В производственном секторе и строительстве также сохраняется негативная ситуация. По итогам I квартала 2016 г. сокращение объемов промышленного производства составило 0,6%, а объемов строительных работ – 1,6% в годовом выражении. При этом в секторе сельского хозяйства, где темпы роста выпуска остались положительными, произошло замедление данного показателя до 2,8% в годовом выражении (по сравнению с 3,5% в аналогичном периоде годом ранее).

Промышленное производство В марте 2016 г. возобновилось падение объемов промышленного производства. По данным Росстата, объемы промышленного производства снизились на 0,5% в годовом выражении. Среди основных секторов промышленности положительные темпы роста выпуска сохранились только в добывающих отраслях. Однако и в этом секторе рост выпуска замедлился с 5,8% в годовом выражении в феврале 2016 г. до 4,2% в марте. При этом в обрабатывающем секторе объемы производства сократились на 2,8% по сравнению с мартом 2015 г. В ряде отраслей наблюдалось и более значительное снижение выпуска. Так, сокращение производства мазута составило 36,5%, а бензина – 13,2% в годовом выражении. В отрасли строительных материалов значительно сократился выпуск железобетонных сборных конструкций (на 19,3%) и цемента (на 13,2%). Наряду с этим, производство станков упало на 26,9%, легковых автомобилей – на 25,9%, грузовых вагонов – на 25,4%, автобусов – на 18,8%.

### ВВП

В марте-апреле большинство прогнозов относительно темпов роста ВВП России на 2016 г. были пересмотрены в сторону ухудшения. На этой неделе Всемирный банк опубликовал новый доклад, в котором ожидаемые темпы снижения ВВП России на 2016 г. составляют 1,9% по сравнению с падением на 0,7%, указанным в декабрьском докладе. Ухудшение прогноза объясняется сохранением режима санкций и снижением мировых цен на нефть. Большинство других международных и российских организаций, таких как МВФ, ВЭБ и др., также демонстрируют в своих прогнозах негативные ожидания относительно перспектив роста экономики России в 2016 г. В отличие от этого, прогнозы Минэкономразвития становятся все более оптимистичными. В официальном прогнозе МЭР на 2016 г. заложен спад ВВП на 0,7% по сравнению с 0,8% в предыдущем варианте. При этом в середине апреля ожидается выход нового варианта прогноза, где оценка спада ВВП в 2016 г. будет снижена до 0,3%.

### Инфляция

В марте 2016 г. темпы роста потребительских цен продолжили замедляться на фоне высокой базы прошлого года. По данным Росстата, в марте 2016 г. индекс потребительских цен составил 7,3% в годовом выражении. При этом существенную роль в замедлении темпов роста потребительских цен сыграла высокая база 2015 г. Так, в марте 2015 г. индекс потребительских цен достиг своего пикового значения с февраля 2002 г. – 16,9% в годовом выражении. Наиболее высокими темпами в марте 2016 г. росли цены на непродовольственные товары (8,8% в годовом выражении). Меньшими темпами (5,5%) увеличивались цены на продовольственные товары, при этом по отдельным категориям продукции (мясо и птица, плодоовощная продукция) наблюдалось снижение цен. Цены на услуги в марте 2016 г.

выросли на 8,2% в годовом выражении. Наиболее высокими темпами росли цены на услуги зарубежного туризма (на 18,3%), а также на различные виды жилищно-коммунальных услуг (на 9-13%).

## ОБЗОР РЫНКА АВТОСАЛОНОВ

### Характеристика основных ценообразующих факторов

Основными ценообразующими факторами на рынке недвижимости являются: местоположение и назначение объекта, его площадь, состояние объекта и уровень его отделки и наличие коммуникаций. При этом, для отдельных секторов недвижимости имеются и дополнительные ценообразующие факторы, характерные для конкретного сектора рынка недвижимости. Фактор масштаба учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Исходя из различных аналитических исследований, характер влияния данного фактора не прямо пропорциональный, а подчиняется закону изменения степенной функции. При этом, как правило, для рынка аренды данный фактор влияния не оказывает. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для объектов недвижимости – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке, в том числе наличию железной дороги (для промышленно- складских объектов). Также учитывается расположение объекта, как в конкретном населенном пункте, так и в конкретном районе населенного пункта (применительно к крупным населенным пунктам). Объекты, имеющие более привлекательное местоположение, ценятся при прочих равных условиях дороже. Конкретные интервалы влияния данного фактора не определены, что связано с особенностями и уровнем экономического развития местоположения. В случаях оценки объектов, относящихся к крайне депрессивным рынкам, разница в стоимости объектов недвижимости при прочих равных условиях может составлять до 90% и выше. Наличие, отсутствие и состояние коммуникаций увеличивает или уменьшает стоимость объекта. Данный фактор связан как потребительскими качествами объекта недвижимости, так и с возможностью его использования. Как правило, рассмотрение данного фактора наиболее часто встречается в секторе производственно-складской недвижимости, где определяющим является наличие или отсутствие отопления, что выражается в разнице в стоимости до 30%. Влияние состояния отделки связано с тем, что более качественная отделка требует повышенных затрат на ее выполнение. При этом, общее состояние объекта также оказывает влияние на стоимость, что в случае неудовлетворительного состояния напрямую связано со стоимостью необходимых ремонтных работ. Конкретные показатели влияния данного фактора на стоимость связаны с уровнем цен на ремонтные работы, складывающиеся в отдельно взятом населенном пункте. При этом, в большинстве случаев разница в стоимости объектов, находящихся в различном состоянии не превышает 30%. Кроме того, на стоимость объектов недвижимости оказывает их правовой статус, выражающийся в имеющихся правах на него. Однако, данный фактор, в отличие от земельных участков, встречается достаточно редко, что не позволяет определить конкретные интервалы его влияния на стоимость. Стоимость объекта недвижимости зависит и от его назначения, поскольку встречаются объекты, имеющие в своем составе площади различного назначения. При прочих равных условиях объекты торгового назначения имеют максимальную стоимость по сравнению, как с офисной, имеющей средний уровень цен на рынке коммерческой недвижимости, так и с производственно-складской недвижимостью, имеющей минимальный уровень цен на рынке коммерческой недвижимости. Конкретный уровень влияния данного фактора на стоимость связан со сложившимся уровнем цен на каждом из секторов рынка коммерческой недвижимости. Следует отметить, что официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера корректировки по конкретному ценообразующему критерию, отсутствуют. Отдельные значения зависимостей стоимости объектов от ценообразующих факторов приводятся в различных справочниках и статьях, в которых данные показатели могут отличаться как по составу, так и по значению. В большинстве случаев Оценщик вынужден прибегать при корректировке по ценообразующим факторам к использованию метода парных продаж. Конкретные показатели влияния вышеуказанных факторов на стоимость оцениваемого имущества будут приведены при проведении расчетов.

### Автосалоны

Отдельным сектором недвижимости выступают автосалоны. Автоцентры и автосалоны относятся к специфичным объектам недвижимости, поскольку содержат в своей структуре различные функциональные составляющие (торговая, офисная, складская, производственная), объединенные в единый комплекс по текущему назначению - специализированный центр по продаже и обслуживанию автомобилей. Эти части формируют единый многофункциональный комплекс обслуживания сектора автомобильного транспорта, который имеет определенные особенности с точки зрения технологических решений, функционального зонирования и архитектурного образа здания. При поиске площадки одним

из основных требований автодилеров является местоположение. Однако в отличие от магазинов или салонов красоты, которые предпочитают открывать в проходных местах (например, около станций метро), для автосалонов важны транспортная доступность и удобный подъезд на машине. Поэтому главным образом они расположены на крупных городских магистралях и трассах. Далекое здание подойдет для открытия автосалона. Помещения должны соответствовать очень многим требованиям. Для автосалонов подходят объекты площадью от 1 до 5 тыс. кв. м с открытой планировкой (open space) и высотой потолков от 4 м. К конструктивно-планировочным особенностям помещений относятся разреженная сетка колонн, витринные панорамные окна, выходящие на проезжую часть, и пр. Важна возможность заезда автомобилей в помещение, необходимо достаточное количество киловатт (автосалоны энергозатратны из-за сервиса на их территории), наличие системы пожаротушения. Значимость большого паркинга: стоянка нужна не только для машин клиентов, но и моделей, выставленных на продажу. Здания под автосалоны в идеале должны быть одно- или двухэтажными. На первом уровне, ближе к витринам, обычно расположены выставленные на продажу автомобили (шоу-рум), в глубине и на втором этаже зоны клиентского обслуживания, кафе. Салон не просто место, где клиенты выбирают машины. Здесь обслуживают владельцев уже приобретенных авто. В качестве сопутствующей инфраструктуры в салонах расположены автосервисы и автотехцентры. Такие помещения как правило находятся в отдельно стоящих зданиях, на специально пристроенных площадях либо на первых этажах административных зданий с высокими потолками. Во многом благодаря тому, что салоны не только занимаются прямыми продажами, но и предлагают огромный перечень сопутствующих услуг, найти готовое помещение, соответствующее всем необходимым характеристикам, очень трудно. Поэтому компании часто берут в аренду или покупают земельный участок и строят здание самостоятельно. В целом по рынку, 70% помещений под автосалоны на рынке находятся в собственности, 30% — арендуют. Однако, строительство с нуля, как и покупка уже готового объекта, осуществляют только крупные игроки. С одной стороны, при грамотной постановке дела автосалон может приносить значительную прибыль. Правда, это касается только широкоформатных точек с оборудованной стоянкой, мойкой, сервисным центром, магазином по ремонту запчастей. Основной доход (около 70%) приносит именно послепродажное обслуживание. По данным ГИБДД в 2016 году только в Москве количество зарегистрированных машин приблизительно составляет 5,5 миллионов. Стоит отметить, что ежегодно в Москве становится на 8-10% автомобилей больше. Учитывая данный факт, автосалоны занимают существенную долю рынка в обслуживании автомобилей. С другой стороны, по оценкам экспертов, средняя рентабельность бизнеса составляет около 10%, поэтому срок его окупаемости довольно длительный - 4 года и более. К тому же он требует существенных затрат. Строения, возведенные для продажи машин, слишком специфичны – их редко можно приспособить под какую-то иную функцию, поэтому они редко продаются именно как объект недвижимости. Переориентировать автоцентр с продажи одной марки на другую – дело непростое и дорогостоящее, однако зачастую это единственный вариант. Когда рынок начал активно расти, девелоперы стали строить здания под автосалоны в надежде на то, что в дальнейшем они будут проданы автодилерам. Они рассуждали так же, как и при строительстве бизнес-центров: сначала строится объект, а потом на него появляется арендатор. Но возводить абстрактно такие строения нельзя – автосалон нужно создавать конкретно под каждого автопроизводителя, поскольку у каждого из них имеются корпоративные стандарты, которые он предъявляет к своим дилерам, – это касается и цветов оформления залов, и освещенности. Поэтому построить объект и только потом найти на него покупателя крайне тяжело. Автосалоны в большей степени интересны автохолдингам либо салонам по продаже подержанных автомобилей, нежели как обычный объект недвижимости. Стоимость автосалонов находится в интервале между стоимостью качественных производственно- складских объектов и торговых помещений соответствующей локализации. Причиной тому является сочетание в одном объекте помещений различного назначения (торговля, офис, производственно- складские помещения - автотехцентр). Поэтому в рамках данного обзора будут дополнительно рассмотрены как тенденции на рынке торговли, так и в секторе складской недвижимости.

#### Торговая недвижимость

##### Предложение

Во 2 кв. 2016 г. было введено около 116 тыс.кв.м (GLA) или почти 324 тыс.кв.м (GBA). Это почти в 2,4 раза больше, чем в 1 кв. 2016 г. и в 1,8 раза больше, чем за аналогичный период 2015 г. Новые объекты пополнили предложение в ЮАО и ВАО. Объем ввода за I полугодие 2016 г. в целом составил 165 тыс.кв.м арендопригодных площадей, что составляет порядка 46% от прогнозируемого годового показателя. В сравнении с I полугодием 2015 г. результаты оказались ниже на 51%. Общий объем предложения на рынке качественной торговой недвижимости Москвы во 2 кв. 2016 г. превысил 6 млн.кв.м арендопригодных площадей, увеличившись на 2% относительно 1 кв. 2016 г.

##### Спрос

Во 2 кв. 2016 г. рост уровня вакансии в торговых центрах Москвы сохраняется неизменной. Это говорит об адаптации ритейлеров и собственников торговых центров к текущей рыночной реальности. На конец отчетного периода он составил 11,1%, увеличившись на 0,4 п.п. относительно 1 кв. 2016 г.

#### Цены и ставки

За 2 кв. 2016 г. средняя арендная ставка для торговой галереи снизилась относительно ситуации на конец предыдущего отчетного периода на 2% и составила 40,5 тыс.руб./кв.м/год. Отмечается снижение как нижней, так и верхней границ ценового диапазона. Коммерческие условия для якорных арендаторов не претерпели существенных изменений. Средняя цена за июнь снизилась на 19% и составила 9 775\$/кв.м. Существенный рост общей площади, а также снижение цены произошло в основном за счет выставления на рынок в июне крупного дешевого торгового объекта на ул.Н.Арбат (8521 кв.м, 8 292\$/кв.м). При этом по объектам, экспонируемым давно, цены снизились только на 1%. Цена на объекты за пределами центра за месяц уменьшилась на 10% и составила 3 807 \$/кв.м. При этом по давно экспонируемым объектам цена практически не изменилась, а снижение цены было вызвано с одной стороны уходом в мае рядом дорогих объектов. Судя по изменению цен за год, спрос на торговые помещения в центре, в отличии от спроса на объекты за его пределами, растет, при этом в июне наблюдалась существенная его коррекция.

#### Прогноз

До конца 2016 года планируется открытие еще нескольких крупных торговых центров. В случае ввода всех заявленных объектов во II полугодии 2016 г. рынок торговой недвижимости может пополниться еще на 600 тыс.кв.м торговых площадей. Масштабы дальнейшего роста уровня вакансии будут зависеть во многом от заполняемости новых объектов.

#### Складская недвижимость

##### Предложение

Общий объем предложения складской недвижимости во втором квартале 2016 года составил 11,6 млн. кв.м., что всего на 0,7% превышает показатели прошлого квартала. Во 2 кв. 2016 года было введено 2 складских объекта, совокупным объемом площадей 82 тыс. кв.м. Это значительно (на 44%) ниже показателей прошлого квартала. Введенные склады увеличили долю объектов класса А до 77% от общего объема предложения. В течение всего I полугодия 2016 года заявлялось о строительстве новых крупных логистических комплексов. Некоторые компании заявили о намерении строить собственные небольшие склады или увеличить площади уже существующих. По-прежнему, основной ввод новых складских объектов ожидается к концу году.

##### Спрос

Рынок пополняется складами класса А, в связи с чем увеличивается уровень вакансии в данном классе. Во 2 квартале 2016 года вакансия в классе А продолжила расти и составила 14,2%. В классе В уровень свободных площадей продолжает снижаться, в отчетном периоде количество вакантных площадей упало до 7%. Увеличение доли свободных площадей произошло как из-за выхода на рынок спекулятивных складских объектов, так и из-за растущего объема вторичного предложения. В то же время, помимо официально учитываемого количества пустых помещений, на рынке существует значительный объем так называемой “скрытой” вакансии – площади, официально занятые, но не используемые арендаторами. По возможности арендаторы стараются вернуть “излишки” собственникам объектов, однако последние идут на это неохотно. Основными драйверами спроса на складские помещения по-прежнему остаются ритейлеры и логистические компании: их доля в объеме новых сделок 1-го полугодия составила 46% и 24% соответственно. Сохраняется тенденция переезда арендаторов из дорогих объектов в более доступные, что приводит к увеличению объема свободных площадей во вторичном предложении и не влияет на показатель чистого поглощения.

##### Коммерческие условия

Вслед за ростом вакансии в классе А падают арендные ставки (на 7,5% по сравнению с прошлым кварталом). В классе В, наоборот, зафиксирован незначительный рост ставок на 1,5%. Средние запрашиваемые ставки аренды по новым сделкам в классе А в 1-м полугодии сохранились на уровне 3,7-4,2 тыс. руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов). Фактические ставки аренды значительно различаются в зависимости от конкретного объекта и его местоположения: относительно дорогое предложение располагается на наиболее востребованных направлениях, например, в непосредственной близости от Московского малого кольца.

#### Прогноз

К концу 2016 года ожидается увеличение вакансии в классе А и дальнейшего снижения арендных ставок. В классе В уровень вакансии может сократиться, однако стоимость аренды вряд ли будет повышаться.

#### Инвестиции

Во 2-м квартале 2016 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 565 млн долл., что эквивалентно показателю аналогичного периода 2015 года (578 млн долл.). Результат в целом за 1-е полугодие на 46% превысил значение аналогичного периода 2015 года и достиг 1,57 млрд долл. Хотя результаты референдума по выходу Великобритании из ЕС потенциально могут оказать негативное воздействие на настроения инвесторов, стабилизация на рынках недвижимости, укрепление рубля и общее экономическое восстановление являются сигналами к улучшению инвестиционной активности. По прогнозам экспертов, объем инвестиций на российском рынке недвижимости в 2016 году может достичь 4 млрд долл., увеличившись на 74% по сравнению с 2015 годом. Сейчас на рынке заметен рост интереса со стороны инвесторов после затишья 2015 года. Цены на недвижимость достаточно привлекательны, а стабильность финансовых рынков создает более комфортные условия для инвесторов. В отсутствие новых глобальных потрясений высока вероятность, что в этом году могут быть закрыты те сделки, которые были отложены с 2015 года. Инвесторы продолжают фокусироваться на рынке Москвы: доля столичных объектов в общем объеме сделок 2-го квартала составила 67% по сравнению с 75% годом ранее. Доля Санкт-Петербурга в объеме инвестиционных сделок в апреле-июне снизилась до 2% с 9% за аналогичный период 2015 года. Доля инвестиционных сделок на рынке жилья в минувшем квартале выросла до рекордных значений и составила 45%, что объясняется высокой ликвидностью объектов данного сегмента по сравнению с коммерческой недвижимостью. Доля иностранных инвесторов в общем объеме сделок за 2-й квартал 2016 года составила около 4%, повторив значение аналогичного периода предыдущего года, а в целом за полугодие показатель сократился до 11% по сравнению с 18% за первые шесть месяцев 2015 года. Тем не менее иностранные инвесторы продолжают активно участвовать в переговорах о покупке недвижимости. Ставки капитализации остались неизменными во 2-м квартале 2016 года. Максимальные ставки капитализации в Москве составили 10,5% и 10,75% для офисных и торговых центров соответственно и 12,0% для складских. Источник: JLL. Источник: NAaibecag 36- комплексов; в Санкт-Петербурге – 11,5% и 11,25% для офисных и торговых центров соответственно и 13,5% для складских комплексов.

Основные тенденции на рынке недвижимости:

В секторе торговой недвижимости:

- Во 2 кв. 2016 г. рост уровня вакансии в торговых центрах Москвы сохраняется неизменной;
- Средняя арендная ставка для якорных арендаторов изменилась незначительно. В торговой галерее сохраняется тенденция к снижению.

В секторе складской недвижимости:

-С ростом предложения в классе А происходит дальнейший рост вакантных площадей и падение ставок аренды.

- В отличие от класса А, в классе В наблюдаются незначительный рост ставки аренды и снижение уровня вакантных площадей.

На рынке инвестиций:

-Москва по-прежнему остается наиболее привлекательной для инвесторов.

- Наибольшим интересом со стороны инвесторов по-прежнему пользуется офисная недвижимость.

- Ставки капитализации остались на прежнем уровне.

## **ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЛИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Характеристика основных ценообразующих факторов. Основные ценообразующие факторы для земельных участков – это фактор масштаба, местоположение, уровень благоустройства, ближайшее окружение. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Исходя из различных аналитических исследований, характер влияния данного фактора не прямо пропорциональный, а подчиняется закону изменения степенной функции. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земли – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке, в том числе наличию железной дороги (для промышленных земель). Кроме того, учитывается расположение объекта, как в конкретном населенном пункте, так и в конкретном районе населенного пункта (применительно к крупным населенным пунктам), а также близость крупных водных объектов и леса (для участков под частную застройку). Большинство покупателей стремятся минимизировать затраты на дальнейшее развитие участка и еще при покупке обращают внимание на подъездные пути и транспортную доступность объекта. Природное окружение – представляет особую важность для земель под загородную жилую застройку. Клиент, покупая участок с целью построить на нем дом, обращает пристальное внимание на благоприятные факторы окружающей среды (водоемы, лесные массивы). Конкретные интервалы влияния данного фактора не определены, что

связано с особенностями и уровнем экономического развития местоположения. В случаях оценки объектов, относящихся к крайне депрессивным рынкам, разница в стоимости объектов недвижимости при прочих равных условиях может составлять до 90% и выше. Стоимость участка существенно зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.), поскольку, за счет больших площадей, работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких. Наличие коммуникаций – важный параметр как для покупателей, приобретающих землю с целью жилой застройки, так и коммерческой. Всё то же стремление снизить свои временные и трудовые затраты на освоение объекта делает параметр значимым в сознании потребителя. Влияние данного фактора на стоимость зависит от конкретного состава коммуникаций. При этом, вклад в стоимость конкретного вида коммуникации не превышает 25%. Также на стоимость земельных участков оказывает их правовой статус, выражающийся как в имеющихся правах, так и функциональном назначении (разрешенном использовании). Вариант разрешенного использования (ВРИ) не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам.

1.1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

1.2. В рыночном обороте в предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков: [realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru) – коммерческие, некоммерческие; [www.cian.ru](http://www.cian.ru) – СНТ, ИЖС, промназначения; [www.avito.ru](http://www.avito.ru) – поселений, сельхозназначения, промназначения; [irg.ru](http://irg.ru) – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

1.3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

1.4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

1.5. Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра. Подразделение земель на определенные категории имеет своей задачей упорядочение их использования. В связи с этим в основе подразделения земель на категории лежит наиболее общий критерий – целевое назначение земель. Целевое назначение представляет собой главную цель использования земли определенной категории, устанавливаемую земельным законодательством Российской Федерации. Ни новый Земельный кодекс Российской Федерации, ни ранее действовавшее законодательство не раскрывают содержание понятия "категория земель", однако на основе анализа положений статей 7 и 8 Земельного Кодекса РФ можно сделать вывод, что категория земель – это группирование по принципу целевого назначения земельных участков, осуществляемое органами исполнительной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а также органами местного самоуправления, необходимое для установления правового режима земель в составе земельного фонда России и совершенствования управления ими. Совершенно понятно, что Законодателем это сделано для охраны земель и недопущение использования их не по назначению, которое может привести к потере земельным участком своих первоначальных свойств, к их безвозвратной утере. Все это вполне вписывается в рамки земельного законодательства, еще одним принципом которого является приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесами первой группы, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных

целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий (п.6, ст. 1 Земельного Кодекса). Однако следует отметить, что хотя законодательством земли Российской Федерации и разделены на соответствующие категории, однако в том же законе отсутствует четкое общее определение того, что же это за понятие – категория земель. В Земельном Кодексе приводятся только определение непосредственно самих категорий земель, закрепляющих уже ранее возникших понятий и способов их хозяйственного оборота, а также перечень земель, входящих в данную категорию. Например, землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (ст. 77 Земельного Кодекса). Более того, Правительством РФ предлагается с 1 января 2018 года (<http://www.garant.ru/news/528787/>) исключить из действующего законодательства понятие "категория земель" и, таким образом, процедуру перевода земельных участков из одной категории в другую и отнесения земель или земельных участков в составе таких земель к определенной категории, сохранив процедуру установления в правилах землепользования и застройки территориальных зон. Отмена деления земель на категории предусматривается при условии завершения разработки и утверждения документов территориального зонирования, определяющих разрешенное использование земельных участков, на всей территории РФ. Правовой статус. С точки зрения ликвидности право собственности на земельный участок ликвиднее права аренды на тот же участок, что по различным источникам аналитических исследований выражается в разнице в стоимости, составляющей до 30%. Однако, при этом, большое значение имеет коэффициент застроенности участка. Стоимость участка скорее зависит от того, какой проект можно реализовать на этом участке. Если участок имеет плотную застройку, нет перспективы дополнительной застройки, то стоимость права собственности практически не отличается от стоимости права долгосрочной аренды. Следует отметить, что официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера корректировки по конкретному критерию, отсутствуют. Отдельные значения зависимостей стоимости земельных участков от указанных выше критериев приводятся в различных справочниках и статьях, в которых данные показатели могут отличаться как по составу, так и по значению. В большинстве случаев Оценщик вынужден прибегать при корректировке по ценообразующим факторам к использованию метода парных продаж. Конкретные показатели влияния вышеуказанных факторов на стоимость оцениваемого имущества будут приведены при проведении расчетов.

#### Основные тенденции на рынке земли Московской области

Рынок земли Подмосковья формируется в основном из предложений земельных участков двух категорий – сельскохозяйственного назначения и земель поселений, при этом последняя группа превосходит первую по числу предложений более чем в семь раз. Сегодня на рынке земли Подмосковья больше всего предложений о продаже земельных участков категории земли поселений с видом разрешенного использования "индивидуальное жилищное строительство" (ИЖС). Они составляют около 80% рынка. Предложения земель сельскохозяйственного назначения превышают 11% рынка. Совсем немного земель продается с целевым назначением под коммерческую недвижимость (6%), многоэтажное строительство (2%) и строительство рекреационных объектов (менее 1%). На долю ликвидных участков в общем объеме предложения приходится не более 20%. Это те участки, которые расположены не далее 30 км от МКАД. В основном же более 60% участков от общего объема предложения расположены далее 50 км от МКАД. Объем теоретически перспективных земель готовых к продаже, но не выставленных на рынок (потенциальное предложение) не менее 150 тыс. га. Таким образом, потенциал рынка не исчерпан, на сегодняшний день очевиден переизбыток неликвидной земли, теоретически ее может стать еще больше, что, безусловно, негативно повлияет на рынок. Особенности земли Московской области, характеризующиеся высокой степенью антропогенной освоенности и техногенной нагрузки, способствуют ежегодному уменьшению площадей сельскохозяйственного назначения за счет постоянно увеличивающихся площадей под застройкой и инфраструктурой. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры (<http://www.rview.ru/segment.html>). Так, участки на хорошо освоенных землеотводах 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%

– газоснабжение – 15-25%

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

– Рынок земли в Подмосковье сегодня стал многообразнее чем несколько лет назад. Он содержит как предложения единичных земельных участков для индивидуального строительства домов, так и

предложения больших земельных массивов для инвестиционных проектов - строительства коттеджных поселков, спортивных и развлекательных комплексов, других объектов инфраструктуры. При этом, основной объем рынка составляют земли для ИЖС. Покупателями отдельных участков, как правило, являются частные лица, а земельные массивы наиболее интересны для инвестиционной деятельности и поэтому чаще всего приобретаются как крупными, так и малоизвестными фирмами. Исторически самыми дорогими являются земли на Рублево-Успенском, Новорижском шоссе, активен и постоянно повышается спрос на Киевское и Калужское направления. Большой популярностью пользуются объекты, расположенные рядом с крупными водоемами по Дмитровскому и Осташковскому, Ярославскому шоссе. Поскольку цены на участки повышаются по мере их приближения к МКАД, многие дорогие земли находятся в 15-20 километровой зоне от Москвы, т.к. владение загородным домом в 15-20 километровой зоне от МКАД дает возможность владельцу ежедневно ездить на работу в столицу, и не терять при этом слишком много времени на дорогу. Московская область всегда обладала наиболее ликвидной недвижимостью. Земельный участок, расположенный относительно близко к столице, продавался достаточно быстро и по высокой цене. Самый ходовой товар тот же, что несколько последних лет, – это участки без подряда, сейчас на них приходится 60–70% сделок. В какой-то момент участки без подряда подрастеряли популярность – слишком "сырая" земля, без дорог, коммуникаций и документов, не нужна была даже дешево, – но застройщики подтянулись и научились формировать предложение. Спрос на землю доминировал на рынке в 2014 г. и такая же тенденция заявила о себе и текущей весной. Клиентов компании интересовали участки под дачи в среднем и дальнем Подмосковье по Новорижскому шоссе. В последнее время выросли требования покупателей к объектам: спросом пользуются участки только в тех поселках, где уже выполнены заявленные проектом объемы работ и застройщик готов предоставить полный пакет документов. В основном недорогие участки в Подмосковье приобретаются "для семьи". Купив сравнительно недорогой (цены в эконом-классе начинаются от 10 000–15 000 руб. за сотку) участок, можно растянуть затраты на строительство дачи, для многих это единственный способ обзавестись загородной недвижимостью. Стоимость участков без подряда в Московской области по результатам первого квартала 2016 года уменьшилась на 30,5% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. Нынешнему покупателю важна не только цена, но и уровень комфорта, максимально приближенный к городскому. Но затраты на создание полноценной инфраструктуры в границах отдельных коттеджных поселков не окупятся – либо придется поднимать цену, что отрицательно скажется на продажах. В ближнем Подмосковье традиционно лидируют по цене за сотку земельные участки по Рублево-Успенскому, Домодедовскому, Ильинскому и Сколковскому направлениям. При этом самый высокий разброс цен отмечается в окрестностях Ильинки за счет неоднородной инфраструктуры, особенностей рельефа и экологии. От стоимости "элитных земель" не намного отстают участки по Ново-Рижскому и Минскому шоссе. Значительно дешевле можно встретить предложения по Можайскому, Ярославскому и Щелковскому направлениям. Рекордно дешевые предложения в районе Варшавского шоссе – прямое следствие крайне неблагоприятной экологии, которой "славятся" эти места. Транспортный коллапс в "час пик" и унылые окрестности – причина низкого покупательского спроса и, соответственно, небольших для ближнего Подмосковья цен за сотку земли по Горьковскому и Калужскому направлениям.

На удалении от 31 до 60 км от МКАД лидирует по цене земли Ильинского и Домодедовского направления за счет развитой курортной инфраструктуры, близости водохранилищ и лесных массивов. Рублево- Успенское направление также не дешевое, однако, стоимость земли в окрестностях Рублевки здесь практически не отличается от предложений по Минскому, Подушкинскому и Осташковскому направлениям. При этом земли в окрестностях Варшавского шоссе на удалении от Москвы дороже, чем в 30-ти километровой зоне. По мере удаленности от МКАД разница в ценах на сотку земли снижается. Наиболее дорогие участки здесь предлагаются по Горьковскому, Егорьевскому, Новорязанскому и Носовихинскому направлениям. Дешевле всего можно купить дачный участок в окрестностях Дмитровки. В дальнем Подмосковье наиболее дорогие предложения по Каширскому, Новосходненскому и Дмитровскому направлениям, дешевле всего стоят земли "дальних дач" по Рязанскому шоссе. На рынке земельных участков есть еще одна существенная проблема — это невыполнение продавцом своих обязательств. Многие покупатели оказываются так называемыми обманутыми дачниками. Девелоперы часто не выполняют своих обещаний и уходят из проектов, даже не проведя электричество. Так что выжидательная позиция покупателей понятна. А вот эксперты уверены, что в 2016 году рынок земельных участков без подряда начнет свой рост.

Девелоперы сегодня приходят к разумному минимализму, ограничиваясь только самыми необходимыми элементами - инженерная инфраструктура, ограждение, дороги, помещение охраны, общественная парковка и, в лучшем случае, детская или спортивная площадка. Новых поселков эконом-класса с такими изысками как собственный причал или фитнес-центр сегодня на рынке практически нет. В конечном итоге строительная себестоимость объектов инфраструктуры делится между застройщиком и

покупателем. Девелопер при этом обеспечивает начальные инвестиции - вкладывается в поселок, рассчитывая повысить его потребительскую привлекательность и увеличить конечную цену. Если идея удалась и поселок покупателям понравился, можно рассчитывать на достаточную конечную прибыль, которая окупит вложения. На фоне докризисного растущего рынка, дефицита предложения и активности спроса прибыль от вложений в собственную инфраструктуру, по отдельным проектам, могла составлять 100-150%. Сегодня эта цифра едва ли превышает 15-20% в наиболее ликвидных проектах, по отдельным проектам равна 0. Также на конечную стоимость объектов влияет количество общей площади, потраченной на строительство объектов инфраструктуры, и распределение этого объема на количество домов или участков. Если в поселках эконом-класса на минимальный объем инфраструктурных объектов может приходиться 10-15% площади поселка, то в проектах бизнес-класса эта цифра может достигать 25-35%, а в элитных клубных поселках - 50%. При распределении одного и того же объема инфраструктуры на 10 клубных домов или на 600 участков в крупном жилом поселении конечная стоимость продукта на выходе тоже будет увеличиваться по-разному. Для проектов бизнес и элит-класса, расположенных не дальше 30 км от Москвы, наличие собственного объема развитой инфраструктуры не имеет решающего значения - как правило, жители таких поселков каждый день ездят в Москву и пользуются столичными магазинами, школами и медучреждениями. Меньшее значение собственная инфраструктура имеет и для дальних дач эконом-класса такие проекты рассматриваются в основном для сезонного проживания, отдыха. Безусловным преимуществом для таких поселков является расположение недалеко от подмосковных городов-спутников - Звенигорода, Троицка, Серпухова, Пушкино, Красногорска, а также наличие в районе собственной рекреационной инфраструктуры. Участки в старом дачном и современном коттеджном поселках представляют собой совершенно разные объекты недвижимости. У обоих вариантов есть и преимущества, и недостатки. Участок в старом дачном поселке зачастую обеспечен центральными коммуникациями — газ, вода и даже канализация. Современные коттеджные поселки становятся все более популярными среди обеспеченных покупателей. Разумеется, все коммуникации должны быть централизованными. В поселке должны быть охрана, супермаркет, культурно-оздоровительный центр. Загородная недвижимость в зоне 30-80 км от МКАД, расположенная вдали от крупных городов-спутников так или иначе требует масштабного развития земель и строительства собственной инфраструктуры. Земельные участки коммерческого назначения Московского региона. Спрос на земли коммерческого назначения, как правило, предъявляют строительные и производственные компании, а также логистические операторы, которые планируют строительство собственных комплексов. Наибольший спрос на землю демонстрируют крупные торговые ритейлеры (26% от общего объема спроса по данным Colliers International). Спрос на землю со стороны крупных торговых ритейлеров связан с экспансией торговых сетей. Такие компании предъявляют высокие требования к земельному участку. Обычно они ищут участок, расположенный в стратегически привлекательном месте с удобной транспортной доступностью от основных магистралей, правильной формы, с хорошей видимостью, с наличием коммуникаций и развитой инфраструктурой, юридически чистый, без каких-либо обременений. Все эти факторы в конечном счете влияют на стоимость земельного участка. Помимо приобретения участка в собственность, некоторые компании также рассматривают возможность аренды земли сроком от 10 до 49 лет. Земля в районе ближнего Подмосковья – наиболее привлекательна для девелоперов. По факту районы ближнего Подмосковья пользуются наибольшим спросом среди прочих объектов оптовой земельной недвижимости. При этом покупатели хотят приобретать юридически чистые участки, которые в идеальном варианте должны располагаться максимально близко к федеральной трассе и населенному пункту. Это обеспечит землевладельцу возможность оперативного и более экономичного проведения инженерных коммуникаций. Из-за высокой популярности таких участков в продажу они поступают не так часто по сравнению с несколькими годами ранее, но, все же, есть. Именно они вызывают большое количество переговоров с потенциальными покупателями. Земельных участков с разработанной исходно-разрешительной документацией на рынке не представлено. Сейчас девелоперы все большее внимание обращают на земли сельскохозяйственного назначения, объем которых в Московской области составляет чуть более 1 млн. га. Земельные участки, предназначенные для застройки объектами торгового назначения, расположенные на первой линии федеральных трасс, в 2–3 раза дороже аналогичных предложений, удаленных от основных магистралей, используемых, в частности, для строительства складских площадей. Для инвестора выгоднее приобрести сельскохозяйственные земли, а затем осуществлять их перевод в требуемую категорию. Доходность в этом случае может достигать 500%. Перевод земель из категории сельскохозяйственных в дачные обходится в \$500-1000 за сотку, а чтобы перевести их в категорию ИЖС требуется уже от \$2000 до \$3000 за сотку. Если участок имеет категорию "земли поселений", но его ВРИ "под ИЖС", то перевод под "многоэтажное строительство" может стоить до трети рыночной стоимости участка. Соответственно, участки подальше от Москвы, на которые еще может рассчитывать средний класс,

могут взлететь в цене в 2-3 раза. Более того, неясно, каким образом можно ввести в границы населенных пунктов уже существующие поселки. Да и новые проекты придется останавливать на неопределенный срок. С точки зрения инвестиций сельхозземли однозначно имеют весомый потенциал. Приобретая земельный участок со статусом сельскохозяйственного и переводя его в иную категорию, можно получить возможность заработать около 100% в годовом исчислении. Однако процедура перевода сталкивается со многими административными барьерами и требует очень большого количества времени и материальных затрат. Кроме этого, содержать земли сельхозназначения в существующих условиях становится все накладнее. Инвестировать в освоение собственных угодий в ближайшее время придется всем владельцам земли. Еще в 2008 году усилия собственников земель сельхозназначения были направлены на поддержание в рабочем состоянии уже существующих агропредприятий, они сомневались в целесообразности крупных инвестиций и надеялись на новый виток роста цен на землю и увеличения количества продаж, то сегодня они просто вынуждены осваивать землю. Факторов, влияющих на увеличение инвестиций в агробизнес, по меньшей мере, два. Во-первых, землю могут отобрать, если ее не используют по назначению. Если еще в 2009 году землевладельцы надеялись, что власти на это не пойдут, то последние события показали, что это иллюзия – изъятия уже начались. Сейчас логика ценообразования для предложений на земельном рынке крайне противоречива. Одни землевладельцы не ставят задачи реализовать свои земельные активы как можно скорее, и готовы держать свои участки в продаже хоть несколько лет и поэтому выставляют их по докризисным ценам. Есть и другие продавцы, которым испытывают острую нехватку денежных средств или имеют какие-то другие причины для быстрой продажи земли, и они сильно демпингуют. Большая часть выставленных на продажу гектаров — земли низкого качества: в статусе сельскохозяйственных, неразмежеванные, без дорог и коммуникаций, далеко от инфраструктурных центров области. Особенно этим страдают земли за 60 км от МКАД. Объем реального — в радиусе до 60 км от МКАД — рынка составляет около 200 тыс.га, из которых сформированы в виде лотов с конкретной ценой не более 80-90 тыс.га. Еще около 120 тыс.га — земли, которые можно купить, "если найдешь продавца". Это участки, от которых владелец с радостью бы избавился. Почти все землевладельцы с активами более 100 га предпочли бы деньги, чтобы не платить налоги. Рынок земельных участков, предназначенных для строительства объектов коммерческой и жилой недвижимости, с весны 2013 года был довольно стабильным. Принципиальных изменений в соотношении спроса и предложения, а также средних ценах не наблюдалось. Однако была заметна динамика по отдельным сегментам. На рынке земли под коммерческую застройку сохраняется высокая активность, что является следствием начавшегося в 2012 году оживления в сегменте. При этом основные тенденции не претерпели значительных изменений с осени 2012 года. География спроса и предложения практически не изменилась. Наибольшим спросом пользуются участки в южной и северной частях Подмосковья. Также интерес представляет западное направление (Минское, Можайское, Новорижское шоссе), но доступных предложений в данный момент здесь практически нет. Наименее востребованы участки восточного и юго-восточного направлений, ввиду сложной транспортной ситуации. Однако это не распространяется, например, на тех, кто приобретает участки под строительство АЗС. У покупателей по-прежнему востребованы участки на первой линии основных трасс. Критерий удаленности земельного участка от МКАД меняется: так, если ранее запрашивались участки, расположенные до 10–15 км от МКАД, то теперь покупатели готовы рассматривать земельные участки на расстоянии до 25 км. Важнейшей характеристикой участка является степень его готовности к продаже. Земельные участки с подведенными коммуникациями, осуществленным межеванием и переведенные из категории "земли сельскохозяйственного назначения" продаются значительно быстрее, их цена стабильно растет. Можно говорить о развитии рынка земельных участков как инвестиционного продукта. Ранее девелоперы рассматривали земельные участки в Подмосковье в основном с целью реализации проектов коттеджного строительства. Сейчас наблюдается стабильное увеличение спроса со стороны девелоперов, возводящих жилье класса "эконом" и "комфорт". Земли поселений могут быть использованы в соответствии с проектом зонирования территории, зачастую застройщики имеют ограничения, связанные с разрешенными типами застройки (например, многоэтажных, среднеэтажных и малоэтажных домов). Перевод участка, предназначенного под малоэтажное строительство, в разрешенное многоэтажное довольно сложен, в то время как процесс изменения индивидуального жилищного строительства на малоэтажную застройку облегчен. Это способствует развитию малоэтажного строительства в Подмосковье. Размер участка, приобретаемого для реализации проекта жилой застройки, составляет 5-20 га. Здесь необходимо помнить о том, что при реализации проекта жилого комплекса может существовать обременение в виде необходимости строительства школы или детского сада (1–2 га). В целом, спрос в этом сегменте довольно ограничен, так как фактически он формируется 10–15 крупными компаниями-застройщиками. Часто применяется партнерская схема, в которой одна сторона является собственником земельного участка, а вторая – финансирует строительство на нем. Договоры купли-продажи заключаются реже и

только по очень выгодной для покупателя цене. Участки промышленного назначения приобретают для создания простых сборочных производств, не требующих длительного строительства и монтажа оборудования. Основные запросы сейчас идут на небольшие участки промышленного назначения от 0,5 до 10 га на Ленинградском шоссе до Московского малого кольца и участки под ритейл от 0,5 га в густонаселенных пунктах. При этом ликвидным участок может быть только при условии, что к нему подведены все необходимые коммуникации. Другую категорию рынка составляют земли сельхозназначения: их приобретают под дачное строительство и используют для ведения сельского хозяйства, если речь идет о дальнем Подмосковье. Количество запросов с середины 2014 года уменьшилось, но сейчас в основном обращаются те, кому действительно необходима земля: ритейлеры, производственники, фермеры. Земля под коттеджные поселки никому не интересна, как и под сельхозпроизводство. Не хотят ввязываться в фермерские хозяйства, это длинные деньги и большие риски. Нынешний инвестор не хочет платить за землю. Он предлагает собственнику совместное вхождение в жилищный проект: разработать документацию, решить вопрос с коммуникациями, а потом рассчитаться недвижимостью. Но после реализации проекта лендлорд становится миноритарием, чьи интересы слабо защищены, и стороны не могут договориться изначально. Важным событием на рынке недвижимости, в том числе и на рынке крупных земельных участков, стало расширение границ Москвы. Это существенно деформировало рынок земли Московской области. Цены в регионе, который затронет расширение, возросли. Но в целом прослеживается тенденция, когда инвестор приобретает участок, зная, что эта территория войдет в генеральный план развития того или иного города. В таком случае у него есть реальный шанс перевести землю, например, из категории сельхозназначения в ИЖС и после включения в генеральный план продать с достаточно высокой рентабельностью. Другое дело, что это не может быть общим правилом для всех подмосковных земель. Предложений участков на присоединенных территориях довольно много, собственники стараются максимально подготовить участки к продаже. Однако на данный момент разрешения на строительство не выдаются, вследствие чего активного спроса на эти земли нет. Исключение составляют только компании-автодилеры, готовые приобретать участки для строительства дилерских центров.

#### **ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Процедура оценки состоит из нескольких основных этапов.

I. Постановка задачи. Данный этап включает оценку необходимости проведения оценки, определение объекта и даты оценки, вида стоимости, каким образом будут использоваться результаты оценки. Анализируются и устанавливаются все возможные ограничения, и указывается, при каких ограничениях справедливы полученные результаты расчетов.

II. Сбор и обработка информации. Сбор и ознакомление с бухгалтерской информацией по учету имущества. Осмотр и идентификация объектов оценки, описание их текущего состояния и особенностей. Интервью с руководителями и специалистами. Анализ альтернативных вариантов использования объекта. Сбор рыночной информации для проведения оценки всеми возможными методами.

III. Определение стоимости. Данный этап включает выбор и применение конкретных методов расчетов стоимости в рамках доходного, затратного и сравнительного подходов (или обоснование не использования какого либо из них). Согласование полученных результатов и формирование итоговой величины оценочной стоимости.

IV. Подготовка и оформление Отчета об оценке в развернутой письменной форме.

#### **ОБЗОР ПОДХОДОВ**

Определение рыночной стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости недвижимости используют три основных подхода:

- ☞ затратный подход;
- ☞ сравнительный подход;
- ☞ доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик имущества. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из подходов.

### ***ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД***

В основе затратного метода лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном методе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений за вычетом накопленного износа.

#### **Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:**

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования.
2. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости замещения объекта.
3. Определение величины накопленного износа здания.
4. Уменьшение стоимости замещения на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.
5. Добавление к рассчитанной стоимости здания стоимости земли.

В результате применения затратного подхода стоимость определяется как сумма восстановительной стоимости улучшений (зданий) за минусом совокупного накопленного износа и стоимости предварительно оцененного участка земли (в том случае, если земельный участок входит в комплекс оценки).

### ***СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.***

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

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту. Цены на объекты-аналоги затем корректируются в соответствии с тем, как и насколько отличаются параметры аналогов от соответствующих параметров объекта оценки.

Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым объектом, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сегменты (секторы), аналогичные по следующим параметрам:

- Назначению использования объекта;
- Качеству объекта;
- Передаваемым юридическим правам и ограничениям;
- Инвестиционной мотивации;
- Путям финансирования и т.д.

### ***ДОХОДНЫЙ ПОДХОД***

***Доходный подход*** представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- ◆ метод прямой капитализации;
- ◆ метод дисконтированных денежных потоков.

***Метод прямой капитализации*** подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

➤ ставки доходности капитала, являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с инвестициями в конкретную недвижимость.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения - способ последовательного наращивания первой составляющей коэффициента капитализации, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такими как неликвидность, недозагрузка, расходы на инвестиционный менеджмент и т.п.

➤ нормы возврата капитала, то есть погашение суммы первоначальных вложений.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

➤ прямолинейный возврат капитала (метод Ринга), используется, если возврат капитала происходит равными частями на протяжении всего срока службы недвижимости;

➤ возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции.

➤ возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда), используется, когда ставка дохода первоначальных инвестиций настолько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке.

Для определения вероятной цены продажи объекта нужно валовой доход от сдачи объекта в аренду разделить на ставку возвратной капитализации. Ставку капитализации определим суммированием безрисковой ставки и поправок на различные виды рисков, возникающих при продаже объекта. Аналогичным образом, суммируя безрисковую ставку и поправки на различные виды рисков, возникающих при сдаче объекта в аренду, определим ставку дисконтирования.

Итоговая стоимость каждого объекта определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими методами, на весовые коэффициенты

#### **СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода (метода). Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

В случае если оценщик не применил один или два подхода из трех общепринятых, он должен дать обоснование о невозможности применения этих подходов. В этом случае итоговое согласование результатов оценки не требуется.

#### **Решение об оценке**

Руководствуясь п.20 ФСО №1, которое гласит: «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода», мы пришли к выводу:

##### **1. Согласно ст. 23 ФСО-1**

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV, п.23). Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Затратный подход будет использован для оценки объекта согласно ст. 23 ФСО-1.

2. В соответствии с п.21 ФСО №1: «*Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы*».

Расходы и доходы от использования формируются путем сдачи помещений в аренду. Передача в аренду недвижимости, является возможной. На рынке существует множество предложений по сдаче коммерческих помещений в аренду. Используя доходный подход, оценщики определяют стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом, так как завершение объектов и получение дохода от них не предсказуем.

Доходный подход не будет использован для оценки согласно ст. 21 ФСО-1.

3. В соответствии с п.22 ФСО №1: «*Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов*», так как анализ рынка не выявил аналогов.

При оценке стоимости не применяется сравнительный подход согласно ст. 22 ФСО-1.

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015г. №297, 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 ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

## **РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

Для проведения расчета величины затрат на создание объектов (стоимость строительства объектов) Оценщик воспользовался справочником КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" (Укрупненные показатели стоимости строительства, Москва, 2014 г.).

1. Справочник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" (Укрупненные показатели стоимости строительства, издание пятое, переработанное и дополненное, Москва, 2014 г.). В качестве ресурсной основы для пересчета стоимости в текущий уровень цен и для определения региональных коэффициентов уровня стоимости использованы ресурсно-технологические модели КО-ИНВЕСТ 17 классам конструктивных систем зданий и сооружений и по различным конструктивным элементам и видам работ. Цены, указанные в данном справочнике, приводятся по состоянию на 01 января 2014 г. Для пересчета из цен на дату сборника в текущие цены использовались ряд коэффициентов. Коэффициенты позволяют пересчитать расценки, приведенные в справочнике, в текущие цены. Коэффициенты пересчета определялись исходя из конструктивных особенностей объекта оценки, на основании Информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ. Основная формула расчета стоимости строительства объекта недвижимости выглядит следующим образом:

$$C_c = C_{\text{баз}} \times \text{ДК}_i \times V \times K_t \times I_{\text{баз-тек}} \times \text{ПП}$$

где:

$C_c$  - стоимость строительства объекта оценки, руб.;

$C_{\text{баз}}$  - стоимость единицы измерения в уровне цен на дату выпуска сборника в руб. по таблице Ко-Инвест;

$K_i$  - коэффициенты расхождения технических характеристик элементов (рассчитываются в соответствии с требованиями Общей части к сборникам Ко-Инвест, технической части к соответствующему разделу сборника);

$V$  - количественная характеристика объекта (куб. м., кв. м.);

$K_t$  - территориальный коэффициент к индексу Ибаз-тек;

Ибаз-тек – индексы цен на строительные-монтажные работы на дату оценки по сравнению с базовыми сметными ценами;

ПП - предпринимательская прибыль. Для пересчета из цен на год выпуска справочников в текущие цены Оценщик воспользовался рядом коэффициентов. Коэффициенты пересчета определялись исходя из конструктивных особенностей объекта недвижимости, на основании Информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ, выпуск № 95 с учетом инфляционного индекса к ценам на июль 2016 г.

Итоговая стоимость строительного-монтажных работ на объекте должна учитывать прибыль предпринимателя (инвестора).

Прибыль предпринимателя – это сложившаяся рыночная ставка дохода, стимулирующая предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Она подразумевает доход на капитал, вложенный в реализацию инвестиционного проекта по строительству недвижимого имущества, с учетом всех видов рисков, которые несет инвестор.

При расчете величины прибыли инвестора использовалась методика расчета величины прибыли предпринимателя (инвестора), описанную в книге Озерова Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости" (СПб.: Издательство "МКС", 2003 г.).

По данной методике расчет величины прибыли инвестора основывается на предположении о том, что инвестор имеет возможность вложить средства в альтернативный проект, срок осуществления которого равен сроку рассматриваемого проекта при норме отдачи  $i$  (ставка дисконтирования).

При этом денежные потоки, представляющие собой затраты на приобретение участка, осуществление строительства и полномасштабного ввода объекта в эксплуатацию, по динамике распределения во времени совпадают с денежными потоками по альтернативному проекту. Величина прибыли инвестора,

полученная по данной методике, удовлетворяет принципу: инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Величина прибыли инвестора  $P_r$  определяется по формуле:

$$P_r = \left[ 1 + i \times \frac{n}{3} + d_E \times \left( 1 + 2 \times i \times \frac{n}{3} + i^2 \times \frac{n^2}{3} \right) \right] \times i \times \frac{n}{2}$$

где:  $i$  – ставка дисконтирования в процентах;

$n$  – продолжительность строительства в годах;

$d_E$  – доля первоначальных инвестиций (не более 30%7).

#### Расчет накопленного износа

Накопленный износ объекта определяется в целом как сумма физического, функционального и экономического износов, относящихся к объекту оценки.

#### Оценка физического износа

Под физическим износом понимается утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта (или его части) в результате воздействия природно-климатических и эксплуатационных факторов.

Физический износ определяется по формуле:

$$И = \sum_{i=1}^{i=n} И_{ki} \times Д$$

где:  $И$  - физический износ здания;

$И_{ki}$  - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы;

$Д$  - коэффициент, соответствующий доле стоимости нового строительства отдельной конструкции, элемента или системы в общей стоимости нового строительства здания;

$n$  - число отдельных конструкций, элементов или систем.

где:  $И$  - физический износ здания;  $И_{ki}$  - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы;  $Д$  - коэффициент, соответствующий доле стоимости нового строительства отдельной конструкции, элемента или системы в общей стоимости нового строительства здания;  $n$  - число отдельных конструкций, элементов или систем. Величина физического износа элементов конструкции здания определялась экспертным путем при осмотре объектов и анализе данных, переданных Заказчиком, эвристическим методом оценки технического состояния по шкале экспертных оценок, приведенной в следующей таблице. Величина физического износа элементов конструкции здания определялась экспертным путем при осмотре объектов и анализе данных, переданных Заказчиком, эвристическим методом оценки технического состояния по шкале экспертных оценок, приведенной в следующей таблице.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.

#### Определение функционального износа (устаревания)

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

#### Определение внешнего износа (устаревания)

Внешний (экономический) износ – снижение стоимости объекта, обусловленное политическими, экономическими и другими факторами, внешними относительно объекта. Внешнее (экономическое)

устаревание обусловлено месторасположением объекта и сопровождается снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменится и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

### **Определение рыночной стоимости земельного участка**

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (В соответствии с п.22(д) ФСО № 7, перечень методов оценки открытый. Здесь и далее название метода указано в соответствии с тем, как приводится в учебной и методической литературе) основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Количество выбранных аналогов не должно быть меньше трех, в противном случае расчет рыночной стоимости с применением сравнительного подхода не будет корректным. Расчет величины рыночной стоимости при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

- Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
- Выбор параметров сравнения.
- Сравнение объекта и аналога по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
- Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

Практика оценки с применением сравнительного подхода предусматривает, что найденные аналоги могут иметь отличия от оцениваемого объекта по отдельным параметрам. Для определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости в цены объектов-аналогов вводятся корректирующие поправки, компенсирующие эти отличия, а окончательная стоимость объекта оценки рассчитывается как средневзвешенная по скорректированным ценам аналогов, при этом всем полученным величинам придаются веса в соответствии со степенью сходства конкретного аналога с оцениваемым объектом.

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.);
- время, прошедшее 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.

При использовании аналогов с улучшениями в рамках метода сравнительного анализа продаж могут использоваться элементы метода выделения.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, выставленные на свободную продажу. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

#### **Выбор единицы сравнения**

В качестве объектов сравнения были использованы данные о предложениях на продажу объектов, сопоставимых с объектом оценки. В качестве единицы сравнения, как правило, используется цена продажи 1 кв. м (сот., Га) общей площади. Цена за 1 кв.м (сот., Га) земельных участков используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами земельных участков для определения ценовых параметров того или иного земельного участка. Другие единицы сравнения для проведения оценки, связанные с факторами спроса и предложения, для рассматриваемого вида имущества не существуют. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м (сот., Га) общей площади объектов сравнения приводятся к цене 1 кв.м (сот., Га) оцениваемого объекта через систему корректировок. Для оцениваемого участка в качестве единицы сравнения выбрана 1 кв.м, как наиболее характерную для рассматриваемого сектора недвижимости. Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации (о реальных сделках и предложениях), аналитической информации и интервью с экспертами рынка недвижимости. При этом, для снижения погрешности, а также учитывая типичное поведение потенциальных участников рынка (как правило в объявлениях публикуется стоимость за объект в целом), расчет проводится применительно к общей стоимости аналогов.

#### **Выбор аналогов**

Отбор аналогов проводился, исходя из сопоставимости оцениваемого участка по назначению, площади, а также нахождению в зоне влияния МКАД (на расстоянии не более 10 км от МКАД по дорогам). Информация по аналогам получена из открытых источников информации. Все параметры объектов-аналогов уточнялись в процессе интервьюирования представителей продавца собственника аналогов. Данные о подобранных объектах сравнения и результаты расчета рыночной стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж представлены в нижеприведенной таблице.

#### **Согласование результатов сравнительного подхода**

Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если по нему было проведено наименьшее количество корректировок, т.е. величина валовой коррекции ( $V_i$ ) в процентах, рассчитанная как отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене, стремиться к минимуму. Для определения весового коэффициента были рассчитаны коэффициент идентичности показатель идентичности ( $I_i$ ):  $|100\% - V_i|$ . Поэтому, объекту-аналогу с наименьшим отношением придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов:

---

$$K_i = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{V_i}$$

где:  $K_i$  - коэффициенты, (веса);  $V_i$  - валовая коррекция;  $n$  – количество аналогов.

Стоимость оцениваемого объекта как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов может быть рассчитана по формуле:

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n C_i * K_i}{\sum_{i=1}^n K_i}$$

где:  $C$  – итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта;  $C_i$  - скорректированные цены аналогов;  $K_i$  - коэффициенты, (веса);  $n$  – количество аналого

### Расчет рыночной стоимости прав на земельные участки

Характеристики	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Источник информации		<a href="http://www.auction-house.ru/catalog/chelobitevo/">http://www.auction-house.ru/catalog/chelobitevo/</a> +7(812) 334-43-66	<a href="http://data.ht/ru/promzem/7103346">http://data.ht/ru/promzem/7103346</a> +7 (906) 735-32-82	<a href="https://move.ru/objects/mytischinskiy_rayon_mytischiy_yaroslavskoe_sh_2152299222/">https://move.ru/objects/mytischinskiy_rayon_mytischiy_yaroslavskoe_sh_2152299222/</a> 8(906)094-96-73
Местоположение	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи, пер.9-ый Ленинский, строение 11А	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Имущественные права на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Общая площадь земельного участка, кв.м	3 910	10 728	8 000	3 190
Функциональное назначение	для размещения автосалона и автотехцентра	для размещения административных и складских помещений	для размещения административных и складских помещений	для размещения административных и складских помещений
Наличие инженерных коммуникаций	инфраструктура в районе расположения участка развита хорошо, что позволяет иметь все необходимые коммуникации на участке	инфраструктура в районе расположения участка развита хорошо, что позволяет иметь все необходимые коммуникации на участке	инфраструктура в районе расположения участка развита хорошо, что позволяет иметь все необходимые коммуникации на участке	инфраструктура в районе расположения участка развита хорошо, что позволяет иметь все необходимые коммуникации на участке
<b>Стоимость предложения, руб.</b>	-	<b>110 000 000</b>	<b>77 944 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Стоимость предложения, руб./кв.м</b>	-	<b>10 254</b>	<b>9 743</b>	<b>15 674</b>
Обременения	нет	нет	нет	нет
<b>Дата предложения</b>	декабрь 2016 года	декабрь 2016 года	декабрь 2016 года	декабрь 2016 года
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость ЗУ, руб.	-	10 254	9 743	15 674
<b>Условия оплаты</b>	-	Рыночные, без обременений	Рыночные, без обременений	Рыночные, без обременений
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость ЗУ, руб.	-	10 254	9 743	15 674
<b>Имущественные права</b>	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Корректировка		0%	0%	0,0%
Скорректированная стоимость ЗУ, руб.		10 254	9 743	15 674
<b>Тип сделки</b>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная стоимость ЗУ, руб.		9 075	8 623	13 871

<b>Функциональное назначение</b>	для размещения автосалона и автотехцентра	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики	для размещения административных и складских помещений	для размещения административных и складских помещений
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость ЗУ, руб.		9 075	8 623	13 871
<b>Местоположение</b>	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи, пер.9-ый Ленинский, строение 11А	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость ЗУ, руб.		9 075	8 623	13 871
<b>Локальное местоположение</b>	фактически на первой линии домов Ярославского шоссе, около 800 м от МКАД	на первой линии Волковского шоссе	на первой линии Машкинского шоссе	на первой линии МКАД
Корректировка, %		16,3%	16,3%	0,0%
Скорректированная стоимость ЗУ, руб.		10 554	10 029	13 871
Площадь, сот.	39,10	107,28	80,00	31,90
Корректировка		9%	6%	-2%
Скорректированная стоимость ЗУ, руб.		11 504	10 631	13 594
<b>Инженерные коммуникации</b>	инфраструктура в районе расположения участка развита хорошо, что позволяет иметь все необходимые коммуникации на участке	инфраструктура в районе расположения участка развита хорошо, что позволяет иметь все необходимые коммуникации на участке	инфраструктура в районе расположения участка развита хорошо, что позволяет иметь все необходимые коммуникации на участке	инфраструктура в районе расположения участка развита хорошо, что позволяет иметь все необходимые коммуникации на участке
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость ЗУ, руб.		11 504	10 631	13 594
Валовая корректировка от цены продажи, %		35,2%	32,1%	13,3%
Показатель идентичности		64,8%	67,9%	86,7%
Весовой коэффициент		0,295	0,309	0,395
Стоимость 1 кв. м объекта, руб.	12 048			
Стоимость землевадения, руб.	47 100 000			

### **Описание проведенных корректировок**

Оценщик не производил корректировок на условия финансирования, условия сделки, условия рынка, условия оплаты, функциональное назначение, транспортную доступность, наличие коммуникаций в связи с тем, что эти характеристики сопоставимы как для объектов сравнения, так и для оцениваемого объекта.

### **Дата предложения**

Оптимальную поправку на фактор времени продажи можно получить из сделок перепродажи одного и того же объекта с постоянными физическими и экономическими параметрами. В случае отсутствия подобных данных следует использовать информацию о продаже подобных объектов в течение 1-6-ти месяцев от даты оценки. Аналоги и объект оценки по данному критерию существенно не отличаются. Ситуация на рынке земли в данный период не изменилась. Корректировка не проводилась.

### **Имущественные права**

Оцениваемый объект и объекты аналоги находятся в аренде. Корректировка не проводилась.

### **Тип сделки**

Объекты сравнения представляют собой предложения на продажу. Исходя из сложившейся практики переуступки прав на земельные участки, предоставляемые на инвестиционных условиях, стоимость предложения выше цены сделки. По данным, представленным в "Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга", СРД № 18, 2016 (<http://www.crcpa.ru/Manuals/>, стр.17), таблица 1.3.2. "Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %", для земельных участков в Московской области корректировка на уторгование составляет 13%-16% (в среднем 14%), Москве – 10-16% (в среднем 13%). Объект оценки фактически расположен на границе Московской области и г.Москвы, находится в зоне непосредственного влияния города Москвы и имеет привлекательное местоположение. Скидка на торг принята на среднем уровне приведенных выше показателей, на уровне (11,5%)

### **Местоположение**

Под местоположением понимается совокупность характеристик, а именно: удаленность от основных транспортных

- магистралей; транспортную доступность объекта;
- интенсивность транспортных потоков;
- престижность района для размещения объектов,
- рассматриваемого типа; характер окружающей застройки;
- развитость социальной и инженерной инфраструктур.

Оцениваемый объект и аналоги расположены в сопоставимых направлениях и на расстоянии не более 10 км от МКАД. Корректировка не проводилась.

### **Локальное местоположение**

Учитывают ближайшее окружение, специфику локального расположения объекта, по сравнению с объектами аналогами. Это связано с тем, что объект может иметь удачное районное или окружное расположение и напротив плохое локальное расположение, что очевидным образом влияет на инвестиционную привлекательность объекта, и на его рыночную стоимость. Объекты, удобно расположенные или имеющие другие особенности местоположения (близость к памятникам архитектуры, к церковным сооружениям, окруженные природным ландшафтом; магазины, расположенные в первой линии домов, офисы в районе административно-деловой застройки) имеют большую привлекательность для потенциальных инвесторов. Объекты, расположенные в близости промзон, и не имеющие никакого отношения к производственно складскому назначению, напротив теряют свой инвестиционный интерес, при прочих равных условиях. По данным экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (Справочник оценщика недвижимости. Том III. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Н.Новгород, 2014г., Лейфер Л.А), отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку, расположенных на красных линиях крупных автомагистралей к ценам аналогичных участков, расположенных внутри квартала (на удалении от проезжей части) в среднем составляет 1,36 (стр.124). Отношение удельной стоимости земельных участков производственно-складского назначения, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной стоимости аналогичных участков, расположенных в удалении от крупных автодорог, в среднем составляет 1,29 (стр.135). Для автосалонов важным является расположение на основных транспортных магистралях. Учитывая большую привлекательность Ярославского и Ленинградского шоссе по сравнению со второстепенными дорогами. Учитывая, что автосалоны сочетают как торговую, так и производственно-складскую функцию, корректировка принята на среднем уровне вышеприведенных показателей. При этом, учитывая отличие только в интенсивности

потенциального потока клиентов на данных дорогах, корректировка принята на пониженном уровне:  $((1,36 + 1,24) : 2) : 2 = +16,3\%$ .

#### Площадь участка

С увеличением площади, удельная стоимость объектов недвижимости снижается. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. При этом, характер зависимости не прямо пропорциональный, а подчиняется закону изменения степенной функции. Данный факт подтверждается исследованием, проведенным Региональным экспертно-аналитическим центром "Перспектива" "Анализ рынка земельных участков Тверской области на 2006 год. Влияние основных ценообразующих факторов" (<http://rea-centre.narod.ru/analis/tvo-land-06-04.htm>), а также сведениями статьи Михайлец В.Б. "Практика использования нелинейных регрессионных моделей в оценке" (Имущественные отношения в Российской Федерации", № 7, 2010 г., стр.54) из которых следует, что с существенным увеличением площади удельная стоимость земельных участков изменяется незначительно. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка (Источник информации: А.Д. Власов, "Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях", журнал "Имущественные отношения в Российской Федерации", №1(40). Корректировка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости, <http://it.iksys.ru/knowledge-base/view/materials/63#s=1>, <http://www.niec.ru/Met/met006.htm>), так как другие аналогичные публикации отсутствуют. Применение коэффициентов таблицы по крайней мере не превышает влияние фактора размера площади земельного участка для любой категории поселения.

Коэффициенты корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади (Ks).

Площадь участка, м <sup>2</sup>	Коэффициент поправки (Ks)
до 5 000 включительно	1,35
от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
от 5 000 000 и выше	0,71

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

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

, где:

Ks – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

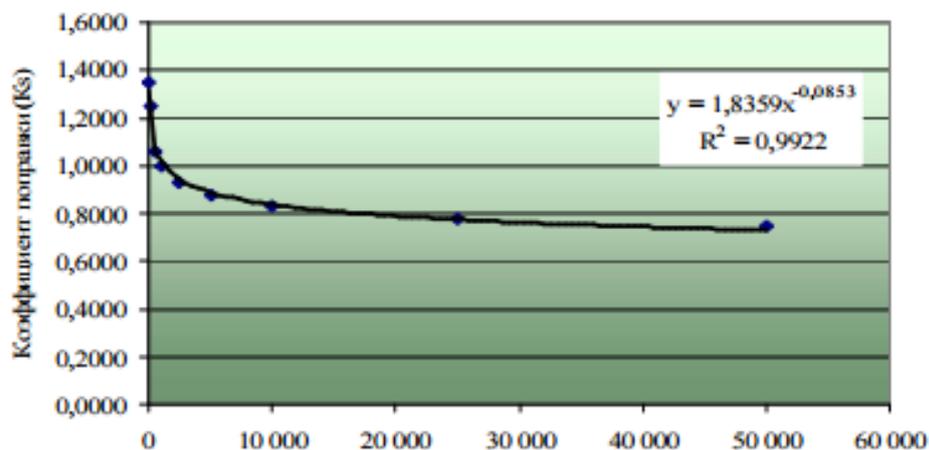
$$K_s = \left( \frac{C_{00}}{C_{0A}} - 1 \right) \times 100\%$$

где: Ks – размер корректировки на площадь земельного участка

COO – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

COA – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



Расчет корректировки на площадь

Поправка на площадь участка	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Площадь, сот.	39,1	107,3	80,0	31,9
Расчетная величина	1,343	1,232	1,263	1,366
Корректировка		9%	6%	-2%

Рыночная стоимость права аренды оцениваемого земельного участка, определенная на основе сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж по состоянию на дату оценки, с учетом округления, составляет: 47 100 000 (Сорок семь миллионов сто тысяч) рублей.

### Определение стоимости нового строительства

Величина затрат на строительство объекта может рассчитываться на базе полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства (затраты на воспроизводство) – это сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, с учетом износа и устареваний объекта оценки.

Стоимость замещения (затраты на замещение) - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, технологиями, дизайном и планировкой, с учетом износа и устареваний объекта оценки.

Более предпочтительным является расчет стоимости воспроизводства, поскольку в противном случае определяются затраты на строительство здания, отличающегося от оцениваемого по многим характеристикам. С другой стороны, выбор варианта расчета затрат на замещение может быть также обоснованным, если у оцениваемого объекта имеется ряд признаков наличия функционального износа (устаревания), что не может не снижать коммерческую привлекательность для потенциального покупателя (12 "Оценка для целей залога", М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанов, М.: Финансы и статистика", 2008 г.) . В данном Отчете определяются затраты на замещение.

Расчет стоимости нового строительства

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемое здание	Объект сравнения
			Ко-Инвест, Общественные здания. 2014 г. ОЗ.09.000.0003
1	Отраслевая принадлежность		
2	Назначение здания	Автосалон и автотехцентр	Автосалон
3	<b>Объемно-планировочные и функциональные параметры:</b>		
	Строительный объем, куб. м	36 564	10 125
	Площадь по наружному обмеру	2 196,5	-
	Общая площадь объекта, кв.м	6 333,2	
	Количество этажей	4	-
	Преобладающая высота этажа, м	от 3 до 6,05 м	4,5
	Наличие подземной части	-	-
	Со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. Здание отдельно-стоящее или пристроенное)	отдельно стоящее	отдельно стоящее

4	<b>Особые функциональные отличия здания</b>		
5	<b>Преобладающий материал:</b>		
	- горизонтальных наружных конструкций	монолитный железобетон	железобетон
	- вертикальных наружных конструкций	монолитный железобетон	-
	- наружных стен	пенобетонные блоки	кирпич
	- внутренних стен	пенобетонные блоки	кирпич
	- перегородок	пенобетонные блоки	-
	- заполнения оконных проемов	стеклопакеты	-
	- заполнение дверных проемов	филенчатые, щитовые, металлические. ПВХ-входные группы	-
	- кровли	рулонная	-
	- полов	плитка	-
	- отделка потолков	подвесные потолки и окраска	-
	- отделка внутренних стен и перегородок	штукатурка, окраска	-
	- прочих конструкций	Фундамент - монолитный железобетонный	
6	<b>Класс конструктивной системы здания</b>	КС-1а	КС-1
	<b>Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)</b>	мокрые	мокрые
	<b>Расчетное сопротивление грунта (кГ/см<sup>2</sup>)</b>	2,5	2,5
7	<b>Район сейсмичности (количество баллов)</b>	6	6
8	<b>Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования</b>		
	- специальные конструкции (лифты, подъемника, эскалаторы и др.)	+	+
	- отопление, вентиляция, кондиционирование	+	+
	- водоснабжение и канализация	+	+
	- электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+
	- вентиляция приточная	+	+
	- вентиляция вытяжная	+	+
	- кондиционирование воздуха	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)	+	+
9	<b>Класс качества объекта</b>	standart	standart

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Объект сравнения
1	<b>Справочный показатель по объектам-аналогам</b>	6 920,00
2	<b>Первая группа поправок (+ удорожание; - удешевление)</b>	
	- на отсутствие части наружных стен	0,00
	- на различие в высоте этажа	0,00
	- на различие в количестве перегородок	0,00
	- на наличие подвалов	0,00
	- на учет особостроительных работ	0,00
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00
	- на различие в конструктивных решениях:	
	- кровли	0,00
	- перекрытия	0,00
	- наружных стен	0,81
	- перегородок	0,00
	- полов	0,00
	- заполнения проемов	0,00
	- отделки	0,00
	<i>Итого по первой группе поправок</i>	0,81
3	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>	
	- на различие в строительном объеме/площади (Отношение строительных объемов оцениваемого здания и здания аналога составляет 3,611_	0,870
	- на различие в климате	1,000
	- на различие в классе конструктивной системы	1,000
	- на сейсмичность	1,000
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000
	- на региональное различие в уровне цен	1,000

	- на зональное различие в уровне цен	1,000
	- на изменение цен после издания справочника	1,034
	<b>- инфляционный индекс</b>	<b>1,006</b>
	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>	0,905
4	<b>Скорректированный показатель стоимости по объектам-аналогам</b>	6 263,33
	<b>Весомость зданий-аналогов (объектов сравнения) по степени их соответствия оцениваемому зданию</b>	1,000
5	<b>Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки, руб/ед.сравни.:</b>	6 263,33
6	<b>Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки, руб.:</b>	229 012 398
7	<b>Предпринимательская прибыль</b>	<b>58 627 174</b>
8	<b>Стоимость нового строительства по оцениваемому зданию на дату оценки, руб., без НДС:</b>	287 639 572
9	<b>Стоимость нового строительства по оцениваемому зданию на дату оценки, руб., с НДС:</b>	339 414 695
10	<b>Совокупный износ, %</b>	1,0%
11	<b>Стоимость замещения с учетом износа, руб.</b>	336 020 548
	<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>	47 100 000
	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, с округлением, руб.</b>	383 121 000

Прибыль предпринимателя зависит (С. Грибовский, "Оценка доходной недвижимости", издательство "Питер", Санкт-Петербург, 2001) от продолжительности строительства, ставки дохода на капитал.

Период строительства включает в себя время проектирования и строительства. Нормативная продолжительность строительства определяется согласно СНиП 1-04-03-85 "Нормы продолжительности строительства", с учетом периода на проектирование и получение всей разрешительной документации.

Согласно указанных СНиП для зданий и сооружений продолжительность строительства может быть выражена в следующем виде:

$$T = A1 C + A2C,$$

где T – Срок выполнения СМР (не включает в себя временные затраты на проектирование);

A1, A2 – заданные СНиП параметры уравнения, определенные по данным статистики для каждого вида использования;

C - объем строительно-монтажных работ, млн. руб., в ценах 1984 г. (В данном случае СМР включают ПИР. (Далее под рассматриваемой величиной будут пониматься затраты на строительство)

Автосалоны являются сложным объектом недвижимости, включающими в своем составе как торговую, так и производственно-складскую часть. Для объектов торговли параметр A1=26,4, A2= - 7,6. Диапазон стоимостей составляет от 0,2 до 2,8 млн. руб. в ценах 1984 г. Для объектов материально-технического снабжения параметр A1=13,8, A2= - 1,4. Диапазон стоимостей составляет от 0,5 до 9 млн. руб. в ценах 1984 г. Учитывая сложную структуру площадей автосалонов, в расчетах были использованы средние значение приведенных показателей: параметр A1=20,1, A2= - 4,5. Диапазон стоимостей составляет от 0,35 до 5,9 млн. руб. в ценах 1984 г. Если объект лежит за рамками данного диапазона, то ему присваивается соответствующее краевое (минимальное или максимальное) значение сроков проведения СМР. Пересчет затрат на строительство производился при помощи коэффициентов перевода с 1984 г. на дату оценки (с учетом инфляционного коэффициента) для соответствующего конструктивного класса. Продолжительность непосредственно проектно-изыскательских работ составляет в среднем 15-25% от срока строительно-монтажных работ (СНиП 1.04.03-85). В расчетах продолжительность ПИР принята равной 20% от срока СМР. Полученные значения продолжительности СМР и ПИР исчисляются в месяцах.

Расчет предпринимательской прибыли в строительстве проводится, исходя из средней рыночной нормы доходности, в качестве которой была принята альтернативная доходность вложений девелопера, соответствующая депозитной ставке. По данным Бюллетеня банковской статистики № 6 за 2016 год ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)), средневзвешенная процентная ставка по депозитам для нефинансовых организаций на срок свыше 1 года на апрель 2016 года составила 10,07%.

Рыночная стоимость земельного участка определена ниже.

Расчет прибыли предпринимателя

Наименование показателя		Данные
Индекс пересчета в цены 1984 года		145,855
Стоимость строительства в ценах 1984 года, млн.руб.		1,56
Период строительства, мес.		18
Период строительства с учетом ПИР, мес.		<b>23</b>
Нормативный срок строительства (в соответствии со СНиП 1.04.03-85*), мес.	N	<b>23</b>
Количество расчетных периодов в течении года	m	12
Срок строительства в годах	n0	1,92
Время, необходимое для реализации недвижимости (продажи или сдачи в аренду), не менее	n1	1,25

Общий срок инвестиций, лет	n0 + n1	3,17
Средняя ставка по депозитам на срок свыше 1 года	уб	10,07%
Начальная ставка дисконтирования	ya	10,07%
Затраты по земле в период строительства, тыс.руб.	Сз	47 100 000
Затраты на производство (замещение) - прямые издержки, тыс.руб.	Сп	229 012 398
Первоначальные вложения средств в % (не более 30%)		30,00%
Авансовый платеж на начало строительства, тыс.руб.	Сав	68 703 719
Косвенные издержки, в процентах от затрат на производство и замещение	КИ	5%
Сумма прямых и косвенных издержек, тыс.руб.	Спк	240 463 018
Начальный платеж, тыс.руб.	С0	115 803 719
Сумма всех издержек, тыс.руб.	С	287 563 018
Отношение С0/С	С0/С	0,40
Прибыль предпринимателя (вариант из книги)	ПП	25,6%

### Определение износа и затрат на замещение

Накопленный износ – это уменьшение стоимости нового строительства улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников. При затратном подходе износ используется для учета различий в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого. Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Физический износ является результатом естественного износа в процессе эксплуатации, выражающегося в ветхости, сухом гниении, трещинах, ржавчине или конструктивных дефектах зданий, сооружений, инженерного оборудования.

Физический износ разделяется на устранимый и неустраимый.

Устранимый физический износ воздействует на объект в том случае, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Устранимый физический износ обычно относят за счет плохой эксплуатации, поэтому его еще называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики имущества. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

Неустраимый физический износ – естественный износ, возникающий в процессе эксплуатации и временного старения зданий. Затраты на его устранение не увеличивают в адекватном размере рыночную стоимость объекта. В целях определения этого типа износа мы учитывали возраст здания и его фактическое состояние. Срок службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих конструктивных элементов. В зависимости от типа конструкций, вида примененных основных материалов, для них установлены нормативные усредненные сроки службы, которые используются в практике для экономических расчетов.

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах приняты в соответствии со сборниками "Укрупненных показателей стоимости строительства". Физический износ здания определяется по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \frac{\sum_{i=1}^n I_i \times L_i}{100}$$

где:

$I_{\text{физ}}$  – физический износ здания, (%);

$I_i$  – физический износ  $i$ -го конструктивного элемента, (%);

$L_i$  – коэффициент, соответствующий доле стоимости нового строительства  $i$ -го конструктивного элемента в общей стоимости нового строительства здания;

$n$  – количество конструктивных элементов в здании.

Расчет физического износа объекта оценки представлен в следующей таблице. Показатели износа принимались по данным проведенного визуального осмотра объекта оценки.

№ п/п	Наименование элемента	Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивного элемента с поправками, %	Процент физического износа элемента, %	Физический износ элементов в здании, %
	<b>Строительные конструкции:</b>					
1	Фундаменты	14,90	1,00	14,90	1	0,15
2	Стены	9,80	1,00	9,80	1	0,10
3	Перегородки	2,35	1,00	2,35	1	0,02
4	Перекрытия и покрытия	10,20	1,00	10,20	1	0,10
5	Кровля	7,00	1,00	7,00	1	0,07

6	Проемы	5,63	1,00	5,63	1	0,06
7	Полы	3,76	1,00	3,76	1	0,04
8	Отделка	3,61	1,00	3,61	1	0,04
9	Прочие	10,45	1,00	10,45	1	0,10
10	<b>Инженерное оборудование:</b>					
11	Отопление и вентиляция	11,70	1,00	11,70	1	0,12
12	Водоснабжение и канализация	4,60	1,00	4,60	1	0,05
13	Электроосвещение	9,37	1,00	9,37	1	0,09
14	Слаботочные устройства	0,33	1,00	0,33	1	0,00
15	Специальное оборудование	6,30	1,00	6,30	1	0,06
	<b>Всего:</b>	100,0		100,0		1,00
	<b>Физический износ, %</b>					<b>1,00</b>
	Функциональный износ, %					0,00
	Внешний износ, %					0,00
	<b>Совокупный износ объекта оценки, %</b>	<b>1</b>				

Функциональный износ. Функциональный износ у объекта оценки не выявлен.

Внешний износ. Внешний износ у объекта оценки не выявлен.

Совокупный (накопленный) износ определяется по следующей формуле:

$$(1 - \text{Ивн}) \times (1 - \text{Ифун}) \times \text{Исов} = 1 - (1 - \text{Ифиз})$$

1	Стоимость замещения с учетом износа, руб.	336 020 548
2	Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб.	47 100 000
3	Рыночная стоимость объекта оценки, с округлением, руб.	383 121 000

*Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта, определенная с применением затратного подхода, по состоянию на дату оценки составляет, с округлением: 383 121 000 (Триста восемьдесят три миллиона сто двадцать одна тысяча) рублей.*

### **Определение рыночной стоимости на основе доходного подхода**

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 оцениваемых помещений и рыночной арендной ставки за 1 кв.м.

В настоящих расчетах Оценщик определял рыночную арендную ставку на базе метода сравнительного анализа арендных ставок. Метод основывается на прямом сравнении оцениваемого помещения с объектами недвижимости, которые были сданы в аренду или включены в реестр объектов, предлагаемых к сдаче в аренду. Рыночная ставка аренды определяется ценой, которую заплатит типичный арендатор за аренду аналогичного по качеству и полезности объекта.

#### **Общие условия**

-Определение рыночной арендной платы за объект аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за "право аренды".

-Рыночную арендную плату в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, рассчитывается для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой. Однако если контрактные условия аренды будут отличаться от рыночной нормы, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, должна отражать эти отличия.

-В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости (П. 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой".) Предполагается, что коммунальные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи, затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя (П. 2 ст. 616 ГК.) .

#### **Выбор единицы сравнения**

В качестве объектов сравнения были использованы данные о предложениях на продажу объектов, сопоставимых с объектом оценки. В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади. Цена за 1 кв.м. объектов используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами объектов недвижимости для определения ценовых параметров того или иного объекта недвижимости. Другие единицы сравнения для проведения оценки, связанные с

факторами спроса и предложения, для рассматриваемого вида имущества не существуют. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м общей площади объектов сравнения приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок. Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации (о реальных сделках и предложениях), аналитической информации и интервью с экспертами рынка недвижимости. При этом, для снижения погрешности, расчет проводится применительно к общей стоимости аналогов.

#### Выбор аналогов

Автосалоны на рынке выставляются в аренду в ограниченном количестве, а на территории Московской области предложения единичные. При этом, предлагаемые к аренде автосалоны отличаются по многим параметрам, оказывающим существенное влияние на стоимость. Оцениваемый объект расположен фактически на границе Московской области и города Москвы и имеет в большей степени влияние рынка недвижимости города Москвы. Ввиду сложности обоснования расчетным путем многих ценообразующих факторов, из имеющихся на рынке предложений были отобраны наиболее сопоставимые объекты на территории Москвы, а также При этом, по Москве внимание уделялось предложениям на продажу автосалонов, расположенных наиболее близко к окраине города. По Московской области аналоги отбирались с расположением не далее 10 км от МКАД. Информация по аналогам получена из открытых источников информации. Все параметры объектов-аналогов, а также данные об операционных расходах и НДС уточнялись в процессе интервьюирования представителей продавца/арендодателя/ собственника аналогов. Расстояние до метро определялось с использованием сервиса определения расстояний сайта <http://maps.yandex.ru> и средней скорости человека (1,5 м/сек.). Основные параметры и характеристики этих объектов и расчет сравнительным подходом представлены ниже, в таблицах.

#### Согласование результатов расчета ставки аренды

Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если по нему было проведено наименьшее количество корректировок, т.е. величина валовой коррекции ( $V_i$ ) в процентах, рассчитанная как отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене, стремиться к минимуму. Для определения весового коэффициента были рассчитаны коэффициента идентичности показатель идентичности ( $I_i$ ):  $|100\% - V_i|$ . Тогда, объекту-аналогу с наибольшим значением показателя идентичности придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов:

$$K_i = \frac{I_i}{\sum_{i=1}^n I_i}$$

где:  $K_i$  - коэффициенты, (веса);

$I_i$  - показатель идентичности;

$n$  – количество аналогов.

Стоимость оцениваемого объекта как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов может быть рассчитана по формуле:

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n C_i * K_i}{\sum_{i=1}^n K_i}$$

где:  $C$  – итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта;

$C_i$  - скорректированные цены аналогов;

$K_i$  - коэффициенты, (веса);

$n$  – количество аналогов.

Характеристики объектов	Объект оценки	№			
		№ 1	№2	№ 3	№ 4
Источник информации		<a href="http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/17182">http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/17182</a>	<a href="http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/20356">http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/20356</a>	<a href="http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/19113">http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/19113</a>	<a href="http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/20150">http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/20150</a>
Дата предложения	декабрь 2016 года				
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи, пер.9-ый Ленинский, строение 11А	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи			
Локальное местоположение	на первой линии домов Ярославского шоссе	на первой линии домов Горьковского шоссе	на первой линии МКАД	на первой линии МКАД	на первой линии МКАД
Расстояние от МКАД	около 800 м от МКАД	около 5,8 км от МКАД	на МКАД	на МКАД	на МКАД
Площадь, кв.м	6 333,2	2500,0	800,0	700,0	600,0
Функциональное назначение	автосалон и автоцентр	товговое	товговое	товговое	товговое
Наличие витринных (панорамных) окон	есть	есть	есть	есть	есть
Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Парковка	есть	есть	есть	есть	есть
Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Арендная ставка 1кв.м руб./в год		<b>20 000</b>	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>
<b>Расчет рыночной арендной ставки, руб./кв.м./год</b>					
Корректировка на коммунальные услуги, руб./кв.м/год		0	0	0	0
Арендная ставка 1кв.м руб./в год, без КУ		20000	18000	18000	18000
Скидка на уторговывание		-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная цена, руб/кв.м./год		<b>17 900</b>	<b>16 110</b>	<b>16 110</b>	<b>16 110</b>
Местоположение	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи, пер.9-ый Ленинский, строение 11А	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи			
Изменение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м./год		<b>17 900</b>	<b>16 110</b>	<b>16 110</b>	<b>16 110</b>

Локальное местоположение	на первой линии домов Ярославского шоссе	на первой линии домов Горьковского шоссе	на первой линии МКАД	на первой линии МКАД	на первой линии МКАД
Изменение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м./год		17 900	16 110	16 110	16 110
Площадь, кв.м	6 333,2	2 500,0	800,0	700,0	600,0
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м./год		15 931	14 338	14 338	14 338
Наличие витринных (панорамных) окон	есть	есть	есть	есть	есть
Изменение, ед.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м./год		15 931	14 338	14 338	14 338
Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м./год		15 931	14 338	14 338	14 338
Валовая корректировка от цены (без корректировки на торг и КУ) продажи, %		9,8%	9,8%	9,8%	9,8%
Показатель идентичности		90,20%	90,20%	90,20%	90,20%
Весовой коэффициент		0,250	0,250	0,250	0,250
Скорректированная цена, руб/кв.м./год без КУ округленно	14 700				
в месяц руб./кв.м	1 225				

## **Описание проведенных корректировок**

Оценщик не производил корректировок на передаваемые права, дату предложения, условия финансирования, условия рынка, удобство подъездных путей, класс и тип помещений, инженерное обеспечение, состояние, наличие панорамных окон, в связи с тем, что эти характеристики сопоставимы как для объектов сравнения, так и для оцениваемого объекта. **Корректировка на уторгование**

По данным, представленным в "Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга", СРД № 18, 2016 (<http://www.crcpa.ru/Manuals/>, стр.17), таблица 1.3.2. "Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %", для торговой недвижимости в Москве корректировка на уторгование составляет около 10-17% (в среднем 13,5%), по складским помещениям – 10-16% (в среднем 13%), а в Московской области – по торговым помещениям 9-12% (в среднем 10,5%), по производственно- складским объектам – 10-16% (в среднем 13%). Объект оценки фактически расположен на границе Московской области и г.Москвы, находится в зоне непосредственного влияния города Москвы и имеет привлекательное местоположение. Учитывая вышесказанное, а также то, что автосалоны сочетают как торговую, так и производственно-складскую функцию, скидка на торг принята на среднем уровне минимальных значений интервалов для Москвы и Московской области, на уровне (-10%).

### **Местоположение**

Под местоположением понимается совокупность характеристик, а именно:

- транспортную доступность объекта;
- интенсивность транспортных и пешеходных потоков;
- престижность района для размещения коммерческих объектов;
- характер окружающей застройки;
- развитость социальной и инженерной инфраструктур;
- удаленность от ближайшей станции метрополитена.

Оцениваемый объект и аналоги расположены в зоне влияния МКАД, на расстоянии не более 10 км от МКАД, на первых линиях магистральных автодорог. Корректировка не проводилась. Площадь Использование данной корректировки обосновано тем, что, согласно сложившейся на рынке недвижимости практике, чем меньше площадь помещения, тем легче его реализовать. Т.е., чем больше площадь, тем меньше удельная стоимость кв.м площади объекта. В случае аренды объект можно сдать по частям, что позволяет достигнуть максимальной доходности, т.е. зависимость стоимости от площади на рынке аренды меньше, чем на рынке продажи. В данном случае рассматривается специфический объект рынка недвижимости, а площадь аналогов и объекта оценки превышает 200 кв.м. Корректировка не проводилась.

### **Состояние**

Состояние аналогов рабочее, т.е. могут быть сданы в аренду без дополнительных затрат. К сожалению, относительно сопоставимых рыночных данных крайне мало, а имеющиеся отличаются друг от друга, что даже после проведения необходимых корректировок привело к довольно большому разбросу в итоговых результатах.

Рыночная ставка арендной платы для оцениваемых площадей, определенная на основе сравнительного подхода методом сравнения продаж, составляет на дату оценки 14 700 рублей за кв.м в год (без учета коммунальных расходов).

### **Арендопригодная площадь**

Учитывая специфику оцениваемого объекта, в качестве арендопригодной площади принята вся площадь объекта оценки.

### **Недозагрузка**

Определяя потери при получении арендной платы, Оценщик учитывал то, что потери арендной платы могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска (или смены) надежного арендатора, за счет неуплаты арендной платы, а также недозагрузки площадей. Автосалоны сочетают в своем составе как торговые с наличием необходимых офисных помещений, так и производственно-складские площади. Согласно приведенному выше обзору рынка коммерческой недвижимости, средний уровень незанятости торговых помещений по итогам II полугодия 2016 года составляет в среднем 11,1%, по производственно-складским помещениям класса В (в большей степени соответствует рассматриваемым помещениям) – 7%. В расчетах было принято среднее значение вышеуказанных показателей (9,1%).

## **Определение чистого операционного дохода**

### **Операционные расходы**

Операционные расходы - это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- резерв на замещение.

### **Постоянные расходы**

К постоянным обычно относят расходы, которые не зависят от степени "заполненности" объекта недвижимости. Это налог на имущество, налоговые платежи за земельный участок, страховой сбор.

### **Платежи по налогу на имущество**

Согласно статье 375 Налогового Кодекса РФ (часть вторая) налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения. В соответствии со статьей 374 НК объектом налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (включая имущество, переданное во временное владение, пользование, распоряжение или доверительное управление, внесенное в совместную деятельность), учитываемое на балансе по остаточной (балансовой) стоимости в качестве объектов основных средств в соответствии с установленным порядком бухгалтерского учета. Ставка налога на имущество составляет 2,2% от среднегодовой стоимости объекта (согласно Главы 30, Статьи 380 Налогового кодекса РФ устанавливается законами субъектов РФ и не может превышать 2,2%). В рамках данного расчета рыночная стоимость рассматривается с точки зрения покупателя, т.е. покупатель поставит на учет объект оценки по стоимости покупки, соответствующей рыночной стоимости. Учитывая вышесказанное, в расчете за базу определения расходов по налогу на имущество принимается стоимость, полученная в рамках данного расчета, за вычетом стоимости рыночной земельного участка (для исключения учета двойного налогообложения) и НДС (в соответствии с типичными правилами налогового учета) с использованием техники "Подбора параметра". Данный принцип связан с тем, что на бухгалтерский учет объект ставится по стоимости приобретения.

### **Земельные платежи**

Ставка аренды земли назначаются местными органами власти, которая определяется в последнее время по результатам оценки её рыночного уровня с привлечением оценщиков. Кроме этого, в договорах аренды могут предусматриваться как повышающие, так и понижающие коэффициенты. Согласно представленному договору аренды земельного участка № 9367 от 08.09.2014 г., арендная плата определяется с учетом положений Закона Московской области "О регулировании земельных отношений в Московской области от 7 июня 1996 года № 23/96-ОЗ (с изменениями на 15 июня 2016 года), в соответствии с которым арендная плата составляет 2% от кадастровой стоимости. В случае определения арендной платы в процентах от кадастровой стоимости, индексация арендных платежей с учетом инфляции не проводится.

### **Отчисления на страховку**

По данным [http://www.sbaspect.ru/insurance/property\\_insurance/](http://www.sbaspect.ru/insurance/property_insurance/), тарифы по страхованию имущества – от 0,02% до 1,0% от страховой суммы в зависимости от вида имущества, его стоимости, местонахождения и степени обеспечения превентивными мерами по защите имущества. Принимая во внимание хорошее состояние здания, которое отвечает всем требованиям, предъявляемым к помещениям рассматриваемого назначения, отчисления на страховку составят около 0,1% от рыночной стоимости улучшений (также была принята стоимость, полученная в рамках данного расчета за вычетом рыночной стоимости земельного участка (рассматривается стоимость оцениваемого имущества с точки зрения получения дохода, реализуемой в рамках выбранной модели расчета, соответственно, в расчете за базу определения расходов принимается стоимость, полученная в рамках данного расчета) с использованием техники "Подбора параметра".

Резерв на замещение К расходам на замещение относят затраты на периодическую замену строительных элементов с коротким сроком службы, которые аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв замещения. Ежегодные отчисления на соответствующий резервный счет обычно рассчитываются как полная стоимость замещения с учетом накопленного износа, деленная на ожидаемый остающийся срок полезной жизни. Предполагается, что ежегодные отчисления депонируются на специальный счет (фонд возмещения), на котором происходит накопление средств, по безрисковой ставке в течение всего срока

владения объекта. В качестве полной стоимости замещения для расчетов Оценщик использовал рассчитанную величину стоимости строительства. Как правило, капитальный ремонт зданий, подобных зданию, в котором расположены оцениваемые помещения, производится один раз в 40 лет (Величина примерной периодичности проведения капитального ремонта зданий варьируется в зависимости от капитальности здания, а также условий эксплуатации зданий. Данная величина применялась в рамках настоящего Отчета на основании "Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений", утвержденного Постановлением Госстроя СССР от 29.12.1973 г. №279). Начиная с первого прогнозного периода необходимо осуществлять резерв на следующий капитальный ремонт. В качестве ставки накопления использовалась средневзвешенная процентная ставка по привлеченным банковским вкладам (депозитам) нефинансовых организаций на срок более 1 года в рублях, которая на апрель 2016 года составляет 10,07% (Бюллетень банковской статистики № 6 2016 год, www.cbг.ru). Расчеты проводились с использованием функции фактор фонда возмещение по формуле:

$$\frac{1}{S_n} = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где n – число периодов; ставка процента

#### **Переменные (эксплуатационные) расходы**

Учитываются следующие расходы собственника:

- расходы на управление;
- прочие (непредвиденные расходы, расходы на проведение плановых ремонтов).

Расходы на управление недвижимостью учитываются независимо от того, кто управляет недвижимостью - сам владелец или управляющий по контракту. Обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода ("Оценка недвижимости" под редакцией А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2008). Как правило, расходы на управление принимаются экспертно, при этом учитывается тип, общая площадь, местоположение, коммерческая привлекательность объекта недвижимости, а также иные факторы, влияющие на размер расходов на управление объекта недвижимости. В соответствии с отчетом "Маркетинговое исследование и анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москва: перспективы развития комплексного управления офисной, торговой и складской недвижимостью" ООО "Рестко" (<http://oms.ram.ru/mark/research/view/m00639.html>) "стоимость услуг управления зависит от их объема и в среднем составляет примерно 3-5% от арендной платы". В расчетах принято среднее значение вышеприведенного интервала, на уровне 5%.

#### **Дополнительные затраты**

Оцениваемые площади находятся в хорошем состоянии. Дополнительные затраты не требуются.

#### **Выбор денежного потока, расчет ставки дисконтирования и капитализации**

Выбор типа денежного потока Необходимо отличать номинальную ставку дохода от реальной ставки, которые связаны известным уравнением Фишера:

$$1+Y_{nom}=(1+Y_{real})\times(1+\lambda),$$

$$\text{тогда } Y_{nom}=Y_{real}+(\lambda+ Y_{real}\times\lambda),$$

где  $\lambda$  – общий уровень инфляции.

Уровень инфляции чаще всего измеряется индексом потребительских цен или ВВП-дефлятором. Сумма ) есть не что иное, как премия за инфляцию. Таким образом, реальная ставка дохода  $\lambda+Y_{real}\lambda$  отличается от номинальной на величину инфляции.

Заметим, что учет или не учет инфляции в ставке дохода является важным обстоятельством, которое необходимо принимать во внимание при выборе способа дисконтирования денежных потоков. Если денежный поток представлен в реальном измерении (без учета инфляционного повышения), то для

дисконтирования следует использовать ставку без учета инфляции. Если денежный поток представлен в номинальном измерении (с учетом инфляции), то для дисконтирования следует использовать ставку с учетом инфляции.

В расчетах используется номинальная ставка дисконта, определенная методом кумулятивного построения, денежный поток - также номинальный (т.е. "неочищенный" от инфляции).

### **Ставка дисконта и коэффициент капитализации**

Предполагаемые поступления по проекту и поступления от продажи объекта в конце прогнозного периода (реверсии) пересчитываются в текущую стоимость объекта с использованием ставки дисконтирования. Величина ставки отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости, учитывает действительную инфляцию и возможность альтернативных вложений капитала. Для определения ставки дисконта необходимо понимать, что инвестор, приобретая объект недвижимости, отдает свои деньги в обмен на право вернуть их в будущем с соответствующей прибылью. Вкладывая свой капитал в недвижимость, инвестор рискует не получить эту прибыль и, в силу этого, он вправе требовать в качестве компенсации соответствующую премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую он мог бы получить, вложив свой капитал в более надежное дело, например, положив деньги в банк. Ставка дисконтирования для недвижимости определяется, как правило, методом рыночной экстракции, методом кумулятивного построения, либо экспертным путем.

Метод рыночной экстракции – метод определения нормы отдачи на капитал на основе соотношения арендных ставок и цен аналогичных объектов недвижимости, при условии, что их существующее использование соответствует наилучшему и наиболее эффективному. Применение данного метода возможно при наличии достаточно репрезентативной и достоверной информационной базы по аренде/продаже объектов, аналогичных оцениваемым, при ограниченном количестве таковых, данный метод не дает возможности сделать адекватные выводы о величине ставки дисконтирования.

Метод кумулятивного построения - способ расчета, при котором начальная (безрисковая) ставка увеличивается на различные виды рисков, относимых к рассматриваемой недвижимости. Математически формула кумулятивного построения выглядит следующим образом:

$$n Y = Y_б + \sum dY_i,$$

где  $i=1$   $Y_б$  – безрисковая ставка;

$dY_i$  – поправка на  $i$ -й риск;

$n$  – количество рисков, учитываемых при расчете ставки дисконтирования.

В рамках настоящей работы ставка дисконтирования определялась методом кумулятивного построения.

Метод суммирования основан на сопоставлении доходности и рисков доступных альтернативных инвестиций. Инвесторы требуют более высокой премии за использование своих денежных средств в том варианте, в котором эти средства подвержены более высокому риску в части получения дохода и возврата этих средств. Повышение осознанного уровня риска выражается в увеличении ставки дисконтирования. Суть метода заключается в прибавлении процентных составляющих (премий), отражающих дополнительные риски, присущие данному инвестиционному решению, к ставке дохода на инвестиции, которые в сравнении с другими инвестиционными инструментами считаются безрисковыми. В соответствии с методом суммирования ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки и премий за следующие систематические и несистематические риски: премия за риск вложения в конкретный актив, риск неликвидности и риск инвестиционного менеджмента. При использовании этого метода в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, оценщик исходит из следующих аргументы:

- считается, что нет более надежного заемщика, чем государство. Все остальные организации, обеспечивающие сохранность инвестиций от рискованных воздействий экономического, политического и социального характера, являются субъектами рыночного механизма и поэтому не обладают достаточной надежностью. Доходность таких инвестиций полностью зависит от проводимой экономической политики;

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;

- для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;

- ценная бумага должна быть номинирована в рублях, поскольку рассматриваемый денежный поток рублевый.

Наиболее верной оценкой безрисковой ставки является ставка доходности Расчеты бескупонной доходности осуществляются ММВБ на основании результатов торгов ОФЗ по методике, разработанной совместно с Банком России составила 8,30% <http://www.cbr.ru/GCurve/Curve.asp> Именно такое значение ставки обеспечивает минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия риска, связанного с вложением в данную страну.

При расчете компенсации за риск учитываются следующие риски вложения в объект недвижимости: систематические и несистематические риски. К систематическим рискам относятся ухудшение общей экономической ситуации, увеличение числа конкурирующих объектов, изменение федерального и местного законодательств. К несистематическим рискам относятся природные катаклизмы, криминальная обстановка, ускоренный износ, неполучение платежей и др.

Риск вложений в объекты оценки.

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный				1						
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений	динамичный	7	1	0	1	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		7	2	0	4	5	0	0	0	0	0
Сумма		18									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %		1,8									

**Риск низкой ликвидности** – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект оценки в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" объекта оценки и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном отношении. Данный вид риска, считается особенно значимым для инвестиций в недвижимость. Однако при более подробном рассмотрении необходимо отметить, что степень влияния риска низкой ликвидности не одинакова для различных групп инвесторов. Для институциональных инвесторов, таких, как страховые компании и пенсионные фонды, для которых инвестиционная недвижимость является активом, обеспечивающим их долгосрочные обязательства, низкая ликвидность практически не влияет на инвестиционную привлекательность недвижимость. Имея значительные регулярные текущие поступления, крупные институциональные инвесторы практически не испытывают необходимость продажи инвестиций для погашения неожиданных крупных обязательств. Для индивидуального инвестора риск низкой ликвидности может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес он не сможет продать инвестицию в недвижимость относительно быстро и без финансовых потерь.

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. Поправку можно рассчитать как эффект переноса продажи с начала периода (шага расчета) на его конец (при шаге прогнозирования сравнимым со средним периодом экспозиции на рынке) по формуле:

$$П_{н.л.} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{б/р})^{T_{эк}/12}},$$

где:  $I_{б/р}$  – безрисковая ставка;

$T_{эк}$  – срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах). Выше срок рыночной экспозиции для оцениваемого объекта был определен около 6-9 месяцев (в среднем 7,5 месяца). Поправка на неликвидность составит 4,95%.

#### **Риск на инвестиционный менеджмент.**

Доход, который инвестор планирует получать от инвестиции в недвижимость, в существенной степени гарантируется грамотным управлением объекта инвестиции. В первую очередь под управлением недвижимостью понимается соответствующая организация арендных денежных потоков. Максимально возможное заполнение объекта арендаторами, выбор и привлечение новых арендаторов, контроль поступления арендных платежей, гибкая политика стимулирования арендаторов, поддержание высокого уровня предоставляемых услуг, контроль соблюдения арендаторами обязательств, обеспечение эффективной эксплуатации и ремонта объекта. Эти и многие аналогичные позиции являются предметом управления недвижимостью.

Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев определяется экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости.

Шкала премий за риск менеджмента (Сайт Дальневосточного государственного университета [http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON\\_S/EKON\\_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm](http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm))

<b>Низкое значение (1 %)</b>
Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
<b>Значение ниже среднего (2%)</b>
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
<b>Среднее значение (3%)</b>
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере
<b>Значение выше среднего (4%)</b>
Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

<b>Высокое значение (5%)</b>
Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена

Объект оценки используется в операционной деятельности автосалона, который имеет привлекательное местоположение и хорошее состояние. При этом, подобный объект может быть сдан любой дилерской сети. Соответственно, управление объектом может осуществляться как собственником, так и управляющей компанией. Исходя из критериев вышеприведенной таблицы, все вышесказанное позволяет принять премию за риск менеджмента на уровне 1-2% (в среднем 1,5%).

#### **Расчет ставки капитализации**

Ставка капитализации определяется как сумма ставки дисконтирования и нормы возврата капитала.

#### **Расчет нормы возврата капитала**

Особенностью объекта недвижимости является уменьшение стоимости с возрастом, которая достигает нуля в конце срока службы. Предположение о падении стоимости объекта недвижимости в будущем требует внесения положительной поправки к ставке капитализации.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга) для истощаемых активов;
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), если активы генерируют постоянные потоки доходов;
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда), если активы высокоприбыльные.

Ставка капитализации для определения стоимости реверсии (перепродажи здания по окончании прогнозного периода) определена по методу Инвуда, т.к. объектом оценки является стандартная недвижимость с характерным для данного сектора экономики рисками, избыточные риски не присутствуют. Метод Инвуда предполагает возврат капитала из фонда возмещения по норме прибыли для инвестиций, т.е. норма возврата основной суммы равна ставке доходности инвестиций. Фактор фонда возмещения позволяет сформировать денежный поток, который соответствует полному возврату первоначальных инвестиций ("Оценка недвижимости: теория и практика", Н.А.Щербакова – М.: Издательство "Омега-Л", 2011)

Ставка капитализации определяется по следующей формуле:

$$R = R_s \pm \Delta * SFF(n, i)^2$$

где:  $R$  – ставка капитализации;  $R_d$  – относительное изменение стоимости актива за  $\Delta$  – ставка дисконтирования; анализируемый период (в случае роста рынка применяется знак "-", в противном случае – знак "+") (Тарасевич Е.И. "Экономика недвижимости". – СПб.: Издательство "МКС", 2007));  $n$  – количество периодов получения дохода;

$$SFF = \frac{R_d}{(1 + R_d)^n - 1}$$

При инвестировании средств в недвижимость инвестор рассчитывает на то, что в будущем стоимость первоначально вложенного капитала возрастет. Этот расчет строится на прогнозе повышения цены земельного участка, зданий, сооружений под влиянием растущего спроса и из-за инфляции. В случае повышения стоимости инвестированных средств выручка от продажи объекта недвижимости не только обеспечивает возврат всего вложенного капитала, но и приносит часть дохода, необходимого для получения требуемой нормы дохода на капитал. В связи с этим необходимо учитывать в ставке капитализации прирост стоимости капиталовложений, то есть, ставка капитализации должна быть уменьшена с учетом величины ожидаемого прироста капитала. Темпы роста стоимости оцениваемых объектов недвижимости, основаны на анализе развития рынка существующей рыночной ситуации на рынке недвижимости. При расчете предполагаемых темпов роста стоимости оцениваемого объекта целесообразно ограничиться прогнозным периодом, поскольку эффективная доходность к погашению облигаций именно с этим сроком погашения принята в качестве безрисковой ставки. Данную величину можно рассматривать как отложенный доход. Почти очевидно, что достоверный прогноз не может быть дан на срок, больше срока цикла типичного бизнеса. Срок цикла типичного бизнеса в России в настоящее время составляет 5-6 лет. За это время бизнес зарождается, растет, процветает и начинает затухать – терять доходность. Для дальнейшего удержания норм отдачи требуется глубокое обновление бизнеса. Очевидно, что на больший срок, чем 5-6 лет прогноз ставки дисконтирования становится недостоверным. В течение 3-5 лет внутриотраслевая конкуренция обостряется, и в силу развития межотраслевой конкуренции доходность бизнеса снижается и стремится к среднему уровню. Таким образом, достоверный прогнозный период принят 5 годам. По данным обзоров, опубликованных на сайтах [www.praedium.ru](http://www.praedium.ru), <http://www.blackwood.ru> и [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru), <http://www.joneslanglasalle.ru>, рост арендных ставок сдерживается платежеспособностью арендаторов. В целом, ситуация на рынке с конца 2012 года характеризуется замедлением, а в последние годы и снижением показателей рынка. При этом, следует учесть, что в большинстве публикуемых обзоров ставки аренды анализируются в долларовом выражении. Росту цен на рынке недвижимости способствует как рост на СМР и стройматериалы, так и инфляция и рост тарифов, а также то, что в настоящее время инвестиции в недвижимость в определенной степени расцениваются как практически безрисковое вложение денежных средств. В настоящий момент на рынке наблюдается некоторая неопределенность, отчасти связанная с кризисом в еврозоне и на территории России в связи с негативным влиянием санкций в отношении России, который при негативном сценарии скажется на экономике многих стран. Учитывая, что в последнее время рост ставок аренды практически не наблюдался, а рост курса валюты спровоцировал рост цен практически на всех сегментах потребительского рынка, что сказалось на превышении уровня инфляции, которая в дальнейшем найдет отражение в росте тарифов. На основании вышесказанного, можно сделать вывод о том, что существенный рост ставок аренды будет и далее сдерживаться снижающейся платежеспособностью арендаторов. В тоже время, собственники будут вынуждены компенсировать растущие затраты. При оживлении экономики в последующие годы можно ожидать восстановление активности на рынке недвижимости и, соответственно, возобновление роста ставок аренды. Таким образом, рост ставок аренды не должен превысить темпов инфляции. Инфляция по итогам 2015 года составила 12,9%. Согласно Докладу "Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов" (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20160506>), прогнозируется снижение инфляции за годовой период с 6,5-9% в 2016 году до 4-5,1% в 2019 году. Таким образом, поскольку в рамках метода капитализации принимается долгосрочная перспектива изменения рынка, то необходимо определить долгосрочный возможный тренд изменения стоимости. Учитывая постоянный рост расходов, в обозримом будущем возможна коррекция ставок аренды только в пределах инфляции, но существенный рост ставок в ближайшем будущем не прогнозируется. При этом, учитывая, что фактические показатели инфляции, как правило, превышают прогнозные, а также учитывая вышесказанное и состояние рынка недвижимости и экономики, рост ставок аренды ожидается на уровне не выше 5-7% (в среднем 6%).

При допущении о сопоставимости роста стоимости недвижимости с показателями прогноза роста ставки аренды, относительное изменение стоимости недвижимости составит:  $(1+0,06)(5-1)-1=0,2625$ .

### Ставки дисконтирования и капитализации

#### Ставки

#### дисконтирования/капитализации

Безрисковая	8,830%
Ликвидность	5,15%
<b>Менеджмент</b>	<b>2,50%</b>
Риск вложения	1,80%
Ставка дисконтирования	18,28%
Период получения дохода	5
Средний рост арендных ставок	6,0%
Долевое изменение стоимости	0,2625
Норма возврата капитала	13,90%
Ставка капитализации	14,6%

### Результаты расчета

Наименование показателя	стр.1
Арендпригодная площадь помещений, кв.м	6 333,2
Арендная ставка, руб./м2/год	14 700
<b>Потенциальный валовый доход, тыс.руб.</b>	<b>93 098</b>
Коэффициент недозагрузки, %	11,1%
<b>Действительный валовой доход, тыс.руб.</b>	<b>82 764</b>
<b>Налог на имущество</b>	
Стоимость, полученная в рамках данного расчета, тыс.руб.	332 660
Рыночная стоимость земельного участка, тыс.руб.	47 100
Налоговая база по налогу на имущество, тыс.руб.	242 000
Ставка налога, %	2,2%
Налог на имущество, тыс.руб.	5 324
<b>Земельные платежи</b>	
Кадастровая стоимость, тыс.руб.	25 447,8
Земельные платежи (2% от кадастровой стоимости), тыс.руб.	509
<b>Страхование</b>	
Стоимость, полученная в рамках данного расчета, тыс.руб.	332 660
Стоимость земельного участка, тыс.руб.	47 100
Стоимость улучшений	285 560
Страхование объекта недвижимости, тыс.руб.	286
<b>Резерв на замещение</b>	
Стоимость нового строительства, тыс.руб.	339 415
Периодичность капитального ремонта, лет	40
Класс конструктивной системы	КС-1
Типичный срок службы здания, лет	100
Затраты на капитальный ремонт, %	40%
Затраты на капитальный ремонт, тыс.руб.	135 766
Ставка накопления, %	10,07%
Резерв на замещение, тыс.руб.	301
Расходы на управление, тыс.руб.	735
<b>Итого операционные расходы, тыс.руб.</b>	<b>7 155</b>
<b>Чистый операционный доход, тыс.руб.</b>	<b>75 609</b>
Ставка капитализации, %	14,60%
<b>Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, тыс.руб.</b>	<b>517 870</b>

*Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки составляет: 517 870 000 (Пятьсот семнадцать миллионов восемьсот семьдесят тысяч) рублей.*

### Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (В соответствии с п.22(д) ФСО № 7, перечень методов оценки открытый. Здесь и далее название метода указано в соответствии с тем, как приводится в учебной и методической литературе) основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

---

Количество выбранных аналогов не должно быть меньше трех, в противном случае расчет рыночной стоимости с применением сравнительного подхода не будет корректным.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

-Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.

- Выбор параметров сравнения.

- Сравнение объекта и аналога по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.

- Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

Практика оценки с применением сравнительного подхода предусматривает, что найденные аналоги могут иметь отличия от оцениваемого объекта по отдельным параметрам. Для определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости в цены объектов-аналогов вводятся корректирующие поправки, компенсирующие эти отличия, а окончательная стоимость объекта оценки рассчитывается как средневзвешенная по скорректированным ценам аналогов, при этом всем полученным величинам придаются веса в соответствии со степенью сходства конкретного аналога с оцениваемым объектом.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

- назначение;

- физические характеристики (материал стен, этажность и др.);

- транспортная доступность;

К характеристикам сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

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

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

- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики от оцениваемого объекта.

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.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, выставленные на свободную продажу. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

### **Выбор единицы сравнения**

В качестве объектов сравнения были использованы данные о предложениях на продажу объектов, сопоставимых с объектом оценки. В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади. Цена за 1 кв.м. объектов используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами объектов недвижимости для определения ценовых параметров того или иного объекта недвижимости. Другие единицы сравнения для проведения оценки, связанных с факторами спроса и предложения, для рассматриваемого вида имущества не существуют.

В процессе оценки цены продаж 1 кв. м общей площади объектов сравнения приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок. Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации (о реальных сделках и предложениях), аналитической информации и интервью с экспертами рынка недвижимости. При этом, для снижения погрешности, расчет проводится применительно к общей стоимости аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. Отсутствие репрезентативной базы по продажам объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, сказалось на точности проведения корректировок и, следовательно, на точности определения рыночной стоимости объекта. Это подтверждается и определенным разбросом значений стоимости квадратного метра после проведения всех корректировок.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

### **Выбор аналогов**

Автосалоны на рынке выставляются на продажу в ограниченном количестве. При этом, предлагаемые к продаже автосалоны отличаются по многим параметрам, оказывающим существенное влияние на стоимость. Оцениваемый объект расположен фактически на границе Московской области и города Москвы и имеет в большей степени влияние рынка недвижимости города Москвы. Ввиду сложности обоснования расчетным путем многих ценообразующих факторов, из имеющихся на рынке предложений были отобраны наиболее сопоставимые объекты на территории Москвы по площади и состоянию отделки. При этом, внимание уделялось предложениям на продажу автосалонов, расположенных наиболее близко к окраине города. Информация по аналогам получена из открытых источников информации. Все параметры объектов-аналогов уточнялись в процессе интервьюирования представителей продавца/ собственника аналогов. Основные параметры и характеристики этих объектов и расчет сравнительным подходом представлены ниже, в таблицах.

### **Согласование результатов сравнительного подхода**

Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если по нему было проведено наименьшее количество корректировок, т.е. величина валовой коррекции ( $V_i$ ) в процентах, рассчитанная как отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене, стремиться к минимуму. Для определения весового коэффициента были рассчитаны коэффициенты идентичности показатель идентичности ( $I_i$ ):  $|100\% - V_i|$ . Поэтому, объекту-аналогу с наименьшим отношением придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов:

$$K_i = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{V_i}$$

где:  $K_i$  - коэффициенты, (веса);

$V_i$  - валовая коррекция;

$n$  – количество аналогов.

Стоимость оцениваемого объекта как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов может быть рассчитана по формуле:

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n C_i * K_i}{\sum_{i=1}^n K_i}$$

где:  $C$  – итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта;

$C_i$  - скорректированные цены аналогов;

$K_i$  - коэффициенты, (веса);  $n$  – количество аналогов.

Параметр	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4
Источник информации		8-925-007-50-35 <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_5880.9_m_669576012">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_5880.9_m_669576012</a>	8-(926) 537-14-23 <a href="http://realty.dmir.ru/sale/predpriyatie-moskva-volokolamskoe-shosse-141208527/">http://realty.dmir.ru/sale/predpriyatie-moskva-volokolamskoe-shosse-141208527/</a>	8 (985) 767-40-25 <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdaniye-moskva-2y-vyazovskiy-proezd-146324212/">http://realty.dmir.ru/sale/zdaniye-moskva-2y-vyazovskiy-proezd-146324212/</a>	8-(926) 013-22-17 <a href="http://realty.dmir.ru/sale/torgovoye-pomeschenie-moskva-ulica-verhnie-polya-148137787/">http://realty.dmir.ru/sale/torgovoye-pomeschenie-moskva-ulica-verhnie-polya-148137787/</a>
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение/ текущее использование	автосалон и автотехцентр	автосалон и автотехцентр	автосалон и автотехцентр	автосалон и автотехцентр	автосалон и автотехцентр
Местоположение	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А	г.Москва, СВАО, район Отрадное, Поморская ул, 5А	г.Москва, СЗАО, район Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, 83	г.Москва, ЮВАО, район Рязанский, 2-й Вязовский проезд	г.Москва, ЮВАО, район Люблино, улица Верхние Поля, 55С1
Локальное местоположение	на первой линии домов Ярославского шоссе, около 800 м от МКАД	на первой линии домов немагистральной улицы города	на первой линии домов Волоколамское шоссе	на первой линии домов немагистральной улицы города	на первой линии домов немагистральной улицы города
Площадь, кв.м	6 333,2	5 880,9	2 454,0	3 303,0	2 500,0
Площадь земельного участка, кв.м	3 910	6 500	3 734	5 800	2 400
Парковка	есть	есть	есть	есть	есть
Структура объектов по материалу стен	капитальное строение	капитальное строение	капитальное строение	капитальное строение	капитальное строение
Инженерные коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние	стандартная отделка, состояние хорошее	состояние хорошее	состояние хорошее	стандартная отделка, состояние хорошее	стандартная отделка, состояние хорошее
Цена, руб.		<b>550 000 000</b>	<b>279 998 946</b>	<b>370 000 000</b>	<b>215 000 000</b>
Дата предложения	декабрь 2016 года	декабрь 2016 года	декабрь 2016 года	декабрь 2016 года	декабрь 2016 года
Цена за 1 кв.м. , руб.		<b>93 523</b>	<b>114 099</b>	<b>112 019</b>	<b>86 000</b>
Корректировка на торг		<b>-13,5%</b>	<b>-13,5%</b>	<b>-13,5%</b>	<b>-13,5%</b>
Скорректированная цена, руб./кв.м.		80 897	98 696	96 896	74 390
Местоположение	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А	г.Москва, СВАО, район Отрадное, Поморская ул, 5А	г.Москва, СЗАО, район Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, 83	г.Москва, ЮВАО, район Рязанский, 2-й Вязовский проезд	г.Москва, ЮВАО, район Люблино, улица Верхние Поля, 55С1
Корректировка, ед.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		80 897	98 696	96 896	74 390
Локальное местоположение	на первой линии домов Ярославского шоссе, около 800	на первой линии домов немагистральной улицы города	на первой линии домов Волоколамское шоссе	на первой линии домов немагистральной улицы	на первой линии домов немагистральной улицы

	м от МКАД			города	города
Корректировка, %					
Скорректированная цена, руб./кв.м.		80 897	98 696	96 896	74 390
<b>Функциональное назначение/ текущее использование</b>	автосалон и автотехцентр	автосалон и автотехцентр	автосалон и автотехцентр	автосалон и автотехцентр	автосалон и автотехцентр
Корректировка, ед.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		80 897	98 696	96 896	74 390
Земельный участок (плотность застройки)	1,620	0,905	0,657	0,569	1,042
Корректировка, руб.		7,0%	10,0%	11,0%	6,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		86 560	108 566	107 555	78 853
Площадь, кв.м	6 333,2	5880,9	2454	3303	2500
Корректировка, %		-2,0%	-14,8%	-10,9%	-14,8%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		84 829	92 498	95 832	67 183
<b>Структура объектов по материалу стен</b>	капитальное строение	капитальное строение	капитальное строение	капитальное строение	капитальное строение
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		84 829	92 498	95 832	67 183
<b>Инженерные коммуникации</b>	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		84 829	92 498	95 832	67 183
<b>Состояние</b>	стандартная отделка, состояние хорошее	состояние хорошее, частично под чистовую отделку	состояние хорошее, частично простая отделка	стандартная отделка, состояние хорошее	стандартная отделка, состояние хорошее
Корректировка, руб.				0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		84 829	92 498	95 832	67 183
Валовая корректировка от цены продажи, %		7,9%	22,7%	20,0%	18,8%
Показатель идентичности		92,10%	77,30%	80,00%	81,20%
Весовой коэффициент		0,2786	0,2338	0,2420	0,2456
<b>Рыночная стоимость оцениваемых помещений, руб./кв.м</b>	<b>84 951</b>				
	<b>538 012 000</b>				

## **Описание проведенных корректировок**

Оценщик не производил корректировок на имущественные права, дату предложения, удобство подъездных путей, класс и тип помещений, наличие охраны, инженерное обеспечение, наличие панорамных окон, связи с тем, что эти характеристики сопоставимы как для объектов сравнения, так и для оцениваемого объекта.

### **Корректировка на уторгование**

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную стоимость, в нашем случае – стоимость предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию. По данным, представленным в "Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга", СРД № 18, 2016 (<http://www.crcpa.ru/Manuals/>), таблица 1.3.2. "Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %", для торговой недвижимости в Москве корректировка на уторгование составляет около 14-19% (в среднем 16,5%), по производственно-складским помещениям – 12-19% (в среднем 15,5%), а в Московской области – по торговым помещениям 12-17% (в среднем 14,5%), по производственно-складским объектам – 10-16% (в среднем 13%). Объект оценки фактически расположен на границе Московской области и г.Москвы, находится в зоне непосредственного влияния города Москвы и имеет привлекательное местоположение. Учитывая вышесказанное, а также то, что автосалоны сочетают как торговую, так и производственно-складскую функцию, скидка на торг принята на среднем уровне средних значений интервалов для Москвы и минимальных значений интервалов для Московской области, на уровне (-13,5%).

### **Местоположение**

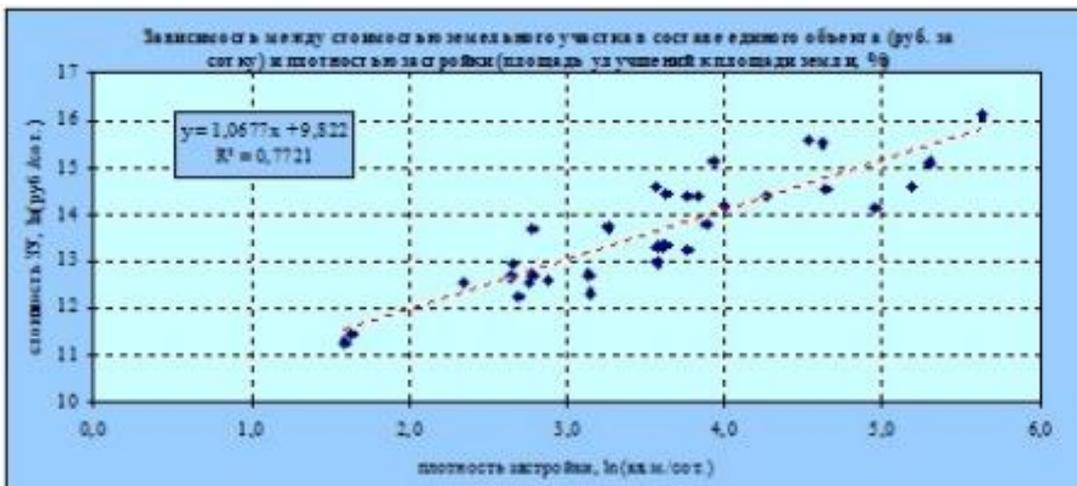
Под местоположением понимается совокупность характеристик, а именно:

- удаленность от основных транспортных магистралей;
- транспортную доступность объекта;
- интенсивность транспортных потоков;
- престижность района для размещения объектов, рассматриваемого типа;
- характер окружающей застройки;
- развитость социальной и инженерной инфраструктур.

### **Локальное местоположение**

Учитывают ближайшее окружение, специфику локального расположения объекта, по сравнению с объектами аналогами. Это связано с тем, что объект может иметь удачное районное или окружное расположение и напротив плохое локальное расположение, что очевидным образом влияет на инвестиционную привлекательность объекта, и на его рыночную стоимость. Объекты, удобно расположенные или имеющие другие особенности местоположения (близость к памятникам архитектуры, к церковным сооружениям, окруженные природным ландшафтом; магазины, расположенные в первой линии домов, офисы в районе административно-деловой застройки) имеют большую привлекательность для потенциальных инвесторов. Объекты, расположенные в близости промзон, и не имеющие никакого отношения к производственно- складскому назначению, напротив теряют свой инвестиционный интерес, при прочих равных условиях. По данным экспертов Приволжского центра финансового консалтинга, отношение цен офисно- торговых площадей, расположенных внутриквартально, к **Земельный участок**

Оцениваемые объекты и аналоги имеют различную площадь земельного участка. При этом, необходимо учитывать, что объект большего масштаба требует и большей площади участка. Корректировка определялась, исходя из плотности застройки. Коэффициент застроенности (отношение общей площади существующих улучшений к площади 26 Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Н.Новгород, 2014г., Лейфер Л.А. земельного участка) свидетельствует о потенциальной доходности земельного участка и, соответственно, влияет на большую величину стоимости земельного участка. Ниже, на рисунке приведена зависимость стоимости земли от плотности застройки.



В расчетах по объектам оценки была использована площадь участка, пропорциональная площади помещений.

Поправка на застроенность	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4
Площадь участка, кв.м	3 910,0	6 500,0	3 734,0	5 800,0	2 400,0
Площадь помещений, кв.м	6 333,2	5 880,9	2 454,0	3 303,0	2 500,0
Коэффициент застроенности, кв.м/кв.м	1,620	0,905	0,657	0,569	1,042
Расчетная величина	11,552	10,788	10,523	10,430	10,935
Корректировка		7%	10%	11%	6%
		-5 878	-10 894	-13 718	-4 128

#### Площадь

Использование данной корректировки обосновано тем, что, согласно сложившейся на рынке недвижимости практике, чем меньше площадь помещения, тем легче его реализовать. Т.е., чем больше площадь, тем меньше удельная стоимость кв.м площади объекта. Для расчета данной корректировки были учтены данные аналитического исследования А.Е.Яскевича "Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположения нежилой недвижимости", журнал "Имущественные отношения в РФ", № 3, 2011 г., стр.15, в соответствии с которым зависимость стоимости от площади по коммерческой недвижимости описываются следующими зависимостями: Крупнейшие города (на примере г.Москвы) :  $y = -0,193 \ln x + 2,6797$ ;– Мелкие города (на примере Московской области):  $y = -0,18 \ln x + 2,5587$ ;– Крупные города(на примере г.Екатеринбурга):  $y = -0,393 \ln x + 4,3727$ ;– Общая зависимость,  $y = -0,255 \ln x + 3,2037$ .– В расчетах была использована зависимость для г.Москвы.

#### Расчет корректировки на площадь

Поправка на площадь	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4
Площадь, кв.м	6 333,2	5 880,9	2 454,0	3 303,0	2 500,0
Расчетная стоимость, ед.	0,98	1,00	1,15	1,10	1,15
Корректировка		-2,0%	-14,8%	-10,9%	-14,8%

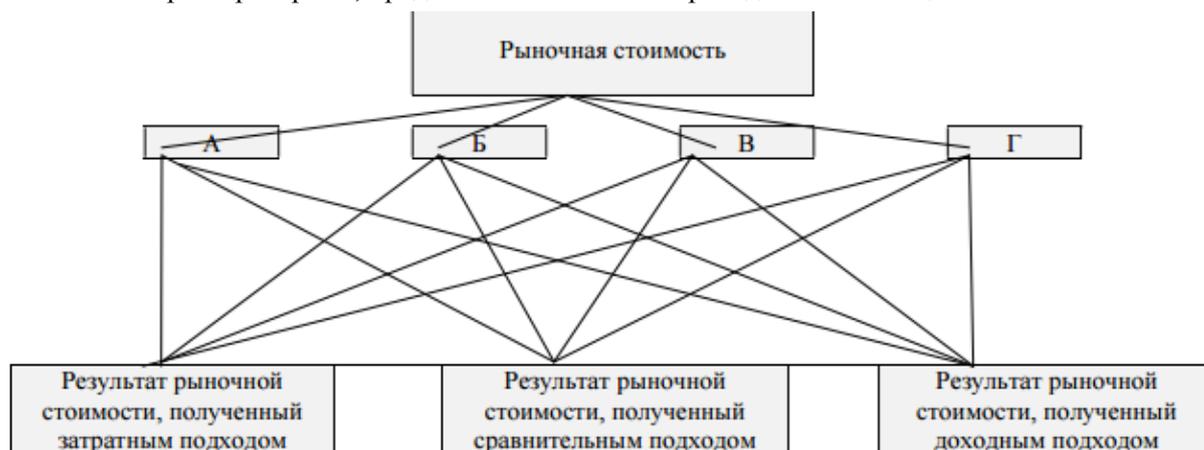
#### Состояние

Корректировка не применялась.

**Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет: 538 012 000 (Пятьсот тридцать восемь миллионов двенадцать тысяч) рублей.**

## Описание процедуры согласования.

Выбор весовых коэффициентов для результатов, полученных в рамках разных подходов, осуществлялся по трем критериям, представленным в нижеприведенной таблице.



Удельные веса были присвоены различным подходам в соответствии с расчетами, произведенными с использованием метода анализа иерархий (МАИ). Метод Анализа Иерархий – представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Схема анализа иерархий приведена на схеме. Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится через промежуточные уровни-ООО "АДН Консалт – Международный центр оценки и финансовых консультаций" -91- критерии к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы  $a(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл: 1-равная важность; 3 - умеренное превосходство одного над другим; 5 - существенное превосходство одного над другим; 7 - значительное превосходство одного над другим; 9 - очень сильное превосходство одного над другим; 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения. Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $a(i,j) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(j,i) = 1/b$ . Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям: какой их них важнее или имеет большее воздействие; какой из них более вероятен. Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид: верхний уровень – цель – оценка рыночной стоимости объекта; промежуточный уровень – критерии согласования нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными методами. Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования: Критерий А - Возможность отразить действительные намерения инвестора и продавца Критерий Б - Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ Критерий В - Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания Критерий Г - Способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на его стоимость. После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий: Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:  $W_j = \frac{\sum_{i=1}^n a_{ij}}{n}$  где  $a_{ij}$  – важность критерия (индекса)  $i=1$  Полученные веса нормируются:  $W_j = \frac{W_j}{\sum_{j=1}^m W_j}$  Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору. Производится расчет рыночной стоимости

объекта оценки, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов. Результаты расчета приведены в таблицах:

Оценка значимости критерия						
	А	Б	В	Г	Значение критерия	Удельный вес
А	1,00	5,00	3,00	1,00	1,97	0,44
Б	1/5	1,00	2,00	1,00	0,80	0,18
В	1/3	1/2	1,00	1/2	0,54	0,12
Г	1,00	1,00	2,00	1,00	1,19	0,26
Итого					4,50	1,00

Расчет значений приоритетов по критерию А					
	Затратный	Доходный	Сравнительный	Значение критерия	Удельный вес
Затратный	1,00	1/2	1/3	0,55	0,17
Доходный	2,00	1,00	2,00	1,59	0,48
Сравнительный	3,00	1/2	1,00	1,14	0,35
Итого				3,28	1,00

Расчет значений приоритетов по критерию Б					
	Затратный	Доходный	Сравнительный	Значение критерия	Удельный вес
Затратный	1,00	1/3	1/2	0,55	0,17
Доходный	3,00	1,00	1,00	1,44	0,44
Сравнительный	2,00	1,00	1,00	1,26	0,39
Итого				3,25	1,00

Расчет значений приоритетов по критерию В					
	Затратный	Доходный	Сравнительный	Значение критерия	Удельный вес
Затратный	1,00	1/2	1/3	0,55	0,17
Доходный	2,00	1,00	1,00	1,26	0,39
Сравнительный	3,00	1,00	1,00	1,44	0,44
Итого				3,25	1,00

Расчет значений приоритетов по критерию Г					
	Затратный	Доходный	Сравнительный	Значение критерия	Удельный вес
Затратный	1,00	1/3	1/2	0,55	0,17
Доходный	3,00	1,00	1,00	1,44	0,44
Сравнительный	2,00	1,00	1,00	1,26	0,39
Итого				3,25	1,00

Определение весов методов оценки					
	А	Б	В	Г	Удельный вес оценочного подхода
Уд. вес критерия	0,44	0,18	0,12	0,26	1,00
Затратный	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
Доходный	0,48	0,44	0,39	0,44	0,45
Сравнительный	0,35	0,39	0,44	0,39	0,38

*Обоснование выбора использованных весов В*

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Результат оценки по подходу, руб.	383 121	538 012	517 870
Удельный вес подхода к оценке	0,17	0,38	0,45
Вклад результата оценки в итоговую стоимость, руб.	65 131	204 445	233 042
<b>Согласованная рыночная стоимость объекта, руб.</b>	<b>502 618</b>		
<b>Согласованная рыночная стоимость объекта (с округлением), руб.</b>	<b>502 600</b>		
<b>Рыночная стоимость земельного участка, тыс.руб.</b>	<b>47 100</b>		
<b>Рыночная стоимость ОКС - здания торгового центра, тыс.руб.</b>	<b>455 500</b>		

## ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.

Проведённые исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 15 декабря 2016г. составляет:

№ п/п	Наименование	Местоположение	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Автосалон и автотехцентр, назначение: нежилое, площадь 6333,2 кв.м, количество этажей: 4, кадастровый (условный) номер 50:12:0100220:54	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А	<b>455 50000</b>
2	Земельный участок (право аренды сроком на 49 лет) площадью 3 910 кв.м., категории земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 50:12:0100220:49	Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.Мытищи. пер.9-ый Ленинский, строение 11А	47 100 000
		<b>ИТОГО</b>	<b>502 600 000</b>

*Таким образом, итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости по состоянию на 15 декабря 2016г. составляет, без НДС:*

**502 600 000 (Пятьсот два миллиона шестьсот тысяч) рублей**

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г., с приказами МЭРТ РФ №№297, 298, 299 об утверждении Федеральных стандартов оценки от 20 мая 2015 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), №611 об утверждении Федерального стандарта оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО №7).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценщик

\_\_\_\_\_

**О.В. Троянова**

Директор  
ООО " ПАК "

\_\_\_\_\_

**И.Н. Карпов**

## ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копии документов устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов.
3. Фотографии объекта оценки.
4. Иные документы, используемые в оценке

## Документы оценщика

### ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-548-073869/16

«22» ноября 2016 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Троицкая Ольга Владимировна

Паспортные данные: серия 02 01, № 41186, УВД Вологодского района г. Клина, 21.11.2002г.

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое общество акционерного общества «ИНГОССТРАХ»  
Россиа, Москва, ул. Лавочкина, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 26.05.2016 г. (Наименование Центрального банка Российской Федерации С/Н № 0928 от 25.05.2015 г.).

Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются для него неотъемлемой частью. Последствия настоящего Договора, Страховщик подтверждает, что получены при условии (правила), описанных с ними и являются вытекающими.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются поручительские интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие прекращения уплаты налогов, заключенному договору на проведение оценки, в том числе третьим лицам.

4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с полным или частичным прекращением уплаты налогов, заключенному договору на проведение оценки, в том числе третьим лицам.

5. СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:

5.1. По настоящему Договору страховые случаи являются установленный законодательством Российской Федерации случай или приписанный Страхователем с письменным согласием Страхователя факт прекращения уплаты добровольно (безнаследно) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов в правах оценочной деятельности, установленных соответствующей организацией специалиста, членом которой является Страхователь, но может представлять ущерб.

5.2. Страховые случаи также являются возмещение у Страхователя расходов на оплату при исходе дела в судебном порядке, включая расходы на оплату услуг юристов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

6.1. С «26» ноября 2016 года по «22» ноября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6.2. Настоящий Договор не требует дополнительного требования (исключительные претензии) и исполнения расходов ущерба, признанного в период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

7.1. Страховая премия по настоящему Договору распределяется за страховой случай, приращивание в результате доброй (безнаследно) Страхователем, по оплате в течение периода страхования для Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

8.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, выплачивается расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщика.

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:

9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (три миллиона) рублей.

9.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на оплату (в соответствии с п.6.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

11.1. 1 007 000 (один миллион семь тысяч семь сотен) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единоразовым платежом в соответствии с выставляемым счетом с/ср по №12/16г.

При покупке страховой премии в срок, установленный настоящим Договором или дату уплаты страховой премии, вступивший Договор считается обремененным в силу и не несет никаких правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Троицкая Ольга Владимировна

От Страхователя: \_\_\_\_\_ Троицкая О.В.

СТРАХОВЩИК:

СНАО «ИНГОССТРАХ»

От Страхователя: \_\_\_\_\_ Титов Е.В.

Должность: Начальник отдела Аккредитации и РТ

Полное наименование: ООО «Ингосстрах»

ОГРН: 5027003892

ИНН: 50/0010000000

ОКВЭД: 64.21.11

ОКФС: 74.01.01.01.01

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»  
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 00006

115035, Москва, Софийская набережная, д.34 «В»; тел./факс (495) 951-0320, 951-5160, 951-5658;  
эл.почта: nprko@nprko.ru; http://www.nprko.ru

Выписка № 01564 от 08 августа 2008 года  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-  
оценщиков» выдана по заявлению

Трояновой Ольги Владимировны

о том, что Троянова Ольга Владимировна  
является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»  
и (не) включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007 года  
за регистрационным № 01120.

Исполнительный директор С.Г. Яхонтов



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ТРОЯНОВА  
Ольга Владимировна

является членом

Некоммерческого партнерства  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
19 декабря 2007 года за № 00006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 27  
декабря 2007 года №25

Президент



В.В. Крутликот

Регистрационный № 01120

Дата выдачи 28 декабря 2007 года



КОММЕРЧЕСКАЯ ТУРИНА  
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ КОМПАНИЯ  
С/а № 1

**ПОМОЩЬ**  
СТРАХОВАТЕЛЬ

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС**  
к Договору обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности №150868-24-16 от 25 июля 2016 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности №150868-24-16 от 25 июля 2016 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ООО «Страховое общество «Помощь» (далее - Правила), утвержденными 17 декабря 2010 года.

Страхователь: ООО «Помощь» интернационал компания  
ИНН: 6508191118  
Адрес юрид.факт: 400034, г. Казань, ул. Широкотала 2/3  
Банковские реквизиты: Расчетный счет 40702810500000016947  
ИНН 0400008015  
ОКВЭД: 63010101010000000015  
Виды оценочной деятельности: 603. Виды оценочной деятельности: Оценка, Передача, приобретение, управление объектами недвижимости.

Страховой риск: повреждение, уничтожение, утрата имущества, наступление ответственности Страхователя за причинение вреда третьим лицам в результате нарушения требований законодательства Российской Федерации, федеральных законов, постановлений, приказов, распоряжений, распоряжений и приказов органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области оценочной деятельности, связанных с исполнением обязанностей оценочной деятельности.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.

Лимит страховой выплаты по каждому страховому случаю: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.

Безусловная франшиза: Не установлена.

Страховая премия: 7 500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

Срок действия Договора обязательного страхования ответственности: с 25 июля 2016 г. по 24 июля 2017 г.

Страховщик: ИПО «Помощь»  
Исполнительный директор: М.Н. Козлов

Исполнитель: М.Н. Козлов  
Копия: 1/04/16

# Земля

## Мытищи, возле д. Челобитьево



Презентация

АДРЕС: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, возле д. Челобитьево

МЕНЕДЖЕР ОБЪЕКТА: Демьянова Елизавета  
+7(812) 334-43-66

Заказать заключение об эффективности инвестиций

НАЧАЛЬНАЯ ЦЕНА ЛОТА  
**110 000 000 руб.**

КУПИТЬ

• Земельный участок

Адрес: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, возле д. Челобитьево.

Кадастровый номер: 50:12:0102305:17

Площадь: 10 728 кв.м.

Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Вид разрешенного использования: для государственных надобностей.

Обременения (ограничения) права:

- доверительное управление в пользу АО «Оборонстрой» от 07.07.2014 на 5 лет;
- аренда с 27.07.2015 по 01.07.2018 (договор аренды № 2015/1-384 от 01.07.2015).

Свидетельство о праве собственности 50-АД № 758959 от 30.05.2014, запись о регистрации 50-50-12/053/2014-049 от 30.05.2014

НАЧАЛЬНАЯ ЦЕНА ЛОТА:

**87 100 000 руб.**

Продажа здания  
лечебного корпуса и  
здания грязехранилища  
санатория  
«Железнодорожник»



<http://www.auction-house.ru/catalog/chelobitevo/>

Соседние города	
Москва	72
Химки	55
Солнечногорск	52
Подольск	38
Серпухов	37
Раменское	35
Балашиха	28
Воскресенск	27
Домодедово	21
Одинцово	20

**77 944 000 руб.**

Мытищи , Рупасовский 1-й пер.

Дата обновления объекта: 23.06.2015  
Категория: Продажа промышленных земель  
Имя агента: Петин Александр  
Номер телефона: +7 (906) 735-32-82



1 из 4

Продажа квартир в новостройках

ЖК "Татьянин Парк". Квартиры от 3.4 млн.р. 500 м. до МКАД. Метро в 2017 м Перейти в [domdogovoro.ru/ЖКтатьянин\\_комплекс](http://domdogovoro.ru/ЖКтатьянин_комплекс)

Продаются или сдаются в долгосрочную аренду с правом выкупа, две открытые площадки, на территории производственной базы в черте города Мытищи. Площадь участков 6000 и 2000 кв.м. Участки без обременений, находятся в собственности юридического лица. Площадки огорожены. Покрытие - асфальтобетонное. Освещение. Газ, вода, канализация по границе участка. Подъездные пути для евро-фур. Электрическая мощность - 60 квт, возможно увеличение мощности в счет резерва. Пропускная система. Видеонаблюдение. Возможное использование - стоянка автотранспорта, хранение материалов, оборудования и строительство складских помещений. Существует готовый проект постройки складов из быстровозводимых

<http://data.ht/ru/promzem/7103346>

**Мытищинский район, Мытищи, Ярославское ш.**  
 Обновлено 21 ноября в 12:42

27 апреля в 14:45 150 (+1 за сегодня)



**50 000 000 Р**  
 руб. дол. евро

Находится: Мытищинский район, Мытищи  
 Адрес: Московская область, город Мытищи, Мытищинский район, Ярославское ш.  
 Шоссе: Ярославское ~1 км от МКАД

**Земельные участки**  
 Площадь участка: 32 соток

Телефон для связи: **8(906)094-96-73**  
 Не забудьте сообщить продавцу, что вы нашли это объявление на Move.ru

**Детали объявления**  
 Добавил(а): Сергей Печенин  
 Объявление от: Агентство Недвижимости Серебряный Век в Мытищах  
 Тип сделки: Продам  
 Раздел: Земельные участки  
 Объект: Промышленного назначения  
 электричество, газ

**Описание**  
 Продается участок площадью 31,9 соток с металлическим ангаром в черте города Мытищи. Ближайшее Подмосковье, Мытищинский район, менее 1 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Вид права на участок: Долгосрочная аренда на 49 лет; Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов); Вид разрешенного использования: для размещения административных и складских помещений. Участок огорожен бетонным забором. Все основные городские коммуникации, к участку имеется асфальтированный заезд с Ярославского шоссе. Участок расположен на первой линии Федеральной трассы, не попадает под расширение! Готов ответить на вопросы и провести показ объекта. Звоните.

**Информация**  
 Продам земельный участок площадью 32 соток, Московская область, Ярославское шоссе, цена 50000000руб..  
 Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

**Показ уведомлений**  
 Сайт <https://move.ru.push.world> запрашивает разрешение на показ уведомлений  
 Разрешить | Блокировать

**ЖК «Зеленый Город», 27 км от МКАД**  
 Полноценные квартиры по цене студии! Готовые и строящиеся дома. 5 мин. пеш. до м/д ст. 40 мин. до центра Москвы  
 7 (495) 728 70 28  
 Цена: от 2,2 до 4 млн руб.

**Мечтаешь о квартире в Новом году?**  
 Только до 31 декабря в жилом комплексе «Мечта» действует сказочная цена на квартиру формата таунхаус!  
 +7 (495) 134 12 43  
 Цена: от застройщика

**Контактная информация**  
 Сергей Печенин  
 144 объявления  
 Агентство: Агентство Недвижимости Серебряный Век в Мытищах  
 Написать

[https://move.ru/objects/mytischinskiy\\_rayon\\_mytischiyaroslavskoe\\_sh\\_2152299222/](https://move.ru/objects/mytischinskiy_rayon_mytischiyaroslavskoe_sh_2152299222/)

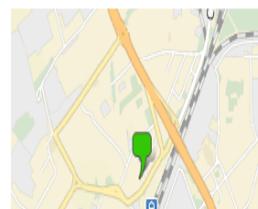
# АРЕНДА

## Торгово-развлекательный центр Красный КИТ

Общая площадь: 30 000 м<sup>2</sup>  
 Арендные площади: 10 – 2 500 м<sup>2</sup>  
 Арендная ставка: 20 000 – 200 000 руб./м<sup>2</sup>/год

Дмитрий  
 контактное лицо

Написать сообщение





## ОБ ОБЪЕКТЕ

Этажность объекта	4
Наличие и количество лифтов	пассажирские грузовые эскалаторы траволаторы
Телекоммуникации	wi-fi, интернет, мини-АТС, телефонная линия
Класс здания	B/B+
Введено в эксплуатацию в	2006 году
Имеется парковка	открытая на 450 машиномест бесплатная
Безопасность	видеонаблюдение, круглосуточный пункт охраны, охранная сигнализация, система контроля доступа, тревожные кнопки
Вентиляция и кондиционирование	центральное кондиционирование
Система пожаротушения	автоматическая система пожаротушения и дымоудаления, огнетушители, пожарная сигнализация, пожарный кран
Подведено водоснабжение и канализация	
Объекты инфраструктуры	Аптека, Ателье, Банкоматы, Детский развлекательный центр, Кафе, Кинотеатр, Магазин, Отделение банка, Ресторан, Салон красоты, Фуд-корт, Химчистка



## ВРЕМЯ РАБОТЫ

09:00 – 23:00

<http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/17182>

Подробнее: <http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/17182>



## Торговый центр Фрегат

**Общая площадь: 33 000 м²**

Арендные площади: 5 – 600 м²

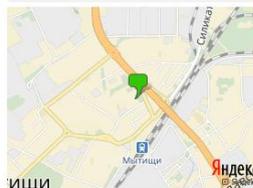
Арендная ставка: 800 – 1 500 руб./м²/мес

[Олимпийский проспект, 13, к. 1А, Мытищи, Московская область](#)



## ОБ ОБЪЕКТЕ

Этажность объекта	5 – 6
Наличие и количество лифтов	пассажирские грузовые эскалаторы
Телекоммуникации	wi-fi, интернет, телефонная линия
Класс здания	B/B+
Введено в эксплуатацию в	2008 году
Имеется парковка	открытая на 150 машиномест
Безопасность	видеонаблюдение, круглосуточный пункт охраны
Вентиляция и кондиционирование	приточно-вытяжная вентиляция
Система пожаротушения	пожарная сигнализация
Подведено водоснабжение и канализация	
Объекты инфраструктуры	Аптека, Ателье, Банкоматы, Кафе, Магазин, Отделение банка, Салон красоты, Фуд-корт



## ВРЕМЯ РАБОТЫ

09:00 – 22:00

<http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/20356>



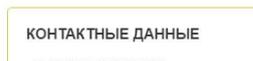
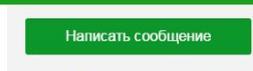
## Торговый центр Майя

**Общая площадь: 5 200 м²**

Арендные площади: 10 – 700 м²

Арендная ставка: 800 – 1 500 руб./м²/мес

[Шараповский проезд, 3А, Мытищи, Московская область](#)



#### ОБЪЕКТ

Этажность объекта	1 – 2
Телекоммуникации	интернет, телефонная линия
Класс здания	B/B+
Имеется парковка	открытая
Безопасность	видеонаблюдение, круглосуточный пункт охраны
Вентиляция и кондиционирование	центральное кондиционирование
Система пожаротушения	пожарная сигнализация
Подведено водоснабжение и канализация	
Объекты инфраструктуры	Аптека, Ателье, Банкоматы, Зона отдыха, Кафе, Магазин, Отделение банка, Ресторан, Салон красоты, Фуд-корт, Химчистка

#### АРЕНДАТОРЫ

МТС

#### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Торговый комплекс районного масштаба недалеко от Москвы в городе Мытищи. Несмотря на небольшую площадь, обладает множеством магазинов с различным ассортиментом товаров и услуг. В комплексе можно найти магазины самых разнообразных отечественных и зарубежных брендов, а также большое количество объектов инфраструктуры: банки и банкоматы, кафе, аптеку, салоны связи и другие объекты. Таким образом, торговый комплекс имеет не только основное предназначение как место для покупок, но также является местом, где можно просто прекрасно провести время с семьей или друзьями.

<http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/19113>

## Торговый центр Строим дом

Общая площадь: 29 235 м<sup>2</sup>

Арендные площади: 5 – 600 м<sup>2</sup>

Арендная ставка: 800 – 1 500 руб./м<sup>2</sup>/мес.

Ярославское шоссе, 118, Мытищи, Московская область



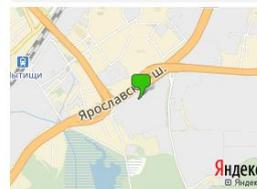
Этому тц еще не присвоили  
Звезды рейтинга БИБОСС  
СМОТРЕТЬ ПРОРЕЙТИНГОВАННЫЕ ТЦ

#### ВРЕМЯ РАБОТЫ

10:00 – 21:00

контактное лицо

Написать сообщение



#### КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ

Этому тц еще не присвоили  
Звезды рейтинга БИБОСС  
СМОТРЕТЬ ПРОРЕЙТИНГОВАННЫЕ ТЦ

#### ВРЕМЯ РАБОТЫ

09:00 – 20:00

Этажность объекта	2
Наличие и количество лифтов	эскапаторы
Класс здания	B/B+
Введено в эксплуатацию в	1992 году
Имеется парковка	открытая
Безопасность	видеонаблюдение, охранная сигнализация
Вентиляция и кондиционирование	приточно-вытяжная вентиляция
Система пожаротушения	автоматическая система пожаротушения и дымоудаления
Подведено водоснабжение и канализация	
Объекты инфраструктуры	Банкоматы, Кафе, Магазин, Отделение банка, Фуд-корт

#### АРЕНДАТОРЫ

"Фурнистэл"

#### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Открылся в 1992 году в городе Мытищи. Основным видом деятельности является розничная продажа отделочных и строительных материалов, товаров для дачи и дома, а также продажа мебели. В торговом центре представлено множество отделов с самыми разными товарами: отделок красок и смесей, отдел паркета и линолеума, отдел по продаже обоев, отдел мебели, дверей, керамической плитки и множество других. В комплексе также можно купить силовую технику HONDA.

#### ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

<http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/20150>

**ПРОДАЖА**

# Помещение свободного назначения, 5880.9 м<sup>2</sup>

Размещено 15 июля в 10:47

Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 2401, сегодня 2



**Продайте недвижимость быстрее!**

- Принять решение
- Сделать МР-объявление
- Выдать объявление
- Поднять объявление в статус

**Хотите большего?**

Применить пакет услуг



Цена **300 000 000 руб.**

Продавец **Ольга**  
на Avito с ноября 2012

[8 925 087-50-35](tel:89250875035) [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, оцените продавца, что вы видите его объявление на Avito:

**Не соглашайтесь на предоплату!**  
если не уверены в надежности продавца. Подробнее



**Продаю здание, Москва, 2-й Вязовский проезд** [показать на карте](#)



**370 000 000 руб.**

330 м²

показать на карте [свернуть на карте](#)

Представлено действующий автосалон с техническим центром. Специальный договор Мобил и Тойота (с доставкой автомобилей).

Центр предоставляет собой многоэтажный комплекс из 4 зданий, расположенный в собственности. функционально приспособлен для продажи и ремонта автомобилей. Расположен на земельном участке 6,59 га, находящемся в аренде. В комплексе предоставлены 2 здания под автосалон с загравелинг фойе здания, 1 здание под ремонтные зоны и 1 здание с ремонтно-обслуживающей зоной на 1 этаже и сервисной площадкой на 2 этаже. Вентиляция: Водяная электрическая мощность: 280 кВт. Собственный газодвигатель мощностью: 380 кВт (2 линии газа по 190 кВт). Все здания оснащены полностью бытовым водопроводом и канализацией.

Строение 181 - Ремонтно-сервисное здание с административными помещениями.  
Общая площадь здания: 1511,3 кв.м.  
Площадь выставочной зоны: 473 кв.м.

Строение 182 - Выставочный павильон.  
Площадь здания: 819 кв.м.  
Площадь парковочной зоны: 545 кв.м.  
Площадь выставочной зоны: 513,2 кв.м.

Строение 183 - Ремонтная зона.  
Площадь здания: 338 кв.м.  
Объемный резервуар для хранения: 9 м³.  
Высота потолка в выставочной зоне: 5,15 м.

Строение 184 - Выставочный павильон.  
Площадь здания: 319 кв.м.  
Площадь парковочной зоны: 181,1 кв.м.  
Площадь выставочной зоны: 184,7 кв.м.  
Высота потолка в выставочной зоне: 6 м.  
Высота потолка под навесом: 2,85 м.

Все строения в собственности, земельный участок в долгосрочной аренде.

Среднесрочные показатели:  
Среднемесячная выручка: 130 370 000 рублей.  
Среднемесячные расходы (без учета стоимости аренды ТС): 2 900 000 рублей.  
Среднемесячная чистая прибыль: 127 470 000 рублей.

Все финансовые показатели подтверждаются бухгалтерской отчетностью. Все данные абсолютно прозрачны. Так как предприятие входит в группу компаний, новому собственнику будет обеспечена информационная и административная поддержка.

**интернет-сервисы:**  
нет раздельных счетов  
нет совмещенных счетов

**информация по зданию:**  
330 м² общая площадь  
2 этажность  
**инновационный дом**  
2001 год постройки  
6 м высота  
**стальные конструкции**  
мкд тип строения  
**капитальный ремонт**

**инженерные системы:**  
всг/взм/взм/взм  
всг/взм/взм/взм  
всг/взм  
всг/взм/взм/взм  
всг/взм/взм  
всг/взм/взм  
всг/взм/взм

**информация по инженерным системам:**  
всг/взм/взм

**информация по инженерным системам:**  
всг/взм/взм

Реквизиты: 05/02/2019

Объект, вы нашли объявление на Дано.ру

**+7 (985) 767-40-25**

Контроль качества объявлений · 0 отзывов

[написать объявление](#)



Все фото (6)

**215 000 000 руб**

заборная плата

2100 м<sup>2</sup>

в Лобинке 10 км. транспортно

1 этаж из 2

[Найти похожие варианты](#)

[Смотреть фото](#)

### Спецпредложение

Москва и область

[Всё / Подмосковье / Калужская](#)

[Посмотреть все спецпредложения](#)

Точные данные земельного участка, с собственной территорией и инфраструктурой - школа, спорт, садик, детский садик. 24 часа охраны и охраны на 48 лет. Дача земли по 750 кв.м. + садик. 1000 кв.м. Вспомогательная инфраструктура, центральная канализация, ст. водоснабжения - 250 кВт. Газовый котел с ул. Водные часы. Рядом от станции общественного транспорта.

#### информация о земельном участке

**2500 м<sup>2</sup>** общая площадь

1 этаж

1 количество объектов

#### информация о здании

**2500 м<sup>2</sup>** общая площадь

2 этажность

**есть** лифт в здании

**есть** парковка

#### история выставления

Выставлено	Детский сад
Снят с учета	Модель недвижимости
Результат	17.07.2016

[Скачать все данные об объекте на Drive.ru](#)

**+7 (926) 013-22-17**

[Написать сообщение агентству](#) [Информация](#)

[Скачать презентацию](#)