



**Дата составления отчета:** 14 декабря 2015 г.

**Утверждаю:**

Ген. Директор

ООО «Авиа Бизнес Консалт»

М.М. Штрикунова

М.П.



## **ОТЧЕТ № 10 - А - (Б) / 15**

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «Прото»

**Дата оценки:** 01 октября 2015 г.

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «Прото»

Юридический адрес: 141601, Московская обл., г. Клин, Банный пр-д, 2

Почтовый адрес: 119526, г. Москва, пр-т Вернадского, д.93, корп.1, пом. 6

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Юридический адрес: г. Москва, ул. Пырьева, д. 5А

Почтовый адрес: 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2

**Москва, 2015**

**Содержание**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>3</b>
Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	3
Результаты оценки и итоговая величина стоимости объекта оценки .....	5
Задание на оценку .....	6
<b>2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>7</b>
Сведения о заказчике .....	7
Сведения об оценщике .....	7
<b>3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ .....</b>	<b>9</b>
Общие понятия оценки .....	9
Последовательность определения стоимости объекта оценки Подходы к оценке .....	13
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>	<b>15</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>18</b>
<b>6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА.....</b>	<b>19</b>
<b>7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>20</b>
Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки .....	20
Перечень использованных данных.....	21
<b>8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>22</b>
Состав объекта оценки .....	23
Местоположение объекта оценки и его окружение .....	24
Юридическое описание объекта оценки .....	27
Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	32
Фотоотчет .....	41
Основные выводы, сделанные на основании анализа местоположения и характеристик объекта оценки.....	46
<b>9. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ.....</b>	<b>47</b>
Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-сентябре 2015 года .....	47
<b>10. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>54</b>
Обзор рынков производственной недвижимости Московского региона .....	54
Основные выводы, сделанные на основании рынков объекта оценки .....	69
<b>11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.....</b>	<b>72</b>
Подходы и методы, используемые для оценки стоимости недвижимости .....	73
<i>Затратный подход для оценки стоимости недвижимости .....</i>	<i>73</i>
<i>Сравнительный подход для оценки недвижимости .....</i>	<i>75</i>
<i>Доходный подход для оценки стоимости недвижимости .....</i>	<i>76</i>
<i>Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков .....</i>	<i>77</i>
Выбор подходов и методов оценки .....	81
<i>Выбор подходов и методов для оценки объекта оценки .....</i>	<i>81</i>
<b>12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>84</b>
Анализ наиболее эффективного использования .....	84
<i>Выбор варианта наиболее эффективного использования .....</i>	<i>85</i>
Определение рыночной стоимости объекта оценки .....	86
<i>Определение рыночной стоимости земельных участков в составе объекта оценки .....</i>	<i>86</i>
<i>Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием затратного подхода.....</i>	<i>98</i>
<i>Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода.....</i>	<i>113</i>
<i>Определение рыночной стоимости нежилого здания с использованием доходного подхода .....</i>	<i>143</i>
<i>Согласование результатов расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки, полученных с использованием затратного и сравнительного подходов .....</i>	<i>144</i>
<i>Определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.....</i>	<i>146</i>
<b>13. НОРМАТИВНАЯ БАЗА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>149</b>
<b>14. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>150</b>
<b>15. ПРИЛОЖЕНИЕ .....</b>	<b>151</b>



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
<i>Наименование объекта оценки</i>	Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6; Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23; Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17; Земельный участок, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а; Земельный участок, площадью 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а.  (Подробное описание приведено в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 10-А-(Б)/15 от 14 декабря 2015 года)
<i>Местонахождение (Адрес) объекта оценки</i>	Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 26, стр. 5 – строения Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а – земельные участки
<i>Основные характеристики объекта оценки</i>	Состав и основные качественные и количественные характеристики объекта оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 10-А-(Б)/15 от 12 ноября 2015 года
<i>Балансовая стоимость на последнюю отчетную дату</i>	Нет данных
<i>Балансодержатель объекта оценки</i>	ООО «Прото» Юридический адрес: 141601, Московская обл., г. Клин, Банный пр-д, 2 Почтовый адрес: 119526, г. Москва, пр-т Вернадского, д.93, корп.1, пом. 6 ОГРН 1065020029854, дата присвоения 10.04.2006 г. ИНН 5020045506, КПП 502001001
<i>Собственник объекта оценки</i>	ООО «Прото» Юридический адрес: 141601, Московская обл., г. Клин, Банный пр-д, 2 Почтовый адрес: 119526, г. Москва, пр-т Вернадского, д.93, корп.1, пом. 6 ОГРН 1065020029854, дата присвоения 10.04.2006 г. ИНН 5020045506, КПП 502001001
<i>Обременения и ограничения использования объекта</i>	Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6 – <b>ипотека</b> Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23 – <b>ипотека</b> Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17 – <b>ипотека</b> Земельный участок, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а – <b>не зарегистрировано</b> Земельный участок, площадью 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а – <b>ипотека</b>
<i>Основание для проведения оценки</i>	Договор на проведение оценочных работ № 10-А-(Б)/15 от 01.09.2015г.



<i>Заказчик оценки</i>	ООО «Прото», в лице Конкурсного управляющего Куколева А.Д., действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 01.04.2015 г. по делу №А41-58925/14 Юридический адрес: 141601, Московская обл., г. Клин, Банный пр-д, 2 Почтовый адрес: 119526, г. Москва, пр-т Вернадского, д.93, корп.1, пом. 6 ОГРН 1065020029854 ИНН 5020045506, КПП 502001001 р/сч 40702810800000039944 в ПАО "Промсвязьбанк" г. Москва БИК 044525555 к/сч 30101810400000000555
<i>Сведения о юридическом лице, выступавшем исполнителем по оказанию услуг по оценке</i>	ООО «Авиа Бизнес Консалт» в лице ген. директора Штрикуновой М.М. Юридический адрес: Москва, ул. Пырьева, д. 5А Банковские реквизиты: ИНН 7720282295, р/с №40702810500010001539 в ООО «Универсальный фондовый банк» г. Москва к/с 30101810700000000488, БИК 044583488 Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 1586ЕВ40R1008 от 16.06.2015 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2015г. по 27.06.2016г.

**РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ИТоговая величина стоимости объекта оценки**

Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. (округленно)
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6	7 281 991	7 078 150	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	<b>7 181 000</b>
Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23	659 409	616 068	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	<b>638 000</b>
Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17	502 886	502 176	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	<b>503 000</b>
Земельный участок, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а	Не применялся (обоснованный отказ)	541 367	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	<b>542 000</b>
Земельный участок, площадью 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а	Не применялся (обоснованный отказ)	2 855 319	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	<b>2 856 000</b>
<b>Итоговое заключение о стоимости объекта оценки</b>							
Рыночная стоимость имущества ООО «Прото» на дату оценки без учета НДС – 18%				<b>11 720 000 руб.</b> (Одиннадцать млн. семьсот двадцать тыс. руб.)			

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

<b>Общая информация о проведении оценки</b>	
<i>Наименование объекта оценки</i>	Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6; Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23; Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17; Земельный участок, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а; Земельный участок, площадью 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а. (Подробное описание приведено в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 10-А-(Б)/15 от 14 декабря 2015 года)
<i>Оцениваемые имущественные права на объект оценки</i>	права собственности
<i>Цель и назначение (задачи) оценки</i>	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе трех строений и двух земельных участков, расположенных по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, и принадлежащих ООО «Прото» на праве собственности, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.
<i>Предполагаемое использование</i>	Текущее назначение
<i>Признанный Оценщиком вариант наиболее эффективного использования объекта</i>	Текущее использование
<i>Предполагаемое использование результатов оценки</i>	Использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.
<i>Обременения и ограничения использования объекта</i>	Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6 – <b>ипотека</b> Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23 – <b>ипотека</b> Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17 – <b>ипотека</b> Земельный участок, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а – <b>не зарегистрировано</b> Земельный участок, площадью 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а – <b>ипотека</b>
<i>Вид оцениваемой стоимости (база оценки) и ее определение</i>	Рыночная стоимость
<i>Дата (проведения) оценки</i>	01 октября 2015 г.
<i>Дата осмотра</i>	23 сентября 2015 г.
<i>Период проведения оценочных работ</i>	24 ноября 2015 г. – 14 декабря 2015 г.
<i>Дата составления Отчета</i>	14 декабря 2015 г.
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	Оценка произведена на основании документов, предоставленных Заказчиком. Юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права, не проводилась. Аудиторская проверка достоверности бухгалтерской отчетности не проводилась. Выводы и заключение о стоимости, которые содержатся в Отчете об оценке, имеют силу только в полном объеме и только в целях и для предполагаемого использования, указанных в настоящем задании на оценку.
<i>Любая дополнительная информация, которую Оценщик считает необходимым довести до сведения пользователей Отчета для полного понимания выполненных работ по оценке</i>	Решением Арбитражного суда города Москвы 01.04.2015 г. по делу №А41-58925/14 ООО «Прото» (ИНН/ОГРН 5020045506/1065020029854) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Куколев А.Д.



## 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Прото»
Сокращенное наименование	ООО «Прото»
ОГРН	1065020029854
Дата регистрации	10.04.2006 г.
Местонахождение	141601, Московская обл., г. Клин, Банный пр-д, 2
Руководитель	Конкурсный управляющий Куколев Артем Дмитриевич

### СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (-КАХ), РАБОТАЮЩЕМ (-ЩИХ) НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия, имя, отчество	<b>Штрикунова Марина Михайловна</b>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 1774, дата включения в реестр 01.02.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков <u>не требуется</u> .
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». ПП № 926665 от 07.04.2006г. Институт профессиональной оценки
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 1586ЕВ40R1011 от 16.06.2015 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2015г. по 27.06.2016г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 9-ти лет
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор 03 от 01.01.2011 г., заключенный между Штрикуновой М.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: организационно-правовая форма полное наименование ОГРН, дата присвоения ОГРН местонахождение	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21 08. 2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2





<i>Фамилия, имя, отчество</i>	<b>Лебедева Ольга Михайловна</b>
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i>	Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 1635, дата включения в реестр 25.01.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков <b>не требуется</b> .
<i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ППП № 541115 от 31.07.2003г. МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i>	Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 1586ЕВ40R1009 от 16.06.2015 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2015г. по 27.06.2016г.
<i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	Более 11-ти лет
<i>Реквизиты трудового договора</i>	Трудовой договор 01 от 01.01.2011 г., заключенный между Лебедевой О.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i> <i>организационно-правовая форма</i> <i>полное наименование</i> <i>ОГРН, дата присвоения ОГРН</i> <i>местонахождение</i>	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21.08.2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2
<i>Фамилия, имя, отчество</i>	<b>Шаша Виктория Александровна</b>
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i>	Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 2556, дата включения в реестр 23.07.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков <b>не требуется</b> .
<i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ППП № 718831 от 26 января 2005 г. Института профессиональной оценки.
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i>	Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 1586ЕВ40R1010 от 16.06.2015 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2015г. по 27.06.2016г.
<i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	Более 10-ти лет
<i>Реквизиты трудового договора</i>	Трудовой договор 02 от 01.01.2011 г., заключенный между Шаша В.А. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i> <i>организационно-правовая форма</i> <i>полное наименование</i> <i>ОГРН, дата присвоения ОГРН</i> <i>местонахождение</i>	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21.08.2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2





### 3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

#### ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

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

(Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

**Стоимость** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (Федеральный стандарт оценки № 1 Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) от 20.07.2007 года).

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки № 1 Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) от 20.07.2007 года).

**Стоимость объекта оценки при существующем использовании** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и целей его использования.

**Стоимость воспроизводства** – сумма затрат в текущих рыночных ценах на действительную дату оценки на создание точной копии объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость замещения** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в текущих рыночных ценах, существующих на действительную дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

**Оценка** – деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества (бизнеса) на основе



действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

**Оценщик** – специалист, обладающий высокой квалификацией, подготовкой и опытом для оценки различных видов имущества (бизнеса).

**Отчет об оценке** – документ установленной формы, предъявляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО № 1).

**Предмет оценки** – вид стоимости объекта, а также имущественные и прочие права, связанные с его оценкой.

**Объект оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Вещное право** – право, дающее лицу юридическую власть над вещью (например, право собственности, сервитут, право хозяйственного ведения и т.д.).

**Полное право собственности** – осуществление собственником комплекса прав, включающего права пользования, владения и распоряжения, при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

**Имущество** – материальные объекты и нематериальные активы, обладающие полезностью и стоимостью.

**Полезность** – субъективная ценность, которую потребитель придает определенному объекту. Под полезностью объекта в оценке понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также величину и сроки получаемого в результате такого использования дохода и наличие иных выгод, вытекающих из владения и пользования объектом (например, престижность).

**Недвижимые вещи** (недвижимое имущество, недвижимость) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без нанесения несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания сооружения. Недвижимые вещи – это также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. (Ст.130 Гражданского кодекса РФ). Другие законодательные акты РФ развивают и дополняют понятие недвижимости такими объектами, как кондоминиумы, предприятия как единый имущественный комплекс.

**Движимое имущество** – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

**Здания** – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для жилья, труда, социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей.



**Земельный участок** – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

**Сооружения** – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

**Машины и оборудование** – устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию.

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и прочим ценообразующим характеристикам оцениваемому объекту другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Фактор стоимости** – фактор, изменение которого влияет на стоимость объекта оценки.

**Корректировки (поправки)** – прибавляемые или вычитаемые суммы, которые вводятся в цену сделки с сопоставимым объектом-аналогом, чтобы учесть его различия с оцениваемым объектом.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления объекта на открытом рынке (публичная оферта) до даты совершения с ним сделки.

**Ставка дисконтирования** – ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени (Международные Стандарты оценки);

**Коэффициент (ставка) капитализации** – коэффициент, характеризующий отношение дохода (прибыли) от вложений капитала в реальный или финансовый актив к стоимости этого актива;

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Арендная плата** – плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

**Срок аренды** – период времени, на который заключается договор аренды.

**Арендный платеж** – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

**Платежный период** – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.



**Срок действия арендной ставки** – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

**Арендная ставка** (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

**Владение** – одна из форм собственности на землю, строения, основные средства, имущество, деньги, ценные бумаги, природные ресурсы. Представляет фактическое обладание вещью либо документально подтвержденное правомочие обладать объектом собственности. Владение объектом дает право использовать его, передавать объект в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать.

**Пользование** – употребление, применение, использование вещей в соответствии с их назначением. Право пользования означает, что пользователь получил от владельца или распорядителя вещи, объекта право на их использование в течение определенного периода и на условиях, установленных собственником-распорядителем или собственником-владельцем.

**Право пользования имуществом** - это право извлекать из имущества его полезные свойства. Относительно арендных отношений, пользование имуществом должно осуществляться согласно условиям заключенного договора.



## **ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ<sup>1</sup>**

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

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

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

**Процесс оценки** – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

### ***Этапы процесса оценки***

#### ***Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку***

На этом этапе происходит идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определяется задание оценки, согласуются с Заказчиком требуемый стандарт (вид) стоимости и дата оценки, на которую будет определена стоимость.

#### ***Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки***

На этом этапе производится визуальный осмотр объекта оценки, беседа с административно-техническим персоналом заказчика, изучение проектной, технической, финансовой и иной необходимой информации.

На этом этапе анализируются данные, характеризующие не только сам объект оценки, но и различные природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

Также на данном этапе собирается более детальная информация, относящаяся как объекту оценки, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, на основании публикаций информационных печатных изданий, банков данных риэлтерских фирм, нотари-

<sup>1</sup>Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256.



альных контор и других источников. Проводится анализ цен предложения на рынке объектов движимого и недвижимого имущества.

*Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов*

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.

*Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки*

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.



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

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком (-ами) при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета об оценке.

- Оценщик (-и) или компания, в которой он (они) работает (-ют), принимает (-ют) предоставляемую Заказчиком (собственником, арендатором, управляющим) финансовую и нефинансовую (техническую, экономическую, правовую и иную) документацию и информацию об оцениваемом объекте как есть, не проводит (-ят) ее проверки и не несет (-ут) ответственности за ее достоверность.
- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и соответствует указанным в нем целям.
- Результаты данной оценки действительны лишь на дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права на оцениваемый объект, не проводилась.
- Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, т.к. исходит из того, что сведения, предоставленные ему и содержащиеся в настоящем отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на объект оценки.
- Заказчик принимает на себя обязательства освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к нему, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного Отчета.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.





- Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию дату оценки.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
- Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий.
- Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
- Оцениваемое недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Прото» на праве собственности, (Здание столовой и общежития (общ. площадь 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157), Здание для ремонта и хранения электродвигателей (общ. площадь 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870) и Здание ТП № 2 (электроцех) (общ. площадь 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511), расположенные по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6, стр. 23 и стр. 17, Земельный участок (площадь 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241), расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а), находится в залоге у ОАО КБ «Мастер-Банк» по Договору ипотеки (залога недвижимости) № 5016/11-ДЗ от 17.02.2011 г. На основании Определения Арбитражного суда Московской области от 26.11.2014г. по делу № А41-58925/14 требование кредитора ОАО КБ «Мастер-Банк» включено в третью очередь банкротства – ООО «Прото», как обеспеченное залогом имущества должника.

Заказчик свидетельствует, что указанное выше оцениваемое имущество иных ограничений и обременений не имеет.

Остальное имущество, входящее в объект оценки – земельный участок (площадь 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273), ограничений и обременений не имеет.

Предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе трех строений и двух земельных участков, расположенных по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, и принадлежащих ООО «Прото» на праве собственности, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.



В соответствии с положениями и требованиями ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» в процедуре конкурсного производства наличие залога влияет на порядок и очередность погашения прав требования кредиторов, а не на величину рыночной стоимости, поскольку в данном случае обременение не переходит новому собственнику имущества в ходе его продажи на торгах или посредством публичного предложения.

Учитывая выше сказанное, Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.



## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Оценка была выполнена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с положениями следующих законов и стандартов:

- Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату оценки);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАОс».



## **6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА**

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем, что:

- утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте;
- проведенный анализ, высказанные мнения и сделанные заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, суждениями и выводами;
- ни в настоящем, ни в будущем мы – Оценщики, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имеем какого-либо интереса в оцениваемом имуществе (объекте оценки), мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством РФ, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членами которой мы являемся;
- наше образование соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- у нас имеется опыт оценки аналогичного имущества;
- Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества (инспекцию объекта оценки);
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчету об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

### ОЦЕНЩИКИ:

Ген. директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,  
Аттестованный Оценщик, к.э.н.

Аттестованный Оценщик

Аттестованный Оценщик



М.М. Штрикунова

О.М. Лебедева

В.А. Шаша



## **7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ**

### **ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Определение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-58925/14 от 26.11.2014г.;
2. Определение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-58925/14 от 10.06.2015г.;
3. Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-58925/14 от 01.04.2015г.;
4. Выписка из ЕГРЮЛ от 21.08.2015г.;
5. Устав ООО «Прото» (редакция № 5) утвержденная Решением № 5 от 24.08.2011;
6. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения (серия 50 № 012998468 от 10.04.2006 г.);
7. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/021/006/2015-564 от 13.04.2015 г.;
8. Кадастровая выписка здания № МО-15/3В-1225468 от 03.07.2015г.;
9. Кадастровая выписка здания № МО-15/3В-1225640 от 03.07.2015г.;
10. Кадастровая выписка здания № МО-15/3В-1228592 от 03.07.2015г.;
11. Кадастровая выписка о земельном участке № МО-15/3В-1225172 от 03.07.2015г.;
12. Кадастровая выписка о земельном участке № МО-15/3В-1224778 от 03.07.2015г.;
13. Кредитный договор № 5016/11 от 17.02.2011г.;
14. Информация сети Internet;
15. Др.

Копии всей документации приведены в Приложении к настоящему Отчету – 1 экз.

**ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ**

В качестве источников для оценки стоимости была использована экономическая информация, законодательные документы, данные статистики, аналитические обзоры, сведения сети Интернет и др.

*ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ*

№ п/п	Вид данных	Источник получения
1	Аналитические обзоры и статьи:	Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) // <a href="http://www.economy.gov.ru/minrec/main">http://www.economy.gov.ru/minrec/main</a> Минэкономразвития России. Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе- сентябре 2015 года. 28.10.2015 г. // <a href="http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/monitoring/20150529">http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/monitoring/20150529</a> Министерство финансов РФ. Официальный сайт. // <a href="http://minfin.ru/">http://minfin.ru/</a> Центральный банк Российской Федерации // <a href="http://www.cbr.ru">www.cbr.ru</a> Федеральная служба государственной статистики // <a href="http://www.gks.ru/">http://www.gks.ru/</a> Информационные статистические материалы о социально-экономическом положении регионов Российской Федерации (ежеквартально) Территориальный орган федеральной службы государственной статистики Инвестиционный паспорт региона. // <a href="http://info.minfin.ru/passportr.php">http://info.minfin.ru/passportr.php</a> Рейтинговое агентство «Эксперт РА» // <a href="http://raexpert.ru/database/regions/">http://raexpert.ru/database/regions/</a> Портал Statrielt ( <a href="http://statrielt.ru">http://statrielt.ru</a> ) Аналитические материалы МЭР РФ, <a href="http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5">http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5</a> Материалы аналитического исследования ООО «РусБизнесПрайвИнформ» «Стоимость земельных участков в Московской области. Обзор рынка (Март 2014 г.)» ( <a href="http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95">http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95</a> ) Материалы аналитического исследования компании CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG) ( <a href="http://theproperty.ru/pressroom/articles/307/">http://theproperty.ru/pressroom/articles/307/</a> ) Материалы аналитического исследования Группы компаний «КОНТИ» «Обзор рынка недвижимости Москвы I квартал 2015» ( <a href="http://konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_1q.pdf">http://konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_1q.pdf</a> ) <a href="http://maps.rosreestr.ru/Portal/">http://maps.rosreestr.ru/Portal/</a> и др.
2	Дополнительные сведения об объекте оценки, объявления о купле-продаже/аренде аналогов	<a href="http://www.classifieds24.ru/klin/">http://www.classifieds24.ru/klin/</a> , <a href="http://zem-kom.ru/">http://zem-kom.ru/</a> , <a href="http://www.unibo.ru/">http://www.unibo.ru/</a> , <a href="http://moskva.naydidom.com/">http://moskva.naydidom.com/</a> , <a href="http://www.nk-klin.ru/">http://www.nk-klin.ru/</a> , <a href="http://msk-obl.mtk.ru/">http://msk-obl.mtk.ru/</a> , <a href="http://realty.linkstroy.ru/">http://realty.linkstroy.ru/</a> , <a href="http://www.beboss.ru/">http://www.beboss.ru/</a> , <a href="http://www.rosrealt.ru/">http://www.rosrealt.ru/</a> , <a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a> , <a href="http://www.irn.ru/">http://www.irn.ru/</a> <a href="http://www.kvmetr.ru/">http://www.kvmetr.ru/</a> , <a href="http://www.apex-realty.ru/">http://www.apex-realty.ru/</a> , <a href="http://msk.afy.ru/">http://msk.afy.ru/</a> , <a href="http://www.arendator.ru/">http://www.arendator.ru/</a> , <a href="http://www.domofond.ru/">http://www.domofond.ru/</a> , <a href="http://www.realtymag.ru/">http://www.realtymag.ru/</a> , <a href="http://zdanie.info/">http://zdanie.info/</a> и др.



## **8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.

Оцениваемое недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Прото» на праве собственности, (Здание столовой и общежития (общ. площадь 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157), Здание для ремонта и хранения электродвигателей (общ. площадь 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870) и Здание ТП № 2 (электроцех) (общ. площадь 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511), расположенные по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6, стр. 23 и стр. 17, Земельный участок (площадь 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241), расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а), находится в залоге у ОАО КБ «Мастер-Банк» по Договору ипотеки (залога недвижимости) № 5016/11-ДЗ от 17.02.2011 г. На основании Определения Арбитражного суда Московской области от 26.11.2014г. по делу № А41-58925/14 требование кредитора ОАО КБ «Мастер-Банк» включено в третью очередь банкротства – ООО «Прото», как обеспеченное залогом имущества должника.

Заказчик свидетельствует, что указанное выше оцениваемое имущество иных ограничений и обременений не имеет.

Остальное имущество, входящее в объект оценки – земельный участок (площадь 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273), ограничений и обременений не имеет.

Предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе трех строений и двух земельных участков, расположенных по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, и принадлежащих ООО «Прото» на праве собственности, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

В соответствии с положениями и требованиями ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» в процедуре конкурсного производства наличие залога влияет на порядок и очередность погашения прав требования кредиторов, а не на величину рыночной стоимости, поскольку в данном случае обременение не переходит новому собственнику имущества в ходе его продажи на торгах или посредством публичного предложения.

**Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.**



**СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки:

- Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6;
- Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23;
- Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17;
- Земельный участок, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а;
- Земельный участок, площадью 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а.

Имущество, представленное к оценке, находится на балансе предприятия ООО «Прото».

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе трех строений и двух земельных участков, расположенных по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, и принадлежащих ООО «Прото» на праве собственности, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Оцениваемые строения были построены в составе производственного комплекса Клинского кирпичного завода (с 1993 г. ОАО «Клинстройдеталь»). Строение «Здание столовой и общежития» имеет бытовое назначение, строение «Здание для ремонта и хранения электродвигателей» – производственно-складское, строение «Здание ТП №2 (электроцех)» – производственное. Строения представляют собой отдельно стоящие здания. Все строения относятся к рынку производственной недвижимости, так как изначально создавались в составе производственного комплекса зданий, в настоящий момент принадлежащего разным собственникам.

Все оцениваемые строения расположены на земельном участке (площадь 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241), также как и строение, принадлежащем ООО «Прото». То есть земельный участок (площадь 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241) являются застроенным.

Земельный участок (площадь 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273) является свободным, на нем отсутствуют капитальные строения.



Оцениваемые земельные участки имеют общие границы, то есть, по сути, составляют единый земельный участок.

Оцениваемые земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов. Земельный участок (площадь 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241) имеет разрешенное использование: производственная территория. Разрешенное использование земельного участка (площадь 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273) – для благоустройства, но так как указанный земельный участок граничит с землями промышленной территории, то его так же можно отнести к коммерческому рынку земель промышленности, как и земельный участок (площадь 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241).

Состав объекта оценки представлен в таблице ниже (см. **Таблица 1**).

**Таблица 1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

№ п/п	Наименование (в соответствии с правоустанавливающими документами)	Год постройки (ввода в эксплуатацию)	Инв. номер	Кол-во, шт.	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
1	Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6	1964	н/д	1	н/д	н/д
2	Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23	1954	н/д	1	н/д	н/д
3	Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17	1972	н/д	1	н/д	н/д
4	Земельный участок, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а	-	н/д	1	н/д	н/д
5	Земельный участок, площадью 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а	-	н/д	1	н/д	н/д
<b>Итого:</b>				<b>5</b>		

Источник: Данные Заказчика

## **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЕ**

Объект оценки:

- Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6;
- Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23;
- Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17;



- Земельный участок, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а;
- Земельный участок, площадью 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а.

Оцениваемые строения расположены по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6, стр. 23 и стр.17.

Адрес оцениваемых земельных участков: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а.

Все оцениваемые строения расположены на земельном участке (площадь 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241), также как и строение, принадлежащем ООО «Прото». То есть земельный участок (площадь 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241) являются застроенным.

Земельный участок (площадь 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273) является свободным, на нем отсутствуют капитальные строения.

Оцениваемые земельные участки имеют общие границы, то есть, по сути, составляют единый земельный участок.

В прошлом, все оцениваемые строения и земельные участки входили в состав производственного комплекса Клинского кирпичного завода (с 1993 г. ОАО «Клинстройдеталь»).

Объекты оценки находятся в черте г. Клин, в промышленной зоне северо-восточной части окраины города. Объекты оценки расположены в северо-западной части бывшего завода, на его границе. Подъезд к объектам оценки осуществляется по Керамическому пр-ду с ул. Горького. В западной части от объектов оценки находится жилая зона, преимущественно малоэтажной застройки. Строения и земельные участки, составляющие объект оценки, могут быть выделены в обособленную территорию со свободным проездом (по территории города).

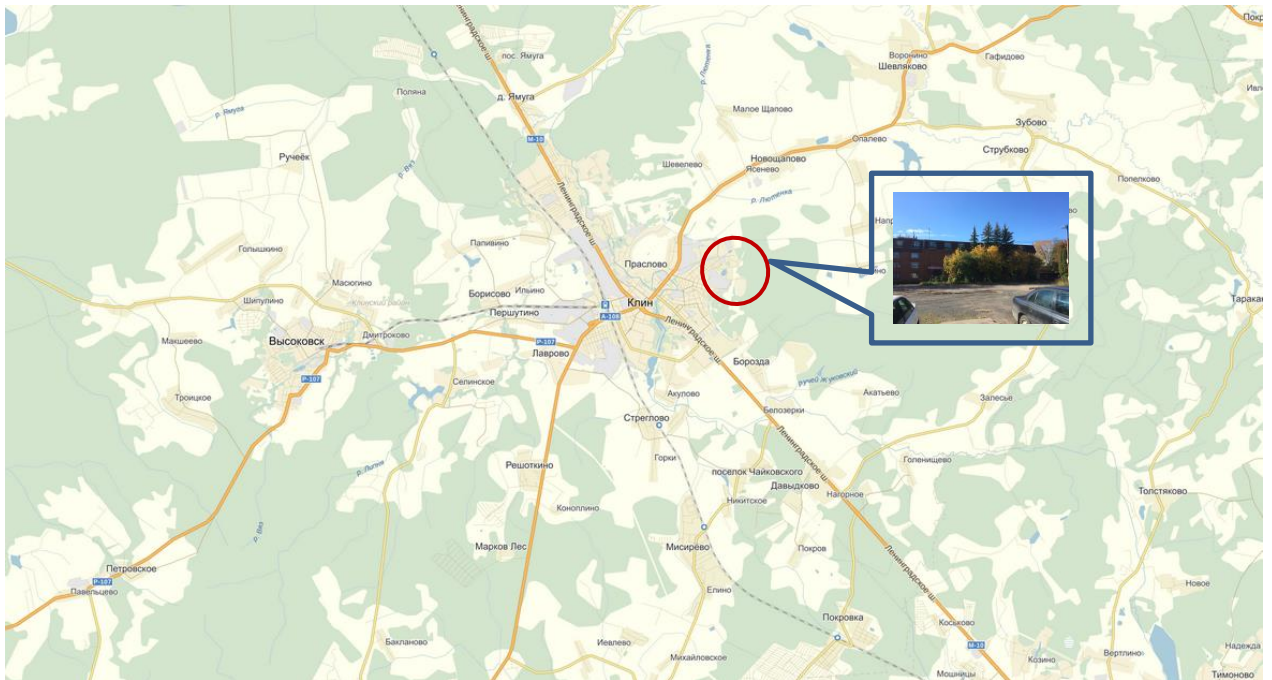
В целом, местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. Социальная и иная инфраструктура в месте расположения объекта достаточно развита.

Местонахождение объекта оценки по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а на картах представлено ниже.





**Рис. 1. ОБЗОРНАЯ И КРУПНОМАСШТАБНАЯ КАРТЫ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



**Объекты оценки:**

- ★ Местонахождение (адрес) объекта оценки: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а

Источник: <http://maps.yandex.ru/>; <https://www.google.ru/maps/>

**ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Все оцениваемое имущество в составе объекта оценки принадлежит ООО «Прото» на праве собственности. Оценке подлежат права собственности на объекты недвижимого имущества, представленного к оценке.

Решением Арбитражного суда города Москвы 01.04.2015 г. по делу №А41-58925/14 ООО «Прото» (ИНН/ОГРН 5020045506/1065020029854) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Куколев А.Д.

Оцениваемое имущество находится на балансе ООО «Прото», на дату проведения оценки сведения о его остаточная балансовая стоимости отсутствуют. По сведениям заказчика оценки, документы, свидетельствующие о первоначальной стоимости, остаточной стоимости, дате постановки на бухгалтерский учет, инвентарном номере объектов, подлежащих настоящей оценке руководителем должника конкурсному управляющему не были переданы.

Оцениваемое недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Прото» на праве собственности, (Здание столовой и общежития (общ. площадь 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157), Здание для ремонта и хранения электродвигателей (общ. площадь 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870) и Здание ТП № 2 (электроцех) (общ. площадь 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511), расположенные по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6, стр. 23 и стр. 17, Земельный участок (площадь 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241), расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а), находится в залоге у ОАО КБ «Мастер-Банк» по Договору ипотеки (залога недвижимости) № 5016/11-ДЗ от 17.02.2011 г. На основании Определения Арбитражного суда Московской области от 26.11.2014г. по делу № А41-58925/14 требование кредитора ОАО КБ «Мастер-Банк» включено в третью очередь банкротства – ООО «Прото», как обеспеченное залогом имущества должника.

Заказчик свидетельствует, что указанное выше оцениваемое имущество иных ограничений и обременений не имеет.

Остальное имущество, входящее в объект оценки – земельный участок (площадь 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273), ограничений и обременений не имеет.

Права собственности на представленное к оценке имущество подтверждены документально, а именно Заказчик предоставил: выписку из ЕГРП, кадастровые выписки на строения, кадастровые выписки на земельные участки.

Подробно информация об имущественных правах на оцениваемое имущество ООО «Прото» представлена в таблицах ниже (**Таблица 3, Таблица 4, Таблица 5**).

Информация о правообладателе, балансодержателе оцениваемого имущества представлена в таблице ниже (**Таблица 2**).

**Таблица 2.** ОФИЦИАЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ И БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Прото»
Сокращенное наименование	ООО «Прото»
Адрес (местонахождение) юридического лица	141601, Московская обл., г. Клин, Банный пр-д, 2
Адрес фактического местонахождения (почтовый)	119526, г. Москва, пр-т Вернадского, д.93, корп.1, пом. 6
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	5020045506
Код причины постановки на учёт (КПП)	502001001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1065020029854
Дата присвоения ОГРН	10.04.2006 г.
Наименование регистрирующего органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Клин Московской области
Отрасль по ОКВЭД	45.4 (производство отделочных работ) 70.3 (предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом) 70.1 (подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества)
Уставный капитал, тыс. руб.	10 000
Единоличный исполнительный орган	Конкурсный управляющий Куколев А.Д.
Состояние юридического лица	Находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Деятельность не ведется.

*Источник: данные Заказчика*



**Таблица 3** ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:03:0010331:273)

<i>Тип объекта</i>	Земельный участок
<i>Наименование</i> (в соответствии техническим заданием на оценку)	Земельный участок, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а
<i>Адрес (местонахождение)</i>	Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	50:03:0010331:273
<i>Предыдущие номера</i>	–
<i>Вид разрешенного использования</i>	Для благоустройства
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Уточненная площадь</i>	600 кв. м
<i>Кадастровая стоимость</i>	160 140 руб.
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)</i>	266,9 руб./кв. м
<i>Наименование правоустанавливающего документа</i>	н/д
<i>Субъект права (правообладатель)</i>	ООО «Прото»
<i>Вид права</i>	собственность
<i>Объект права</i>	Земельный участок
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Не зарегистрированы
<i>Лицо, в пользу которого установлены обременения</i>	–
<i>Вид обременения</i>	–
<i>Инвентарный номер</i>	н/д
<i>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</i>	н/д
<i>Остаточная стоимость, руб.</i>	н/д
<i>Улучшения</i>	свободный

Источник: Документы Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



**Таблица 4** ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:03:0010331:241)

Тип объекта	Земельный участок
Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Земельный участок, площадью 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а
Адрес (местонахождение)	Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а
Кадастровый (или условный) номер	50:03:0010331:241
Предыдущие номера	50:03:0010331:33
Вид разрешенного использования	Производственная территория
Категория земель	Земли населенных пунктов
Уточненная площадь	4 500 кв. м
Кадастровая стоимость	4 395 960 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)	976,88 руб./кв. м
Наименование правоустанавливающего документа	н/д
Субъект права (правообладатель)	ООО «Прото»
Вид права	собственность
Объект права	Земельный участок
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Лицо, в пользу которого установлены обременения	ОАО КБ «Мастер-Банк»
Вид обременения	Залог в пользу ОАО КБ «Мастер-Банк» по Договору об ипотеки (залога недвижимости) № 5016/11-ДЗ от 17.02.2011 г. (Определение Арбитражного суда Московской области от 26.11.2014г. по делу № А41-58925/14)
Инвентарный номер	н/д
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	н/д
Остаточная стоимость, руб.	н/д
Улучшения	Застроен (строения с кадастровыми (условными) номерами 50:09:0000000:72157, 50:09:0000000:89870 и 50:09:0000000:84511)

Источник: Документы Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



**Таблица 5** ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА СТРОЕНИЯ

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Кадастровый (или условный) номер	Объект права*	Литера, № на плане	Площадь общая, кв.м	Адрес (местонахождение)	Вид права	Сущ. огранич. (обрем.) права	Наименование правоустанавливающего документа	Субъект права (правообладатель)
<b>Вид (группа) ОС: Строения</b>													
1	Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6	н/д	н/д	н/д	50:09:0000000:72157	Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6	н/д	1 677,3	Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6	собств.	залог в пользу ОАО КБ «Мастер-Банк»**	—	ООО «Прото»
2	Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23	н/д	н/д	н/д	50:09:0000000:89870	Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23	н/д	153	Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23	собств.	залог в пользу ОАО КБ «Мастер-Банк»**	—	ООО «Прото»
3	Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17	н/д	н/д	н/д	50:09:0000000:84511	Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17	н/д	187,7	Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17	собств.	залог в пользу ОАО КБ «Мастер-Банк»**	—	ООО «Прото»
<b>Итого: Строения</b>								<b>2 318,4</b>					

Источник: документация Заказчика

\* Объект права определен на основании данных, содержащихся в Выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости № 77/021/006/2015-564 от 13.04.2015г.

\*\* Основание: Залог в пользу:

ОАО КБ «Мастер-Банк» по Договору об ипотеке (залога недвижимости) № 5016/11-ДЗ от 17.02.2011 г. (Определение Арбитражного суда Московской области от 26.11.2014г. по делу № А41-58925/14)



## **КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Качественные и количественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании результатов визуального осмотра Оценщиками, и приведены ниже (**Таблица 6, Таблица 7, Таблица 8**).

Объект оценки:

- Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6;
- Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23;
- Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17;
- Земельный участок, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а;
- Земельный участок, площадью 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а.

Строения, являющиеся объектом настоящей оценки, принадлежат на праве собственности ООО «Прото» и расположены по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6, стр. 23 и стр. 17.

Адрес оцениваемых земельных участков: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а.

Все оцениваемые строения расположены на земельном участке (площадь 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241), также как и строение, принадлежащем ООО «Прото». То есть земельный участок (площадь 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241) являются застроенным.

Земельный участок (площадь 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273) является свободным, на нем отсутствуют капитальные строения.

Оцениваемые земельные участки имеют общие границы, то есть, по сути, составляют единый земельный участок.

В прошлом, все оцениваемые строения и земельные участки входили в состав производственного комплекса Клинского кирпичного завода (с 1993 г. ОАО «Клинстройдеталь»).



Оценщики лично произвели на дату оценки осмотр оцениваемого имущества (инспекцию объекта оценки).

В результате осмотра было выявлено, следующее:

- На момент проведения оценочных работ имущество, представленное к оценке, находится в целом в условно удовлетворительном состоянии.
- Строения в составе объекта оценки являются отдельно стоящими зданиями.
- Помещения строения «Здание столовой и общежития» требуют проведения косметического ремонта (в помещениях наблюдается трещины, сколы штукатурки, загрязнения (затертости) стен, отслоение краски на стенах и потолке, затертости, а местами отсутствие, линолеума (требуется его полная замена), истертость и сколы бетонного покрытия полов, местами следы замокания потолочного покрытия, местами замокание и покрытие грибком стен и потолков, и пр.). Зданию требуется текущий ремонт кровли.
- Помещения строения «Здание для ремонта и хранения электродвигателей» требуют проведения капитального ремонта (в помещениях наблюдается трещины, сколы штукатурки, загрязнения (затертости) стен, отслоение и местами отсутствие и «вспучивание» краски на стенах и потолке, деформация потолочного покрытия (местами сквозные дыры из-за деформации металлического профлиста, из которого изготовлена кровля большей части здания), истертость, сколы и разрушение на больших площадях бетонного покрытия полов, повсеместные следы замокания потолочного покрытия и стен, биологические поражения стен, потолков и полов, коррозия на больших площадях металлических конструкций здания, местами отсутствие остекления, разрушение и деформация оконных коробок, разрушение откосов оконных проемов и пр.). Зданию требуется капитальный ремонт кровли. В виду того, что здание длительное время не отапливается (более 3-х лет), можно предположить, что требуется замена внутренней теплотсети и батарей, электропроводки и электрооборудования, водопровода.
- В помещениях строения «Здание ТП №2 (электроцех)» повсеместно наблюдаются следы протечек, увлажнений, высолов, биологические повреждения. На поверхности стен наблюдаются трещины, сколы, следы замокания на большой площади, высолы, биологические повреждения и пр. Отмостка здания местами разрушена, повреждена корнями растений. Зданию требуется капитальный ремонт кровли.
- Многие дефекты строений, описанные выше, требуют детального исследования на выявление причин их возникновения, могут свидетельствовать о наличии скрытых дефектов, учесть влияние которых на прочностные, а как следствие на ценовые параметры объектов не представляется возможным. В данном случае требуется строительная экспертиза, что является весьма дорогостоящей процедурой.



- В целом оцениваемые строения в соответствии с назначением при их строительстве могут быть условно отнесены к сектору рынка производственной недвижимости.
- Земельные участки в настоящее время, в виду того, что более 3-х лет оцениваемые земельные участки никто не поддерживал, они требуют очистки территории от накопившегося мусора, поросли и пр., асфальтовое покрытие требует ремонта.
- Объекты оценки находятся в черте г. Клин, в промышленной зоне северо-восточной части окраины города. Объекты оценки расположены в северо-западной части бывшего завода, на его границе. Подъезд к объектам оценки осуществляется по Керамическому пр-ду с ул. Горького.
- Строения и земельные участки, составляющие объект оценки, могут быть выделены в обособленную территорию со свободным проездом (по территории города).
- Окружение объекта оценки имеет достаточно развитую инфраструктуру, характерную для окраинных районов г. Клина, с преимущественной малоэтажной застройкой.

**Таблица 6. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
(КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:03:0010331:273)**

<i>Тип объекта</i>	Земельный участок
<i>Адрес (местонахождение)</i>	Земельный участок, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а
<i>Наименование (в соответствии техническим заданием на оценку)</i>	Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а
<i>Инвентарный номер</i>	Нет данных
<i>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</i>	Нет данных
<i>Остаточная стоимость на дату оценки, руб.</i>	Нет данных
<i>Субъект права (правообладатель)</i>	ООО «Прото»
<i>Вид права</i>	Собственность
<i>Документы основания</i>	н/д
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Не зарегистрированы
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования</i>	Для благоустройства
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	50:03:0010331:273
<i>Предыдущие номера</i>	–
<i>Площадь</i>	600 кв. м
<i>Кадастровая стоимость</i>	160 140 руб.
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)</i>	266,9 руб./кв. м
<i>Форма земельного участка</i>	Почти правильная форма
<i>Рельеф земельного участка</i>	ровный
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	На земельном участке имеются водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение.
<i>Подъездные пути</i>	Имеются: площадки с асфальтовым покрытием
<i>Транспортная доступность</i>	Хорошая
<i>Улучшения земельного участка</i>	свободный

Источник: Данные Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

**Таблица 7. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
(КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:03:0010331:241)**

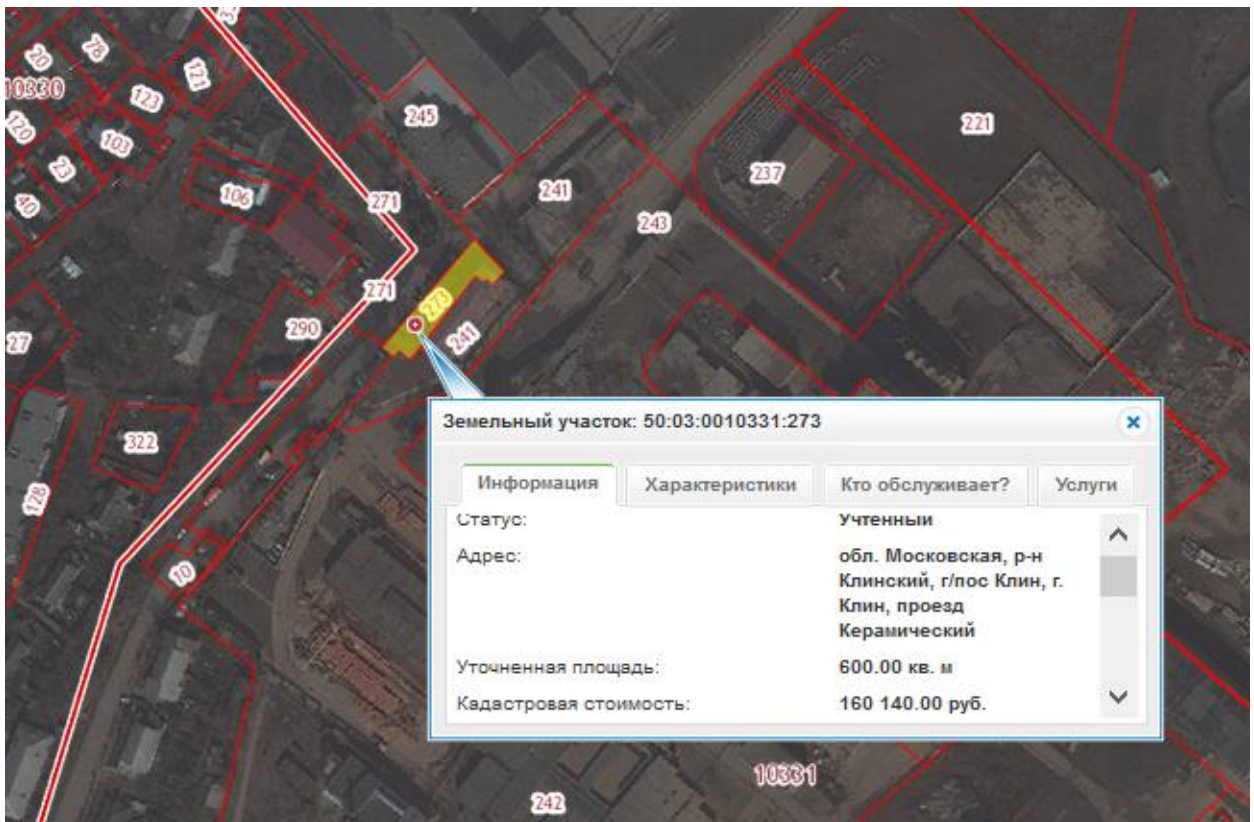
<i>Тип объекта</i>	Земельный участок
<i>Адрес (местонахождение)</i>	Земельный участок, площадью 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а
<i>Наименование (в соответствии техническим заданием на оценку)</i>	Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а
<i>Инвентарный номер</i>	Нет данных
<i>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</i>	Нет данных
<i>Остаточная стоимость на дату оценки, руб.</i>	Нет данных
<i>Субъект права (правообладатель)</i>	ООО «Прото»
<i>Вид права</i>	Собственность
<i>Документы основания</i>	н/д
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Залог в пользу ОАО КБ «Мастер-Банк» по Договору об ипотеки (залога недвижимости) № 5016/11-ДЗ от 17.02.2011 г. (Определение Арбитражного суда Московской области от 26.11.2014г. по делу № А41-58925/14)
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования</i>	Производственная территория
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	50:03:0010331:241
<i>Предыдущие номера</i>	50:03:0010331:33
<i>Площадь</i>	4 500 кв. м
<i>Кадастровая стоимость</i>	4 395 960 руб.
<i>Удельный показатель кадастровой стоимо- сти (УПКС)</i>	976,88 руб./кв. м
<i>Форма земельного участка</i>	Неправильная форма
<i>Рельеф земельного участка</i>	ровный
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	На земельном участке имеются водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение.
<i>Подъездные пути</i>	асфальтовые площадки и дорожки
<i>Транспортная доступность</i>	Хорошая
<i>Улучшения земельного участка</i>	Застроен (строения с кадастровыми (условными) номерами 50:09:0000000:72157, 50:09:0000000:89870 и 50:09:0000000:84511)

Источник: Данные Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>





**Рис. 2.** План ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:03:0010331:273)



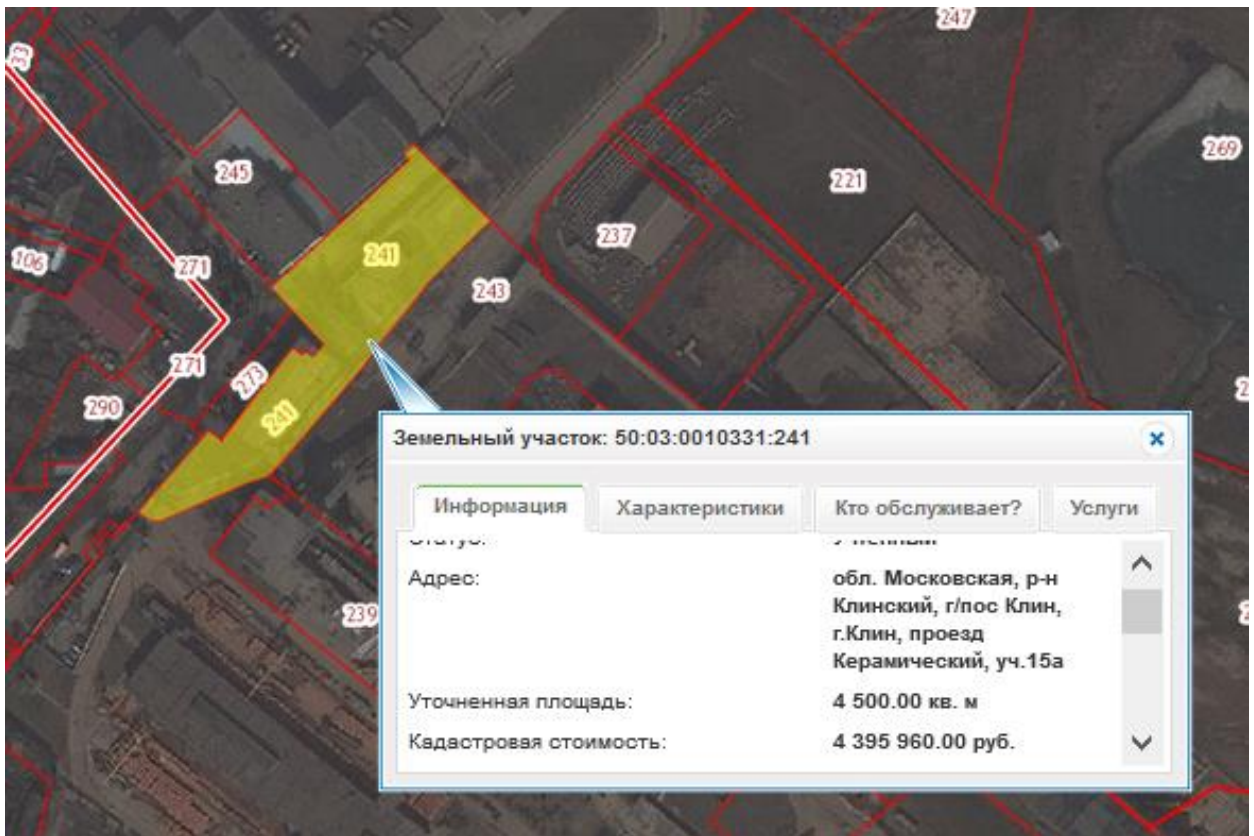
План земельного участка 50:03:0010331:273



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



Рис. 3. План земельного участка (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:03:0010331:241)



План земельного участка 50:03:0010331:241

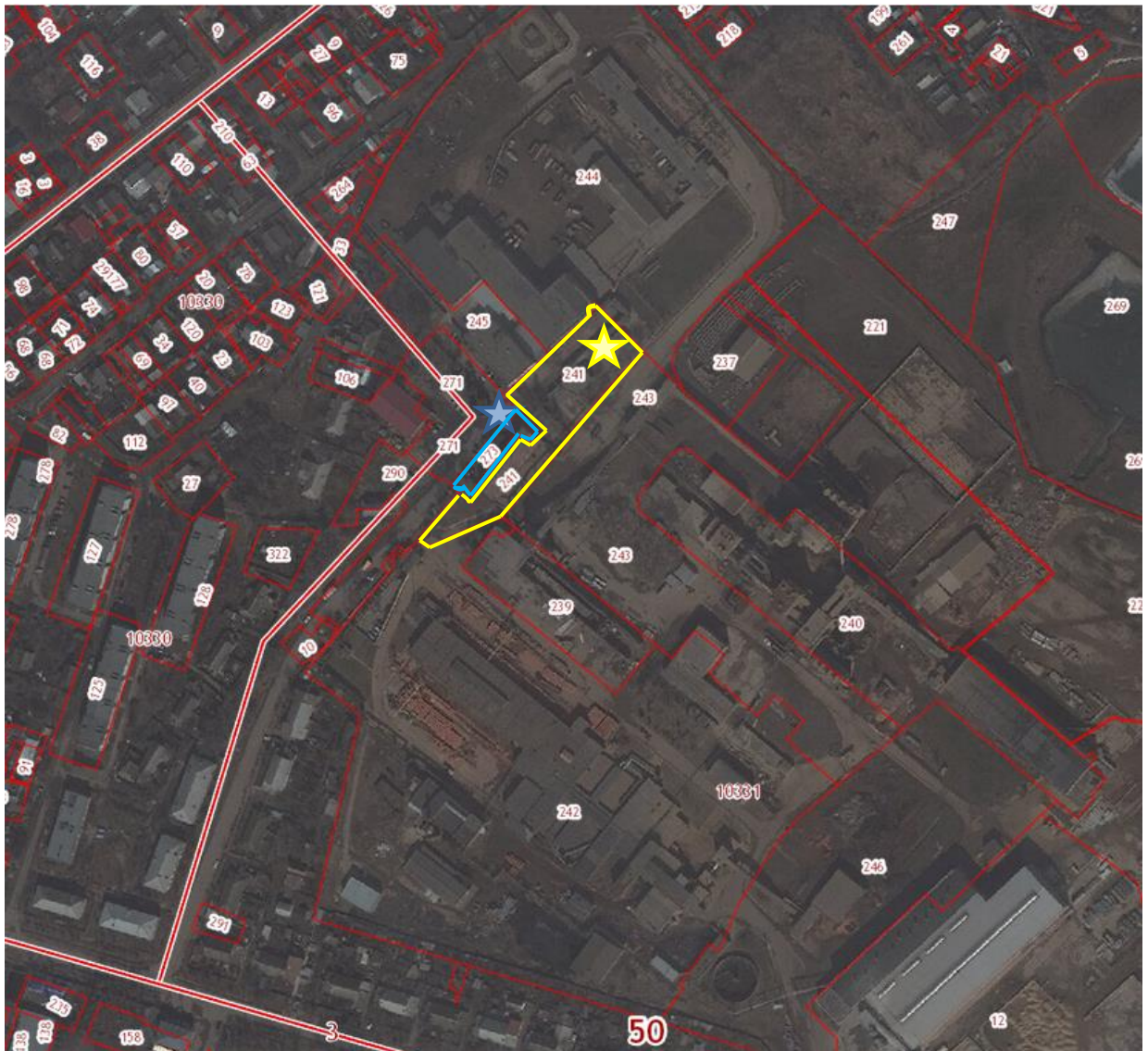


Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>





**Рис. 4. План земельных участков в составе объектов оценки**



★ Границы земельного участка 50:03:0010331:273

★ Границы земельного участка 50:03:0010331:241

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



**Таблица 8. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) СТРОЕНИЙ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Дата ввода в экспл.	Год постройки	Назначение	Литера, № на плане	Площадь общая, кв.м*	Площадь застройки, кв.м	Объем строит., куб.м	Этажность	Группа капитальности	Физ. износ*	Характеристика объекта*
<b>Вид (группа) ОС: Строения</b>														
Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6	н/д	н/д	н/д	–	1964	бытовое	н/д	1 677,3	н/д	1 677,3	3	н/д	н/д	Фундамент: ж/б Стены: кирпич Перекрытия: ж/б Кровля: двускатная, андулин Окна: пластиковые стеклопакеты Двери: дерево, металл Полы: бетон, линолеум, плитка Внутренняя отделка: простая
Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23	н/д	н/д	н/д	–	1954	производственно-складское	н/д	153	187,7	187,7	1	н/д	н/д	Фундамент: ж/б Стены: кирпич, ж/б панели Перекрытия: ж/б, металл. Кровля: двускатная метал. профлист, плоская Полы: бетон, окраска, линолеум Окна: рамы дерев., остекление Двери: дерево, металл Внутренняя отделка: простая, часть без отделки
Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17	н/д	н/д	н/д	–	1972	производственное	н/д	187,7	153,0	153,0	1	н/д	н/д	Фундамент: ж/б Стены: кирпич Перекрытия: ж/б Кровля: плоская, рубероид Полы: бетон Отделка: простая Окна: стеклопакеты, металл. решетки Двери: металл., дерево
<b>Всего: Строения</b>								<b>2 018</b>						

\* полностью характеристики здания указать невозможно, в виду отсутствия в Техническом паспорте БТИ каких-либо сведений о конструктивных элементах строения, кроме материала стен.  
Характеристики объекта оценки представлены на основе данных визуального осмотра строений в составе объекта оценки в месте их нахождения (данные Оценщиков)

Источник: документация Заказчика





## ФОТООТЧЕТ

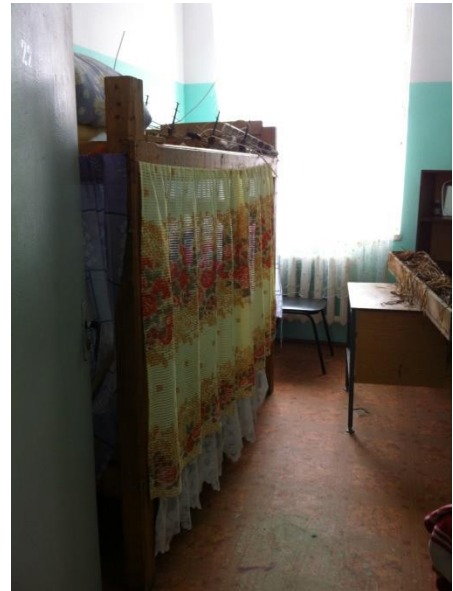
Обзорные фотографии объекта оценки



Здание столовой и общежития



Здание столовой и общежития



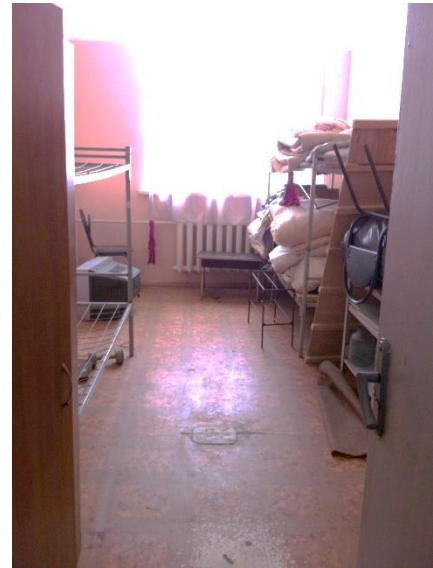
Здания столовой и общежития (помещения внутри здания)



Обзорные фотографии объекта оценки



Здание столовой и общежития (помещения внутри здания)



Здание столовой и общежития (помещения внутри здания)



Здание столовой и общежития (помещения внутри здания)





Обзорные фотографии объекта оценки



Здание для ремонта и хранения электродвигателей



Здание для ремонта и хранения электродвигателей (помещения внутри здания)



Здание для ремонта и хранения электродвигателей (помещения внутри здания)

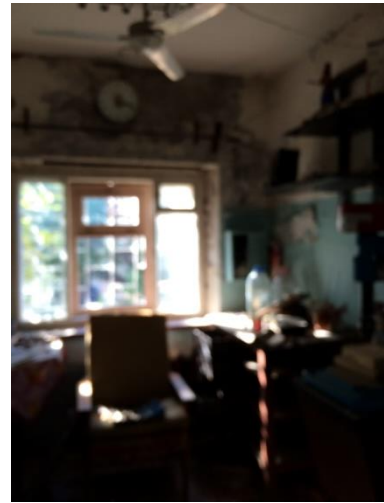


Здание для ремонта и хранения электродвигателей (помещения внутри здания)





Обзорные фотографии объекта оценки



Здание для ремонта и хранения электродвигателей



Здание для ремонта и хранения электродвигателей (помещения внутри здания)



Здание для ремонта и хранения электродвигателей (помещения внутри здания)



Обзорные фотографии объекта оценки



Здание Цех № 2 (электроцех)



Здание Цех № 2 (электроцех)



Здание Цех № 2 (электроцех)



**ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, СДЕЛАННЫЕ НА ОСНОВАНИИ АНАЛИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ  
И ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Объект оценки:
  - Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6;
  - Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23;
  - Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17;
  - Земельный участок, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а;
  - Земельный участок, площадью 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а.
2. Отрицательными факторами, снижающие потребительскую ценность имущества, представленного к оценке на дату оценки, при условии использования его по назначению является физическое состояние объектов оценки, которые требуют существенного, а в части капитального ремонта.
3. Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и достаточной степенью развитости окружающей инфраструктуры.
4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.
5. Собственник оцениваемого имущества – ООО «Прото» на дату проведения оценки находится в процедуре конкурсного производства.
6. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.





## 9. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

### ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ-СЕНТЯБРЕ 2015 ГОДА<sup>2</sup>

Предварительные данные за сентябрь показали на прекращение помесечного спада и переход к положительным тенденциям динамики **ВВП**. По предварительной оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в июле-августе динамика ВВП с учетом сезонной корректировки в сентябре показала рост на уровне 0,3% к предыдущему месяцу. Этому способствовали положительные тенденции, наблюдавшиеся в добыче полезных ископаемых, обрабатывающих производствах, сельском хозяйстве, на транспорте. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в сентябре оказало увеличение, по предварительным данным, топливно-энергетического экспорта и чистых налогов на продукты. Продолжилась тенденция замедления темпов снижения в строительстве.

Главным негативным моментом сентября стало значительное снижение динамики розничной торговли и сохраняющееся снижение динамики платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре годовая динамика ВВП снизилась на 3,8% против снижения на 4,5% в августе соответственно, с начала года снижение ВВП составило 3,8% к соответствующему периоду 2014 года.



*Источник: Минэкономразвития России*

Динамика **промышленного производства** в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения в августе вновь перешла в положительную область – прирост к предыдущему месяцу составил 0,8 процента. При этом продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,2%), впервые в текущем году положительную динамику с исключением сезонности показали обрабатывающие производства – прирост составил 1,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, по оценке Минэкономразвития России, снизилось на 0,5 процента.

В отраслях промежуточного спроса в сентябре продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после небольшого роста в августе продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

<sup>2</sup> Источник: Минэкономразвития России. Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе-сентябре 2015 года. 28.10.2015 г. (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/20151028>)



Из потребительских отраслей в сентябре продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, восстановился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; после роста в июле-августе вновь сократилось производство машин и оборудования.

По оценке Минэкономразвития России, динамика **инвестиций в основной капитал** с исключением сезонности по отношению к августу в сентябре составила -0,1 процента.

К основным факторам сокращения инвестиционной активности можно отнести снижение потребительского спроса, вызванное падением реальных доходов населения и ограничения источников финансирования (ограничения возможности заимствования российскими компаниями кредитных

ресурсов за рубежом и высокие процентные ставки по кредитам отечественных банков). Объем кредитных средств, предоставленных нефинансовым организациям-резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.09.2015 г. в номинальном выражении снизился на 12,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а общая сумма задолженности по кредитам выросла на 17,9 процента. При этом, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком до 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, снизилась с января 2015 г. на 5,62 п. пункта, достигнув в августе текущего года 14,24 процента. Для субъектов малого и среднего предпринимательства кредитная ставка еще выше – 17,33% годовых в августе текущего года. Несмотря на снижение, уровень процентных ставок, по-прежнему, остается достаточно высоким для многих видов экономической деятельности, превышая их уровень рентабельности.

Объем работ по виду деятельности **«Строительство»** снизился по сравнению с сентябрем 2014 года на 9,1%, а за период с начала года – на 8,3 процента. Динамика строительства, очищенная от сезонного и календарного факторов, по оценке Минэкономразвития, в сентябре составила -0,4 процента.

При этом после 17-месячного непрерывного роста, начиная с июня текущего года, четвертый месяц продолжается снижение ввода жилых домов (в сентябре снижение составило 5,6% к уровню



*Источник: Минэкономразвития России*



*Источник: Минэкономразвития России*



*Источник: Минэкономразвития России*





соответствующего периода предыдущего года). Однако благодаря высоким темпам роста в начале года по итогам трех кварталов сохраняется прирост ввода жилья, который составил 7,0% (52,0 млн. кв. м общей площади жилых домов). На спрос на недвижимость оказывает влияние, как снижение реальных доходов населения, так и сохраняющаяся высокая средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение месяца (12,88% годовых на 1 сентября текущего года). На этом фоне на 39,9% сократился номинальный объем предоставленных рублевых ипотечных жилищных кредитов (с 1101 млрд. руб. до 662 млрд. руб. за восемь месяцев 2014 г. и 2015 г. соответственно). При этом количество выданных кредитов сократилось за тот же период на 37,7 процента.

В *сельском хозяйстве* сохраняется устойчивый рост производства, составивший 1,3% с исключением сезонности (в августе – рост на 1,1% соответственно).

Негативным моментом сентября стало значительное снижение, после стабилизации в августе, *оборота розничной торговли* - на 0,9% с исключением сезонности. Снижение динамики *платных услуг населению* составило, как и в августе, 0,3 процента.

После некоторого роста в августе, как и ожидалось, *безработица* (с исключением сезонного фактора) в сентябре вернулась к уровню июля (5,5%).

В сентябре *реальная заработная плата* с исключением сезонного фактора показала нулевую динамику.

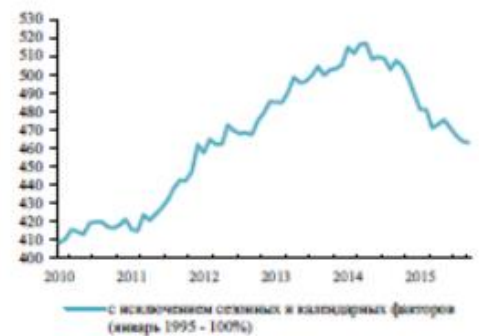
Несмотря на это, годовые темпы сокращения увеличились до 9,7% против 9,0% в августе. За девять месяцев текущего года реальная заработная плата сократилась на 9,0% к соответствующему периоду прошлого года. В последующие месяцы ожидается улучшение ситуации, чему будет способствовать постепенное замедление инфляции и негативная база конца 2014 года.

*Реальные располагаемые доходы* (с исключением сезонного фактора) в сентябре остались в отрицательной зоне. Сокращение составило 0,6% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки.

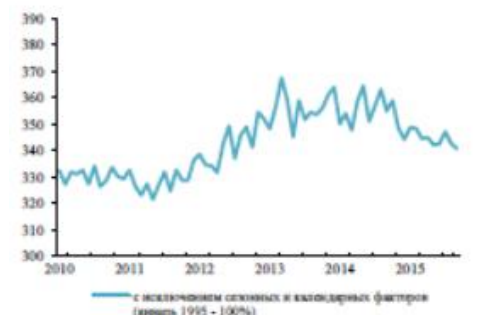
*Экспорт товаров* в сентябре 2015 г., по оценке, составил 25,6 млрд. долл. США (67,2% к сентябрю 2014 г. и 101,1% к августу 2015 года).

*Импорт товаров* в сентябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (64,3% к сентябрю 2014 г. и 100,7% к августу 2015 года).

Положительное *сальдо торгового баланса* в сентябре 2015 г., по оценке, составило 8,9 млрд. долл. США и относительно сентября 2014 г. снизилось на 26,6 процента.

**Реальная заработная плата**

Источник: Минэкономразвития России

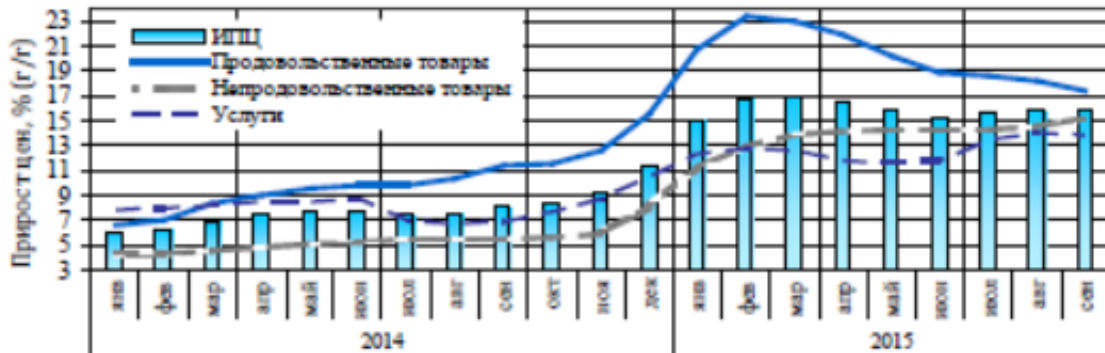
**Реальные располагаемые доходы населения**

Источник: Минэкономразвития России



В сентябре **инфляция** потребительских цен ускорилась до 0,6% против 0,4% в августе, с начала года – 10,4%, за годовой период – 15,7% (в 2014 г.: с начала месяца – 0,7%, с начала года – 6,3%, за годовой период – 8,0%).

ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка



Источник: Минэкономразвития России

Динамика цен на инвестиционные товары в 2012 – 2015 годах



Источник: Минэкономразвития России



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ  
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2014 год		2015 год		
	сентябрь	январь - сентябрь	август	сентябрь	январь-сентябрь
ВВП <sup>1)</sup>	101,3	100,7	95,5	96,2	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,7	106,3	100,4	100,6	110,4
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	102,8	101,5	95,7	96,3	96,8
Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>	103,6	102,5	93,2	94,6	94,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	116,3	107,6	102,3	104,0	102,4
Инвестиции в основной капитал	98,1	97,5	93,2 <sup>5)</sup>	94,4 <sup>5)</sup>	94,2 <sup>5)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,1	94,8	89,3	90,9	91,7
Ввод в действие жилых домов	107,2 <sup>7)</sup>	124,2 <sup>7)</sup>	92,6	94,4	107,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)</sup>	100,2	100,2	94,7 <sup>7)</sup>	95,7 <sup>7)</sup>	96,7 <sup>7)</sup>
Реальная заработная плата	101,5	102,4	91,0 <sup>7)</sup>	90,3 <sup>5)7)</sup>	91,0 <sup>5)7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	31929	31581	32176	33140 <sup>5)</sup>	33104 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	4,9	5,1	5,3	5,2 <sup>6)</sup>	5,5 <sup>6)</sup>
Оборот розничной торговли	101,8 <sup>7)</sup>	102,5 <sup>7)</sup>	90,9	89,6	91,5
Объем платных услуг населению	102,4	101,1	97,1 <sup>7)</sup>	96,5 <sup>7)</sup>	98,1 <sup>7)</sup>
Экспорт товаров, млрд. долл. США	38,1	381,1	25,3	25,6 <sup>1)</sup>	259,2
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,0	233,6	16,6	16,7 <sup>1)</sup>	143,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	95,8	105,1	45,6	46,7	54,4

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Август, сентябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь - в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>4)</sup> С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>5)</sup> Оценка Росстата.

<sup>6)</sup> Предварительные данные.

<sup>7)</sup> Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

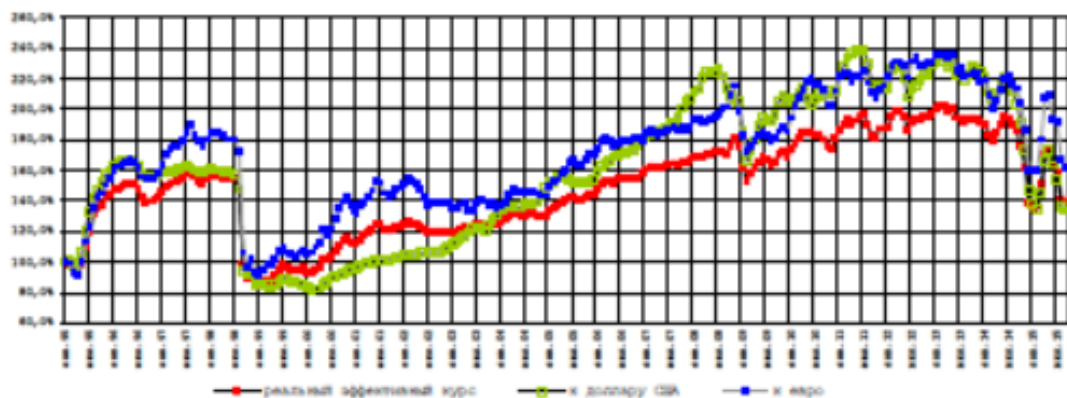
Источник: Минэкономразвития России



В сентябре ослабление *номинального эффективного курса рубля* составило 1,4%, а в целом за январь-сентябрь 2015 г. (из расчета сентябрь 2015 г. к декабрю 2014 г.) – 6,4 процента. *Реальный эффективный курс* за сентябрь ослаб на 0,9%, в целом за первые девять месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 0,4 процента.

По расчетам Минэкономразвития России, за сентябрь текущего года *ослабление рубля в реальном выражении к доллару* составило 1,6%, к евро – 2,9%, к фунту стерлингов – 0,2%, к швейцарскому франку – 1,8%, к японской иене – 4,3%, к канадскому доллару – 0,7 процента. В целом за январь-сентябрь (из расчета сентябрь 2015 г. к декабрю 2014 г.) реальное ослабление рубля к доллару составило 9,4%, к фунту стерлингов – 6,5%, к швейцарскому франку – 7,7%, к японской иене – 8,15%, укрепление к евро – 0,7%, к канадскому доллару – 3,4 процента.

ДИНАМИКА СРЕДНЕМЕСЯЧНЫХ РЕАЛЬНЫХ КУРСОВ РУБЛЯ  
(ЯНВАРЬ 1995 г. = 100%)



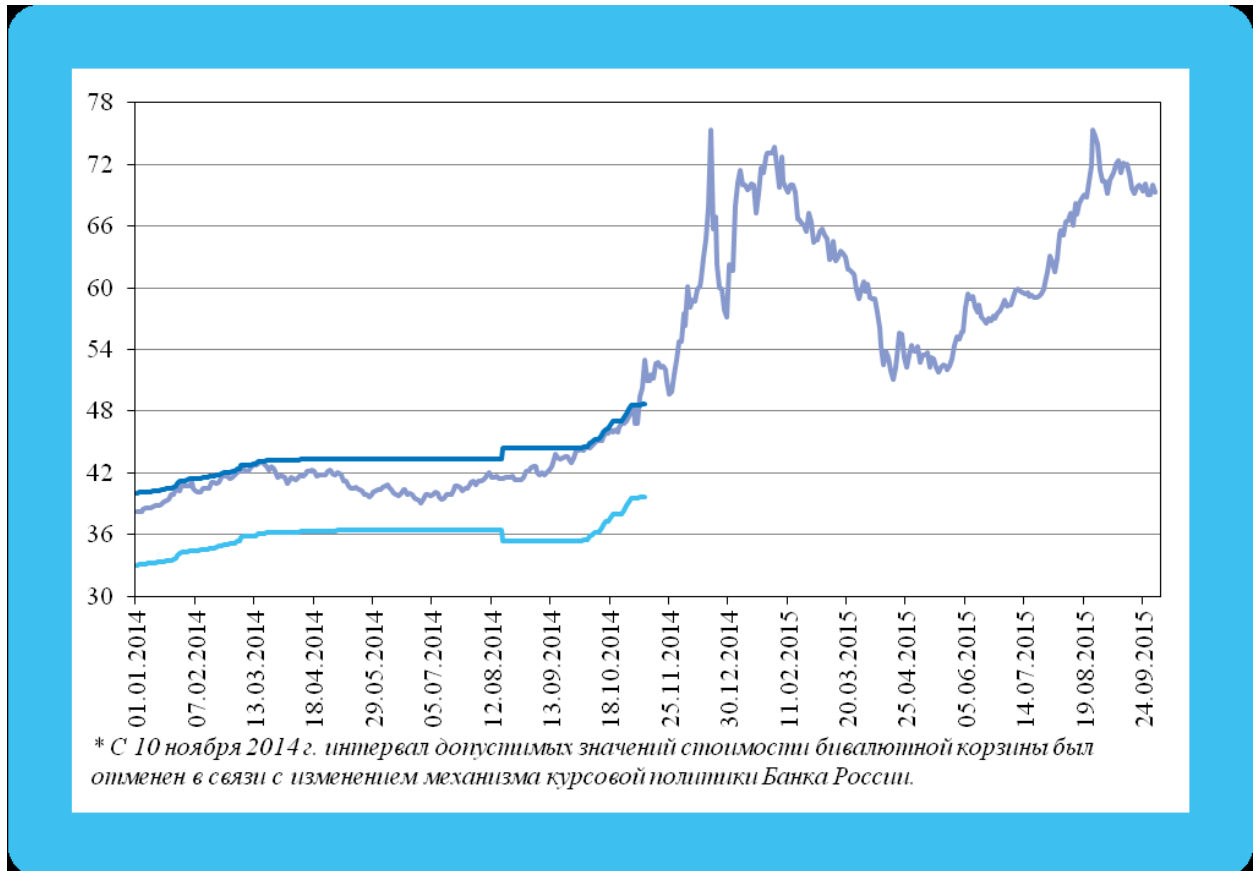
Источник: Минэкономразвития России

В текущем году Банк России продолжил осуществлять денежно-кредитную политику в условиях режима плавающего валютного курса.

С февраля до третьей декады мая 2015 г. российская национальная валюта преимущественно укреплялась по отношению к иностранным валютам. Этому способствовали нормализация ситуации в финансовом секторе, достаточные объемы предоставления Банком России иностранной валюты на возвратной основе, рост цен на нефть и увеличение объемов продажи валютной выручки со стороны крупнейших российских компаний-экспортеров. С третьей декады мая до последней недели августа рубль ослаблялся в условиях ухудшения конъюнктуры рынка нефти и усиления геополитических рисков. С конца августа до конца сентября курс российской валюты относительно основных мировых валют несколько повысился, на его динамику по-прежнему оказывали влияние конъюнктура рынка нефти и геополитическая ситуация. По итогам января-сентября 2015 г. официальный курс доллара США к рублю повысился на 17%, до 65,7364 руб. за доллар США на 1 октября 2015 г., курс евро к рублю увеличился на 8%, до 73,7760 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины – на 12%, до 69,3542 рубля.



СТОИМОСТЬ БИВАЛЮТНОЙ КОРЗИНЫ И ГРАНИЦЫ ПЛАВАЮЩЕГО  
ОПЕРАЦИОННОГО ИНТЕРВАЛА КУРСОВОЙ ПОЛИТИКИ БАНКА РОССИИ\* (РУБ.)



Источник: Минэкономразвития России



## **10. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **Обзор рынков производственной недвижимости Московского региона<sup>3</sup>**

#### **ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

К промышленной недвижимости сегодня можно отнести как новые производственные комплексы, так и огромное количество заводов и фабрик советского периода. Сегодня Москва, которая долгое время была промышленным городом, избавляется от своего индустриального наследия – пережившие перестройку предприятия выводятся из центра города, освобождая место для возведения современных офисных, торговых, жилых комплексов. Новое производство преимущественно организуется за пределами Москвы – цены на столичную землю делают почти любое промышленное предприятие нерентабельным.

Новое производство располагается преимущественно за пределами города. Администрации районов Московской области поощряют строительство промышленных предприятий, так как это способствует развитию района, обеспечивая населению рабочие места, а местному бюджету налоговые отчисления. Качественный подsegment представлен современными площадями, по большей части построенными производителями для собственных нужд – такое производство преимущественно размещается за чертой города. По мнению специалистов Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobilko, размещение производства за пределами Москвы определяется следующими факторами:

- низкая по сравнению с Москвой стоимость земли;
- наличие работоспособного населения;
- близость областных населенных пунктов, доступность общественным транспортом;
- наличие необходимых коммуникаций, в первую очередь электроэнергии, а также газа, воды;
- транспортная доступность;
- возможность расширения производственных площадей;
- политика местной администрации в области привлечения инвестиций.

Этими факторами воспользовались такие крупные западные производители, как Mars и Campina, разместившие свои заводы в Ступинском районе, Danone, работающий в Чехове, компания LG, завод которой открылся осенью прошлого года в Рузском районе, и т. д.

Как сообщают в Colliers International, одним из основных требований к индустриальной недвижимости является наличие необходимых коммуникаций: электричество (ми-

<sup>3</sup> Источник: По материалам аналитических исследований:

Группы компаний «КОНТИ» «Обзор рынка недвижимости Москвы 2 квартал 2015» ([http://konti.ru/userfiles/files/obzor\\_nedv\\_2015\\_2q.pdf](http://konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_2q.pdf));

Компании Swiss Appraisal, Russia & CIS. «Рынок индустриальной недвижимости Московского региона» ([http://www.marketing.spb.ru/mr/realestate/Industrial\\_Real\\_Estate.htm](http://www.marketing.spb.ru/mr/realestate/Industrial_Real_Estate.htm));

Компании RRG «Обзор рынка купли-продажи коммерческой недвижимости Москвы. Август 2015» ([https://xmetra.ru/article/Obzor\\_rinka\\_kupli-prodagi\\_kommercheskoy\\_nedvigimosti\\_Moskvi\\_Avgust\\_2015.html](https://xmetra.ru/article/Obzor_rinka_kupli-prodagi_kommercheskoy_nedvigimosti_Moskvi_Avgust_2015.html)),

«Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Август 2015» ([https://xmetra.ru/article/Obzor\\_rinka\\_arendi\\_kommercheskoy\\_nedvigimosti\\_v\\_Moskve\\_Avgust\\_2015.html](https://xmetra.ru/article/Obzor_rinka_arendi_kommercheskoy_nedvigimosti_v_Moskve_Avgust_2015.html)).





нимум 1–2 МВт), газ, вода, канализация. Для некоторых типов производств требуется санитарная зона, радиус которой может составлять от 30 до 100 и более километров, что тоже затрудняет подбор подобных площадок. В данной ситуации, по мнению специалистов компании, есть несколько вариантов решения этого вопроса:

- подбор и приобретение земельного участка, а затем строительство – самостоятельно или с помощью привлеченной девелоперской компании;
- поиск и приобретение индустриальной площадки с подведенными коммуникациями и существующими зданиями, пригодными для использования или требующие реконструкции;
- поиск девелопера, у которого есть подходящий земельный участок и технический ресурс для строительства объекта в соответствии с требованиями заказчика.

Существует мнение, что новое производство проще всего размещать в сложившейся промзоне с готовой инфраструктурой. Однако в компании Astera Oncor указывают, что зачастую существующих мощностей недостаточно для нужд нового производства, также нередко встает вопрос необходимости замены инженерных сетей, строительства новых подстанций и котельных и пр. Также приходится учитывать необходимость решения проблемы загрязнения грунта отходами предыдущего производства и сложность демонтажа старых конструкций, которые нередко имеют серьезный запас прочности. «Поэтому многие фирмы предпочитают браться за «голые» участки, дабы избежать сюрпризов, зарытых в грунтах», – отмечают в компании. Большую популярность имеет формат индустриальных парков – проектов, совмещающих складскую и производственную функции. Такое сочетание позволяет промышленным компаниям оптимизировать процессы производства и хранения, а для девелопера это способ диверсифицировать риски, переложив часть «ответственности» за прибыльность проекта на складские помещения.

В компании Savant отмечают, что процедура получения и согласования участка для размещения производственного предприятия аналогична процедуре согласования участков для складских зданий. Исключение составляют предприятия, относящиеся к категории ОПО (опасные производственные объекты) и предприятия с определенным уровнем вредных выбросов – для них отдельно разрабатывается и утверждается санитарно-защитная зона и проводится экологическая экспертиза на федеральном уровне. Что касается нормативных сроков сбора исходно-разрешительной документации, то, по данным специалистов компании, для Москвы они составляют более одного года, для Московской области – шесть-восемь месяцев при наличии документов аренды или собственности на земельный участок.

Если рассматривать промышленные территории с точки зрения их перепрофилирования – редевелопмента или нового строительства, то спрос на такие участки со стороны девелоперов и инвесторов хотя и снизился, но по-прежнему остается на достойном уровне.

Если же говорить об использовании индустриальной недвижимости по назначению, то в Подмосковье имеет место следующая ситуация – здесь простаивает большое количество заброшенных предприятий, судьба которых не определена. Однако спрос на такие площади, несмотря на их несоответствие современным стандартам, есть. Как сообща-





ют в Penny Lane Realty, он формируется за счет мелких и средних компаний, развивающих следующие виды производства:

- пищевое и алкогольное производство;
- производство изделий из пластика и резины, начиная от посуды, упаковки, игрушек и заканчивая трубами и пластиковыми листами (поликарбонат);
- выпуск различных стройматериалов;
- деревообрабатывающее производство и т. д.

О спросе на объекты нового строительства говорить сложно из-за крайне ограниченного предложения – существующие объекты в основном построены «под себя» крупными западными и отечественными производителями, введение санкций и значительное сокращение иностранных инвестиций в российскую экономику значительно осложнили и без того непростую ситуацию в данном подсегменте индустриальной недвижимости. Как сообщают в Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobilko, основной спрос на индустриальные парки и строительство под заказчика формируют западные компании, российские производители традиционно предпочитают все делать самостоятельно. «При этом с точки зрения желаемого расположения производства спрос в Московском регионе можно разделить на сегмент 10–50 км от Москвы и сегмент 100–200 км от Москвы, – сообщают в компании. – Доминируют юго-восточное, южное, юго-западное направления».

Индустриальная недвижимость по стоимости и технологии строительства ближе всего к складской недвижимости, однако, есть ряд значимых отличий. Как сообщают в Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobilko, эти различия определяются следующими требованиями, предъявляемые производственными компаниями к промышленным площадям:

- индивидуальные технические требования конкретного производителя (повышенная нагрузка на пол, наличие кран-балок, высота здания, планировка и форма здания, очистные сооружения, пожарная безопасность);
- особые требования к коммуникациям – как правило, это повышенная по сравнению со складским объектом потребность в электроэнергии: если складу класса А требуется в среднем 200 киловатт на 10 тыс. кв. м, то производству с такой же площадью может быть необходимо в 10–20 раз больше.

По данным Knight Frank, расходы на строительство производственного объекта «с нуля» могут составлять около \$700/кв. м. В компании Savant отмечают, что во многом средняя цена за 1 кв. м определяется объемом, типом применяемых несущих и ограждающих конструкций и сложностью строительно-монтажных работ подрядной организации. Поэтому стоимость капитальных производственных зданий может быть на порядок выше стоимости стандартного складского здания из легких металлических конструкций. Исключение составляют сборочное и упаковочное производство, требующее минимального количества оборудования и допускающее применение легких металлических конструкций – в этом случае стоимость строительства за 1 кв. м сравнима с аналогичным показателем для складского помещения.

Для рынка промышленной недвижимости Московского региона в 2015 г. характерно несоответствие между ценовыми ожиданиями потенциальных покупателей и ценами,



которые запрашивают продавцы. Разброс и волатильность цен в данном сегменте рынка коммерческой недвижимости достаточно высока. Непрозрачностью рынка и его недостаточная развитость, а также порой противоречивая система ценообразования, объясняют отсутствие аналитической информации в сегменте производственной недвижимости. В основном аналитики ограничиваются обзором рынка складской недвижимости индустриального рынка, как наиболее развитого и стабильного. Специалисты ограничиваются скухими сведениями о сегменте рынка производственных объектов, отмечая, что к концу первого полугодия 2015 г. средние цены и ставки снизятся на нем, подтверждая общеэкономическую нестабильность.

Ниже приводим некоторые данные статистики по данным компании Swiss Appraisal, Russia & CIS. Следует отметить, что ценовая информация в обзоре представлена для индустриальных объектов, а значит, не выделяет складскую недвижимость из общей выборки.

### **Классовая структура рынка**

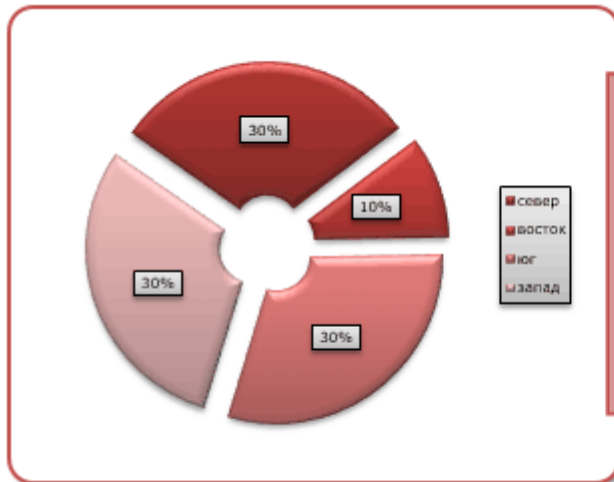
Структура классов индустриальной недвижимости в границах Москвы, но за пределами МКАД, достаточно равновесна. Причина состоит в снижении темпов роста предложения высококачественных объектов в условиях меняющейся административно-территориальной организации Московского региона. По мнению аналитиков, в ближайшие годы класс С сдаст существенную долю рынка за счет возведения на его руинах более качественных объектов, прежде всего класса В.



Источник: Swiss Appraisal, Russia & CIS

### **Географическая структура рынка**

Для Москвы за пределами МКАД географическое распределение площадей индустриальной недвижимости основано на местах города в пределах кольцевой автодороги. Г. Зеленоград на севере, административный район Бутово и г. Щербинка на юге и, прежде всего, большая часть юго-западного направления Новой Москвы обеспечивают преобладание в географической структуре именно этих трех направлений. В целом при отсутствии административно-территориального расширения данная структура весьма стабильна.

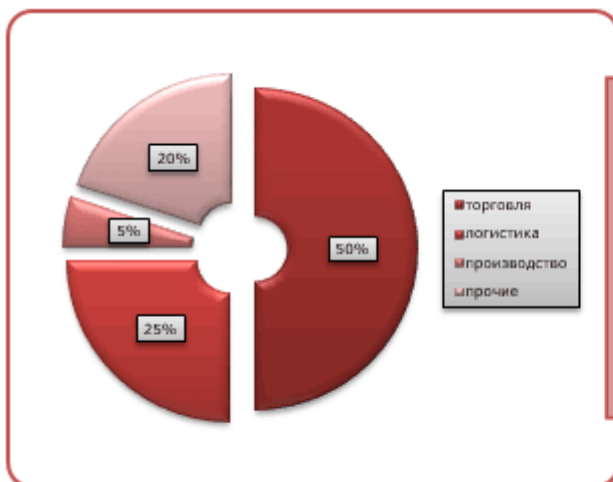


Для Москвы за пределами МКАД географическое распределение площадей основано на местах выхода города за пределы кольцевой. Зеленоград на севере, Бутово и Щербинка на юге и, прежде всего, большая часть юго-западного направления Новой Москвы обеспечивают преобладание в географической структуре именно этих трех направлений. В целом при отсутствии административно-территориальных расширений данная структура весьма стабильна.

Источник: *Swiss Appraisal, Russia & CIS*

### Потребительская структура рынка

Фундаментом экономического потенциала приМКАДной Москвы для индустриальной недвижимости традиционно является торговля. Кольцевая автодорога «усеяна» торговыми складами. Универсальные и логистические комплексы расположены преимущественно в Новой Москве. Данная структура при стабильной территориальной организации в обозримом будущем, по мнению аналитиков, сохранится. Возможно лишь незначительное сокращение универсальных объектов в сторону логистики.

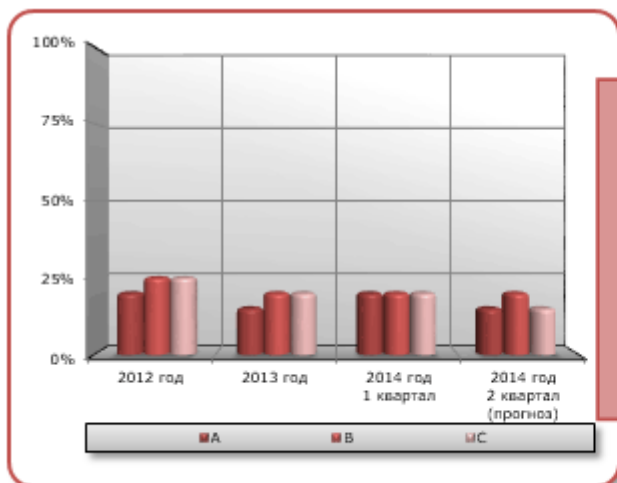


Фундаментом экономического потенциала приМКАДной Москвы в разрезе индустриальной недвижимости традиционно является торговля. Кольцевая дорога усыяна торговыми складами. Универсальные и логистические комплексы расположены преимущественно в Новой Москве. Данная структура при стабильной территориальной организации в обозримом будущем сохранится. Возможно лишь незначительное сокращение универсальных объектов в сторону логистики.

Источник: *Swiss Appraisal, Russia & CIS*

### Потенциал торга

По мнению аналитиков стабильно высокий уровень торга в последние годы может стать тенденцией. В целом средняя величина скидок на торг в секторе индустриальной недвижимости по итогам 2014 г. составила 20% от суммы сделок, по итогам 2015 г. значительных изменений по данному показателю не предвидится. Ситуацию может изменить рост спроса, что маловероятно, спрос по-прежнему снижается при росте объемов предложения.

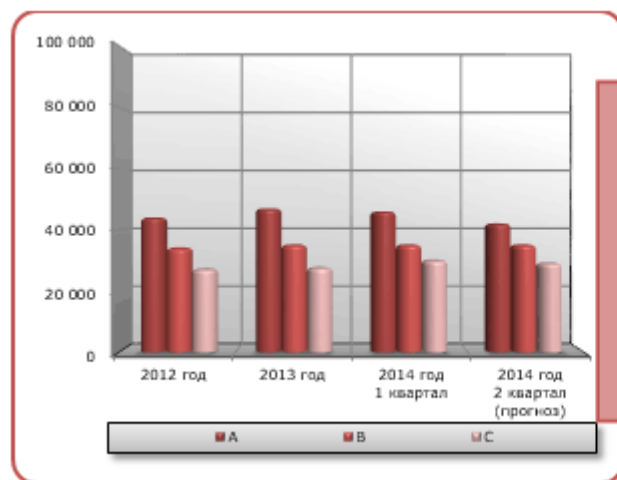


Стабильно высокий уровень торгового оборота в последние годы может стать тенденцией текущего 2014 года. Вероятен незначительный уклон торгового оборота в сторону его уменьшения по итогам проведенных сделок за первые шесть месяцев года. Но в целом к концу 2014 года степень сговорчивости продавца вернется к 20% от суммы сделки. Ситуацию может изменить рост спроса, но его серьезно ожидать нет оснований – он по-прежнему снижается при росте объемов предложения.

Источник: *Swiss Appraisal, Russia & CIS*

### Цена продажи

В 2014 г. цены на индустриальную недвижимость Московского региона остановились в своем росте. К середине 2014 г. они сократились на 10% относительно начала отчетного периода, до конца года снизились еще на 10-20% относительно начала года. Тенденции к снижению наблюдались и по итогам 2 кв. 2015 г. Ситуацию в 2015 г. может изменить, например, стабилизация рубля, снижение кредитных ставок, рост ВВП, чего явно не ожидается, как минимум, до конца года.



В 2014 году цены на индустриальную недвижимость Москвы за пределами МКАД остановились в своем росте. К середине года цены предположительно сократятся в среднем на 10% относительно начала отчетного периода. В дальнейшем данная тенденция сохранится – цены до конца текущего 2014 года могут снизиться на 10-20% относительно начала года. Другие сценарии возможны по итогам третьего квартала – стабилизация валюты и щедрый рост ВВП поднимут цены.

Источник: *Swiss Appraisal, Russia & CIS*

По данным аналитиков компании RRG количество объектов производственно-складского назначения в августе 2015 г. снизилось на 42%, а их общая площадь – на 52%. Объем предложения составил 95 объектов общей площадью 286 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 9% и составила 1 185 \$/кв. м, что произошло за счет снижения на 10% цен по объектам, которые экспонируются уже давно.



ПСР	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м <sup>2</sup>	Средняя площадь, тыс. м <sup>2</sup>	Средневзвешенная цена, \$/м <sup>2</sup>
<b>Значение</b>	95	339	286	3,01	1 185
<b>к июлю 2015</b>	- 42%	- 56%	- 52%	- 18%	- 9%
<b>к августу 2014</b>	- 17%	- 72%	- 61%	- 53%	- 27%

Источник: RRG

### Цена аренды

Арендные ставки для индустриальной недвижимости Московского региона также демонстрируют тенденцию к снижению, за исключением отдельных объектов. Негативные статистические показатели текущего макроэкономического развития все больше переводят ставки аренды в зону стагнации. По итогам 2014 г. снижение арендных ставок зафиксировано на уровне 5-10%, в 2015 г. ожидается, как минимум, аналогичная сложившейся тенденции ситуации, наиболее вероятно – более значительное снижение ставок.



Источник: Swiss Appraisal, Russia &amp; CIS

По данным аналитиков компании RRG объем предложения производственно-складских объектов в августе 2015 г. составил 313 объектов общей площадью 380 тыс. кв. м, уменьшившись за месяц на 42% по количеству и на 44% по общей площади.

Средняя ставка в августе уменьшилась на 9% и составила 119 \$/кв.м/год, что произошло за счет снижения на 17% ставок по объектам, которые экспонируются уже давно.

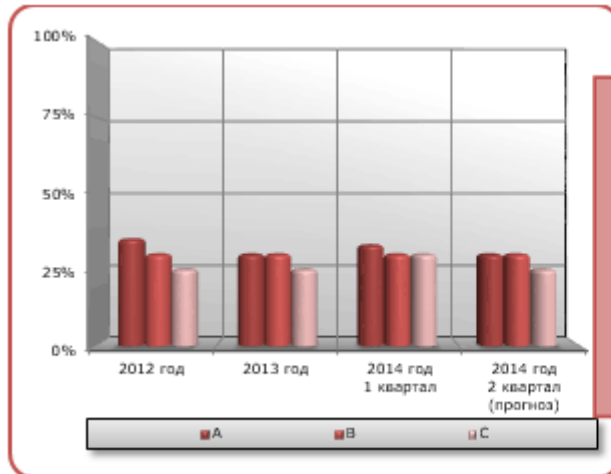
ПСР	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м <sup>2</sup>	Средняя площадь, тыс. м <sup>2</sup>	Средняя ставка, \$/кв.м/год
<b>значение</b>	313	42	380	1,21	119
<b>к июлю 2015</b>	- 42%	- 50%	- 44%	- 3%	- 9%
<b>к августу 2014</b>	- 43%	- 64%	- 38%	+ 9%	- 40%

Источник: RRG



### Операционные и эксплуатационные расходы

Колебания уровня операционных и эксплуатационных расходов в настоящее время стабильны вне зависимости от класса индустриальной недвижимости и составляют 30% от валового дохода стабильного бизнеса. Аналитики отмечают, что в ближайшие 5 лет ситуация вряд ли изменится. Уровень 30% будет поддерживаться естественным взаимодействием спроса и предложения, а также искусственными накладными расходами, контролируемые арендодателями. Рост величины расходов возможен лишь при новых кадастровых и налоговых инициативах со стороны государства.

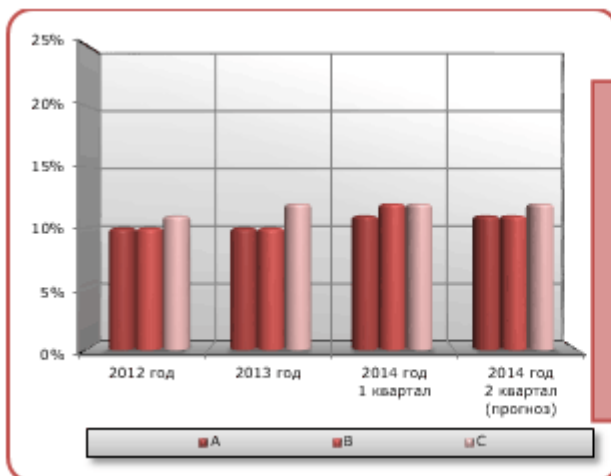


Колебания уровня операционных и эксплуатационных расходов в последние месяцы стабильны вне зависимости от класса индустриального объекта на линии 30%. До конца 2014 года и в ближайшие 5 лет ситуация не изменится. Уровень 30% будет поддерживаться естественным взаимодействием спроса и предложения и искусственными накладными расходами, контролируемые арендодателем. Рост возможен лишь при новых кадастровых и налоговых инициативах властей.

Источник: *Swiss Appraisal, Russia & CIS*

### Капитализация

Реальная окупаемость индустриальной недвижимости Московского региона составляет около 8 лет. Объективно данный показатель не может превышать 11-13 лет. По уровню доходности (11%) индустриальная недвижимость уступает только торговому сектору и по-прежнему является лучшим альтернативным вложением инвестиций. В перспективе 5 лет, по мнению аналитиков, доходность складов и производств, расположенных за пределами МКАД может дойти до 13%.



Реальная окупаемость индустриальной недвижимости Москвы за пределами МКАД составляет около 8 лет. Объективно данный показатель не может превышать 11-13 лет. По уровню доходности (11%) индустриальная недвижимость уступает только торговому сектору и по-прежнему является лучшим альтернативным вложением временно свободных денежных средств инвестора. В перспективе 5 лет доходность складов и производств Москвы за МКАД может дойти до 13%.

Источник: *Swiss Appraisal, Russia & CIS*

Рост рынка современной индустриальной недвижимости зависит от факторов, влияющих на развитие промышленности в России в целом и в Московском регионе в частно-





сти, времени преодоления кризисных процессов в экономике страны, снятия экономических санкций. Динамика объемов строительства built-to-suit, причем как для последующей продажи производителю, так и для сдачи в долгосрочную аренду, в настоящее время является неопределенной. При этом можно отметить, что в Московской области в среднесрочной перспективе новое строительство промышленных предприятий будет концентрироваться вблизи проектируемой Центральной кольцевой автодороги.

## **ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

Рынок земель промышленного назначения, как наиболее инертный, традиционно запаздывает за общим оживлением экономической ситуации. Данный сегмент рынка прошел свое ценовое дно весной 2010 года<sup>4</sup>.

Большинство экспертов рынка недвижимости сходятся во мнении, что рынок промышленных земель до сих пор не восстановился, продолжает находиться в состоянии коррекции, а активность инвесторов недостаточно велика (по сравнению с докризисным периодом). Ценовые ожидания собственников участков и потенциальных покупателей по-прежнему значительно различаются, однако возросший спрос позволяет ожидать, что покупатели будут вынуждены увеличить бюджеты на приобретение участков.

Официальной статистики о региональном рынке земель промышленного назначения нет. Имеющаяся информация о состоянии рынка земель промышленного назначения московского региона очень скупа и достаточно противоречива. Аналитики различных компаний имеют различные мнения и суждения о состоянии рынка промышленных земель, о его тенденциях и прогнозах развития, что вполне объяснимо.

Рынок земель московского региона на сегодняшний день остается малопонятным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.

Если говорить о динамике, то в среднем рост стоимости земельных участков несколько выше уровня инфляции – около 10–15% в год, за исключением участков, расположенных соединенной территории на юго-западе от города. Однако изменение стоимости в значительной степени зависит от индивидуальных качеств участков.

Земли промышленного назначения обычно выставляются на рынке двух типов: те, на которых расположены старые промышленные объекты, которые проще снести, чем реконструировать, и земли промышленности, расположенные в «чистом поле». У земель первого типа проблемы со старыми коммуникациями, вторые дороги для инвестора, так

<sup>4</sup> Стоимость «промышленных» земельных участков в Подмоскovie на сегодняшний момент самая низкая за последние пять-шесть лет, говорится в пресс-релизе компании «Миэль-Коммерческая недвижимость».

По сравнению с докризисными цены на «промышленные» земли в Подмоскovie упали в среднем вдвое, а скидки могут достигать 15%.

Так, по данным компании, средняя стоимость участка промышленного назначения площадью 5,5 гектара в 20 километрах от МКАД может стоить, в зависимости от направления, около 6 тысяч долларов за сотку. До кризиса аналогичный участок предлагался к продаже по цене 15 тысяч долларов за сотку, подчеркивают эксперты.

Источник: Цены на «промышленные» земли в Подмоскovie достигли дна | 28 марта 2015 | <http://www.stroish.ru/news/166-ceny-na-promyshlennye-zemli-v-podmoskove-dostigli-dna.html>





как их продают, как правило, собственники земельных участков, которые не смогли их освоить.

Начиная с середины 2000-х гг. многие инвесторы предпочитали вкладывать свободные деньги в крупные земельные участки, надеясь их впоследствии застроить. Однако в кризис у новоявленных лендлордов не оказалось средств на реализацию проектов. В результате в Подмоскovie сложился огромный рынок крупных площадок.

По разным оценкам доля земельных участков промышленного назначения на оптовом рынке земель составляет не менее 6%.

По сравнению с докризисным периодом спрос на землю сейчас невысок и дифференцирован. «В первую очередь это касается юридического состояния объекта покупки. Интерес представляют «упакованные» участки: с концепцией, техническими условиями, пакетом разрешительной документации», – считает генеральный директор консалтинговой компании RRG Денис Колокольников<sup>5</sup>.

Стоимость каждого конкретного земельного участка в Московской области определяется индивидуально в зависимости от множества ценообразующих факторов: статуса, назначения и перспективности использования; площади; инфраструктуры – наличия инженерных коммуникаций, удобных подъездных путей и т.д.; местоположения – направления и удаленности от Москвы, загруженности трассы и прочее. Наличие коммуникаций повышает первоначальную стоимость земельного участка на 50-53%<sup>6</sup>.

По мнению управляющего директора департамента жилой недвижимости компании Blackwood Тимура Сайфутдинова, для земельных участков «под складские и промышленные объекты направление менее важно, смотрят на наличие железнодорожных путей, инженерных коммуникаций, строений, подъезда на участок и прочие параметры»<sup>7</sup>.

Стоимость предложения земельных участков промышленного назначения в Московском регионе значительно варьируется, прежде всего, в зависимости от удаленности от Москвы и наличия подведенных коммуникаций (сети, дороги, железнодорожные пути др.).

Для земельного рынка Московского региона в 2015 г. характерно несоответствие между ценовыми ожиданиями потенциальных покупателей земельных участков и ценами, которые запрашивают продавцы.

Выгодных предложений купить промышленную землю в Подмоскovie не так много, несмотря на значительное предложение. Поэтому многие инвесторы и собственники бизнеса вместо того, чтобы приобретать промышленную землю, предпочитают напрямую договориться о выделении земель с представителями местной власти или с государственными структурами, в ведении которых находятся земли промышленности, на условиях аренды с правом выкупа в дальнейшем. Такая схема часто оказывается гораздо дешевле и эффективнее. Местным властям подобное сотрудничество тоже на руку: чем больше налогоплательщиков, тем больше поступлений в бюджет.

<sup>5</sup> Источник: Недвижимость и Цены. Юлия Пилипейко. Земля коммерческая: справедливая цена. | 11.05.2010 | <http://rway.ru/txt.asp?txt=3536&tp=2>

<sup>6</sup> Источник: Первый профессиональный сайт о земле в Сочи // <http://www.zemlyasochi.ru/oformlenie.htm>

<sup>7</sup> Источник: Недвижимость и Цены. Юлия Пилипейко. Земля коммерческая: справедливая цена. | 11.05.2010 | <http://rway.ru/txt.asp?txt=3536&tp=2>

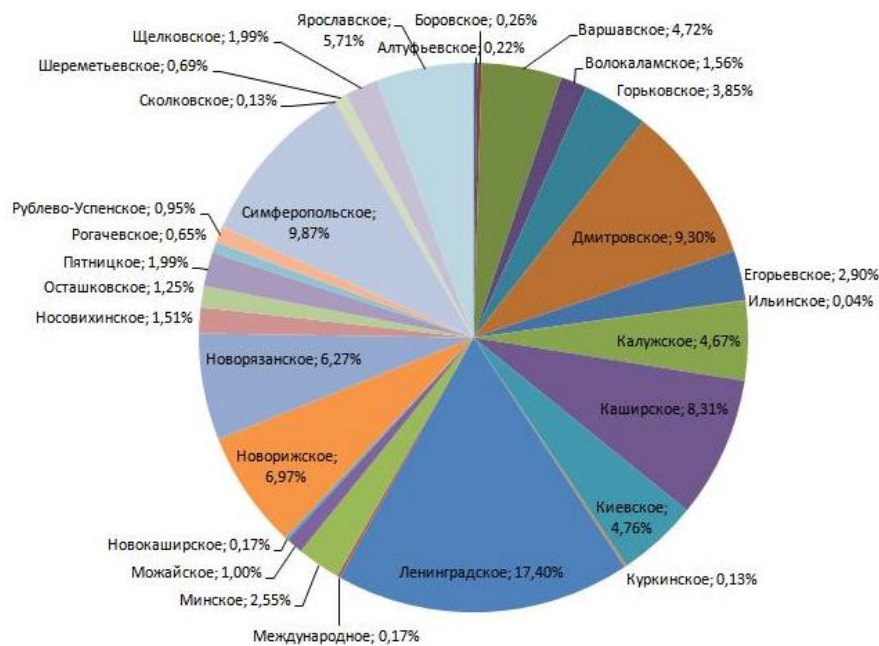


Кризис подтолкнул земельный рынок Московского региона в целом к активному развитию. Резкий рост стоимости кредитных ресурсов и снижение их доступности, увеличение затрат по содержанию и налогообложению земельных участков, сворачивание инвестиционных программ заставило владельцев земли выставить их на продажу. При этом волатильность цен предложения и сроки экспозиции на земельном рынке являются достаточно высокими, также рынок характеризуется как крайне нестабильный и непрозрачный.

Относительная неразвитость московского земельного рынка в предыдущие годы, вызванная большим дефицитом свободных земель в городской черте, а как следствие высоким уровнем спроса на них, несмотря на заоблачный уровень цен, коррупционная составляющая в процессе распределения, непрозрачность рынка, объясняют отсутствие в открытых источниках информации аналитических обзоров в этом сегменте рынка недвижимости и отсутствие ценовых индикаторов земельного рынка. В основном аналитики приводят данные по рынку земель Подмосковья.

Далее приведем результаты анализа рынка Подмосковья, подготовленного аналитиками ООО «РусБизнесПрайсИнформ»<sup>8</sup>.

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ  
(ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ДАЧНЫХ) РАЗДЕЛЕННЫЙ ПО ШОССЕ

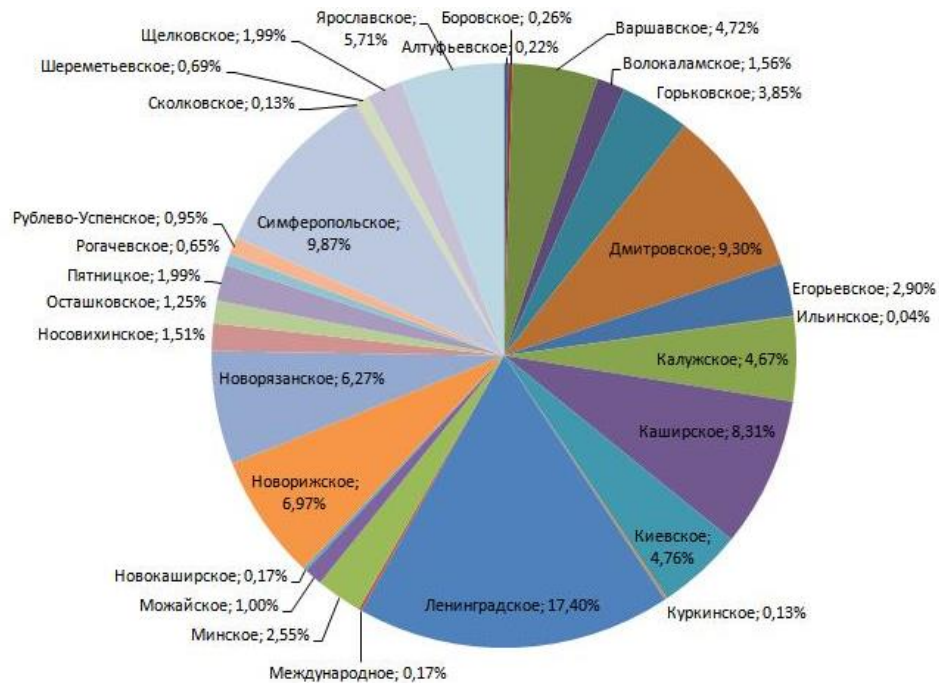


Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

<sup>8</sup> Источник: Материалы аналитического исследования ООО «РусБизнесПрайсИнформ» «Стоимость земельных участков в Московской области. Обзор рынка (Март 2014 г.)» ([http://rbpinfo.ru/index/stoimost\\_zemelnykh\\_uchastkov\\_v\\_moskovskoj\\_oblasti\\_obzor\\_rynka\\_mart\\_2014\\_g/0-95](http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95))



**ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К АРЕНДЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ  
(ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ДАЧНЫХ) РАЗДЕЛЕННЫЙ ПО ШОССЕ**



Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

В ходе проведения анализа земельного рынка Московского региона аналитиками компании ООО «РусБизнесПрайсИнформ» было проанализировано около 1 тыс. предложений по продаже прав собственности и прав аренды земельных участков. На основании этих данных были определены стоимости земельных участков исходя из их местоположения в Московской области (направление от Москвы и расстояние до Московской Кольцевой Автомобильной дороги) и их функционального назначения.

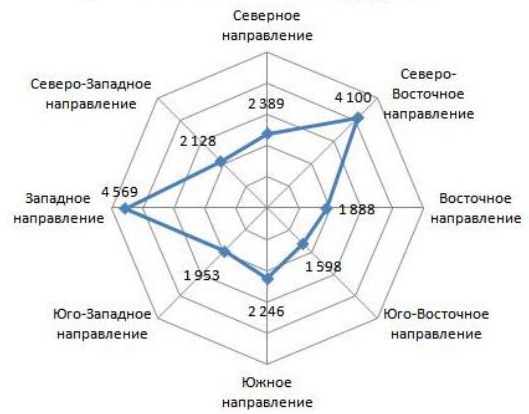


**СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

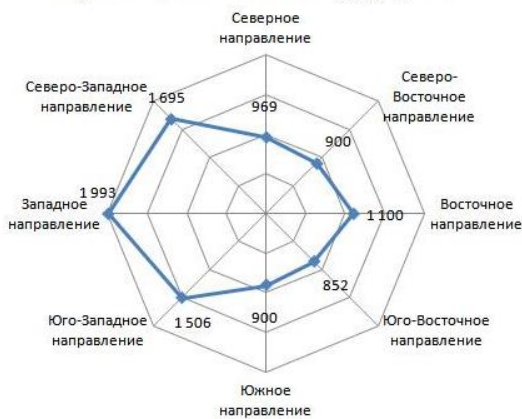
**Земли для размещения объектов промышленного назначения на расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Земли для размещения объектов промышленного назначения на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Земли для размещения объектов промышленного назначения на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.**



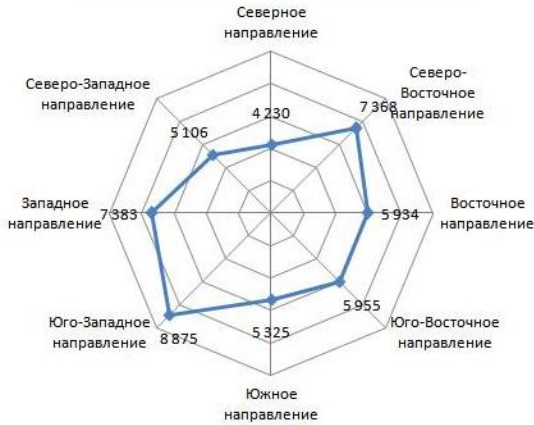
Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

Цена предложения земли по Северо-Западном направлению для участков в удаленности от МКАД от 30-50 км в среднем составляет для земель промышленного назначения 1 695 руб./кв. м.



**СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВОГО И АДМИНИСТРАТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

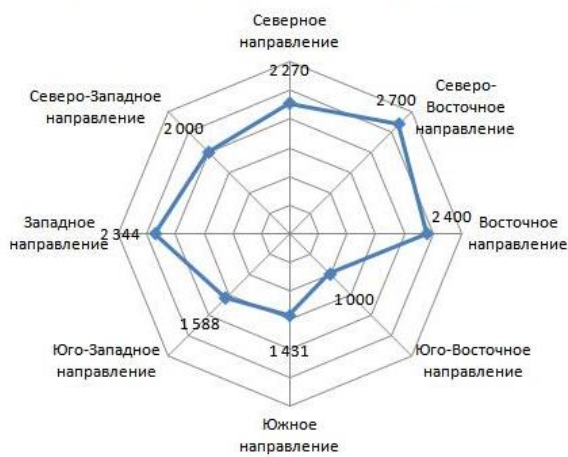
**Земли для размещения объектов административно-торгового назначения на расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Земли для размещения объектов административно-торгового назначения на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Земли для размещения объектов административно-торгового назначения на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.**



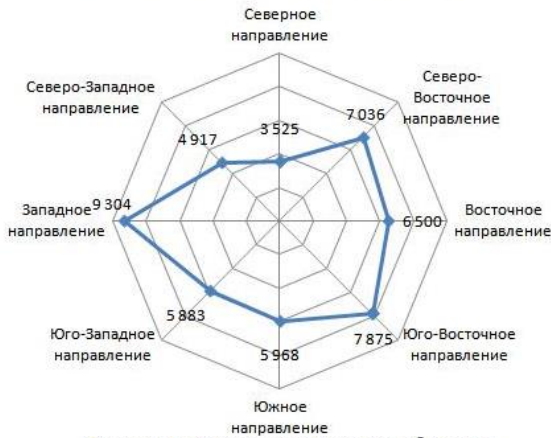
Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»





**СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Земли для размещения жилых объектов на расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Земли для размещения жилых объектов на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.**



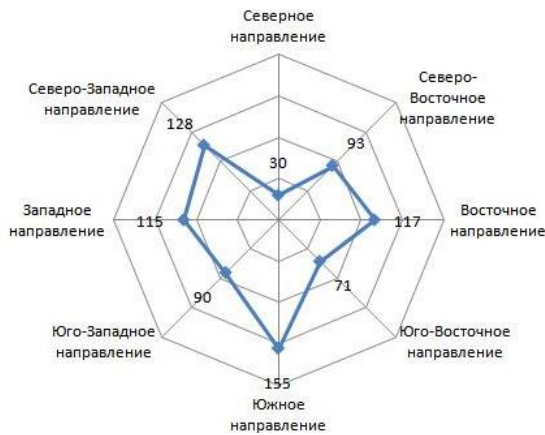
**Земли для размещения жилых объектов на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.**



Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

**СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**Земли сельскохозяйственного назначения на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.**



Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»



## **ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, СДЕЛАННЫЕ НА ОСНОВАНИИ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **Выводы по рынку производственной недвижимости**

- На сегодня преимущественно индустриальная недвижимость располагается за пределами МКАД.
- Качественный подsegment рынка производственных объектов, представленный современными площадями, по большей части строится производителями для собственных нужд.
- Как сообщают в Colliers International, одним из основных требований к индустриальной недвижимости является наличие необходимых коммуникаций: электричество (минимум 1–2 МВт), газ, вода, канализация. Для некоторых типов производств требуется санитарная зона, радиус которой может составлять от 30 до 100 и более километров, что тоже затрудняет подбор подобных площадок.
- О спросе на объекты нового строительства говорить сложно из-за крайне ограниченного предложения – существующие объекты в основном построены «под себя» крупными западными и отечественными производителями, введение санкций и значительное сокращение иностранных инвестиций в российскую экономику значительно осложнили и без того непростую ситуацию в данном подsegmente индустриальной недвижимости. «При этом с точки зрения желаемого расположения производства спрос в Московском регионе можно разделить на segment 10–50 км от Москвы и segment 100–200 км от Москвы, – сообщают в компании. – Доминируют юго-восточное, южное, юго-западное направления».
- Индустриальная недвижимость по стоимости и технологии строительства ближе всего к складской недвижимости, однако, есть ряд значимых отличий. Как сообщают в Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobilko, эти различия определяются следующими требованиями, предъявляемые производственными компаниями к промышленным площадям:
  - индивидуальные технические требования конкретного производителя (повышенная нагрузка на пол, наличие кран-балок, высота здания, планировка и форма здания, очистные сооружения, пожарная безопасность);
  - особые требования к коммуникациям – как правило, это повышенная по сравнению со складским объектом потребность в электроэнергии: если складу класса А требуется в среднем 200 киловатт на 10 тыс. кв. м, то производству с такой же площадью может быть необходимо в 10–20 раз больше.
- Для рынка промышленной недвижимости Московского региона в 2015 г. характерно несоответствие между ценовыми ожиданиями потенциальных покупателей и ценами, которые запрашивают продавцы. Разброс и волатильность цен в данном segmente рынка коммерческой недвижимости достаточно высока. Непрозрачностью рынка и его недостаточная развитость, а также порой противоречивая система ценообразования, объясняют отсутствие аналитической информации в segmente производственной недвижимости. В основном аналитики ограничиваются



обзором рынка складской недвижимости индустриального рынка, как наиболее развитого и стабильного. Специалисты ограничиваются скухими сведениями о сегменте рынка производственных объектов, отмечая, что к концу первого полугодия 2015 г. средние цены и ставки снизятся на нем, подтверждая общеэкономическую нестабильность.

- По мнению аналитиков стабильно высокий уровень торгового оборота в последние годы может стать тенденцией. В целом средняя величина скидок на торговлю в секторе индустриальной недвижимости по итогам 2014 г. составила 20% от суммы сделок, по итогам 2015 г. значительных изменений по данному показателю не предвидится. Ситуацию может изменить рост спроса, что маловероятно, спрос по-прежнему снижается при росте объемов предложения.
- В 2014 г. цены на индустриальную недвижимость Московского региона остановились в своем росте. К середине 2014 г. они сократились на 10% относительно начала отчетного периода, до конца года снизились еще на 10-20 % относительно начала года. Тенденции к снижению наблюдались и по итогам 2 кв. 2015 г. Ситуацию в 2015 г. может изменить, например, стабилизация рубля, снижение кредитных ставок, рост ВВП, чего явно не ожидается, как минимум, до конца года.
- Арендные ставки для индустриальной недвижимости Московского региона также демонстрируют тенденцию к снижению, за исключением отдельных объектов. Негативные статистические показатели текущего макроэкономического развития все больше переводят ставки аренды в зону стагнации. По итогам 2014 г. снижение арендных ставок зафиксировано на уровне 5-10%, в 2015 г. ожидается, как минимум, аналогичная сложившейся тенденции ситуации, наиболее вероятно – более значительное снижение ставок.

#### **Выводы по рынку земли**

- Рынок земли в Московском регионе остается малопонятным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.
- Земельные участки, расположенные на первой линии федеральных трасс, в 2–3 раза дороже аналогичных предложений, удаленных от основных магистралей. Первые, в основном приобретаются для застройки объектами торгового назначения, как наиболее доходоприносящими в настоящее время, вторые, используются, в частности, для строительства складских площадей.
- Кризис подтолкнул земельный рынок Московского региона в целом к активному развитию. При этом волатильность цен предложения и сроки экспозиции на земельном рынке являются достаточно высокими, также рынок характеризуется как крайне нестабильный и непрозрачный.
- Цена предложения земли по Северо-Западному направлению для участков в удаленности от МКАД от 30-50 км в среднем составляет для земель промышленного назначения 1 695 руб./кв. м.
- Региональный рынок земель, как наиболее инертный, продолжает восстановление



после глубокого спада в результате влияния экономического кризиса, находиться в состоянии коррекции, активность инвесторов до сих пор не велика. При этом очевидно, что рынок оздоровился после затяжных глобальных экономических потрясений и стал активно повышать качество выставляемых на продажу земельных участков (наиболее полный пакет документов, дающий возможность в минимальные сроки провести сделку, самостоятельный сбор продавцом дополнительной разрешительной документации, разрешение вопросов с обременением и пр.). На такие качественные и максимально укомплектованные объекты потенциальный спрос постоянно растет, что приводит, соответственно, к увеличению реальных сделок.

- С начала экономического кризиса общий объем предложения на оптовом рынке земель в Московской области вырос практически в 3 раза<sup>9</sup>. При этом доля земельных участков промышленного назначения на оптовом рынке земель составляет по разным оценкам не менее 6%. Практически половина сделок на региональном оптовом рынке земель приходится на земли промышленного назначения. Следовательно, спрос на промышленные земли значительно отстает от предложения, т. о. по-прежнему сохраняется дисбаланс спроса и предложения.
- В условиях текущей экономической ситуации подмосковный рынок земель для промышленного использования является наиболее ликвидным сектором рынка земель.
- На сегодня наиболее востребованы участки 0,5-5 га, расположенные в пределах 30 км от Москвы и недалеко от трассы с удобным подъездом к участку, с уже подведенными коммуникациями, желательно с исходно-разрешительной документацией.
- Анализ показал отсутствие стабильности в ценообразовании на земельные участки сходные по виду разрешенного использования, масштабу, местоположению, уровню благоустройства и пр. По-прежнему сделкам мешает существенный разрыв в ценовых ожиданиях продавцов и покупателей.
- В целом диапазон цен на земли промышленного назначения остается широким. Самые дорогие участки находятся у МКАД. Земли вдоль МКАД являются автономным сегментом земельного рынка Московского региона.
- Эксперты полагают, что даже в случае экономической нестабильности в следующем году, спрос на подготовленные участки промышленного назначения как минимум сохранится в текущих объемах. При этом существенного роста цен не произойдет – стабилизируются текущие ценовые предложения, и, возможно, произойдет умеренный рост цен на наиболее ликвидные и технически проработанные предложения.

<sup>9</sup> Источник: Земер.ру. Отчет по оптовому и розничному земельному рынку Московской области в 2011 г. Предварительные итоги. | 30.11.2011. | <http://ruslandmanagement.wordpress.com/2011/11/30/zemer11-1/>



## 11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Для оценки всех видов имущества применяются три основных подхода: затратный, сравнительный, доходный.



Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость имущества.

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе трех строений и двух земельных участков, расположенных по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, и принадлежащих ООО «Прото» на праве собственности, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки:

- Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6;
- Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23;
- Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17;
- Земельный участок, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а;
- Земельный участок, площадью 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а.



**Подходы и методы, используемые для оценки стоимости недвижимости****Затратный подход для оценки стоимости недвижимости**

В основу затратного подхода положено предположение о том, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, которую он может затратить на покупку соответствующего участка земли под застройку и строительство на этом участке идентичного по назначению, физическим характеристикам и качеству объекта недвижимости.

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

**Алгоритм расчета стоимости с помощью затратного подхода**

1. Оценка стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, как условно свободного.
2. Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки.
3. Оценка всех видов выявленного износа, присущих объекту оценки.
4. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом по формуле:

$$C_{затр. подх.} = C_{зем. уч-ка} + ПВС * (1 - I_{общ.}), \text{ где}$$

- $C_{зем.уч-ка}$  – рыночная стоимость земельного участка;
- $ПВС$  – полная восстановительная стоимость улучшений;
- $I_{общ.}$  – общий износ улучшений.

**Восстановительная стоимость** определяется в текущих ценах как стоимость нового строительства (без учета износа и соотношения к дате оценки). Может рассчитываться на основе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

**Полная восстановительная стоимость (ПВС)** – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в балансовой стоимости.

**Стоимость воспроизводства** – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (со всеми недостатками, «несоответствием» и устареванием), что и у объекта оценки.

**Стоимость замещения** – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

**Износ (обесценение)** – технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.



С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в обесценении.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

**Физический износ** ( $I_{Физ}$ ) – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.

**Функциональный (моральный) износ или устаревание** ( $I_{Функ}$ ) – снижение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну, расходам на эксплуатацию (например, расходам на энергопотребление, количество обслуживающего персонала) и пр., вызванное в основном факторами научно-технического прогресса. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

**Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание)** ( $I_{Вн}$ ) – уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов и приводит к недоиспользованию объекта, т. е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

**Совокупный или накопленный износ** ( $I_{общ}$ ) включает три вида износа и определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Функ}) * (1 - I_{Вн})$$

Основными областями целесообразного применения методов затратного подхода согласно п. 4.4.3. Стандарта «Оценка недвижимости» является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных (пассивных) рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход реально отражает затраты на строительство оцениваемого объекта и является необходимым элементом оценки стоимости недвижимости, однако, он имеет ряд недостатков, которые необходимо учитывать:

- невозможность сооружения нового, уже изношенного объекта недвижимости;
- низкая вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости;
- невозможность отделения объекта недвижимости от земельного участка;



- низкая чувствительность (по сравнению с другими подходами) к рыночным факторам: риску, ликвидности, конъюнктуре и пр.

## Сравнительный подход для оценки недвижимости

Сравнительный (рыночный) подход основан на предположении, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости больше того, во что обойдется ему приобретение другого объекта аналогичной полезности.

При достаточно большом количестве сопоставимых объектов сравнительный подход дает наиболее надежный и достоверный конечный результат, обусловленный использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым рынком недвижимости считаются самыми надежными и достоверными.

Важнейшим этапом сравнительного подхода является изучение рынка недвижимости, сегментирование его и определение, к какому сегменту рынка относится объект оценки. Лишь после этого можно, используя базу данных, выбрать для дальнейшего анализа сделки с сопоставимыми объектами.

**Сегментирование рынка** – процесс разбиения рынка на сектора со сходными параметрами, которые условно можно разделить на две взаимосвязанные группы:

- характеристики типичного для данного сегмента рынка объекта (назначение использования объекта, качество объекта, диапазон стоимости объекта, передаваемые юридические права и ограничения, окружение объекта);
- характеристики типичного для данного сегмента рынка субъекта (инвестиционная мотивация, платежеспособность, социально-юридический статус, предпочтения, пути финансирования).

Сопоставимые объекты (аналоги) должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый объект, и сделки с ними должны осуществляться на типичных для данного сегмента рынка условиях. В частности, необходимо отслеживать следующие моменты:

- характерный для данного сегмента рынка недвижимости срок экспозиции;
- независимость субъектов сделки;
- инвестиционную мотивацию.

Выбор 3-5 сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов и максимальное приведение их ценообразующих характеристик к характеристикам объекта оценки – это и есть анализ в целях оценки.

Корректировки, которые вводятся в цену сделки с аналогом при приведении ценообразующих характеристик, называются поправками.

Поправкам не поддаются сегментоопределяющие характеристики, за исключением характеристик местоположения и частично качества объекта. Практически невозможно внести поправки на некоторые физические характеристики, которые определяют похо-



жесть аналога на объект оценки (например, нельзя сравнивать двухэтажное кирпичное здание с пятиэтажным панельным зданием).

Таким образом, сопоставимость объектов-аналогов определяют те характеристики, на которые невозможно ввести поправки.

Остальные характеристики подлежат приведению. Хотя методы определения некоторых поправок сложны и неоднозначны, например, поправка на условия финансирования и налогообложения или поправка на передаваемые права и ограничения. Если существует такая возможность, лучше не рассматривать при сравнительном подходе продажи аналогов, отличающихся от объекта оценки по этим характеристикам. Если же иные аналоги отсутствуют, то поправки по этим характеристикам определяются в первую очередь.

### **Доходный подход для оценки стоимости недвижимости**

Доходный подход в оценке основан на принципе ожидания будущих доходов, отражает интересы покупателя (инвестора) и предполагает, что объект стоит ровно столько, сколько стоят сегодня будущие доходы от владения данным объектом и от его последующей продажи.

Доходный подход применяется только при условии возможности прогнозирования будущих доходов от способной приносить доход и обладающей экономической обособленностью недвижимости.

*В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.*

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет при сдаче недвижимости в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации о величинах арендных ставок, об условиях аренды, о величинах операционных расходов, об уровнях риска инвестиций и т.д.;
- прогнозирование денежных потоков, которые объект оценки, вероятно, будет генерировать в будущем;
- пересчет будущих денежных потоков в стоимость на дату оценки.

Доходы от владения объектом недвижимости могут быть постоянными или не имеющими постоянной величины. В первом случае стоимость объекта определяется методом прямой капитализации дохода, а во втором – методом дисконтирования денежных потоков.



---

## **Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков**

---

Стоимость земельных участков рассчитывается в предположение, что они предназначены для использования, которое является наиболее эффективным.

При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость. Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного экономического использования.

При оценке земельных участков (т.е. земли, как территории или пространства) применяются только методы сравнительного и доходного подходов.

### **Затратный подход для оценки стоимости земельных участков**

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

Классический затратный подход непосредственно для оценки земельных участков, как правило, не применяется, поскольку земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

### **Сравнительный подход для оценки стоимости земельных участков**

Сравнительный подход заключается в определении стоимости по ценам продажи объектов, сравнимых с оцениваемым объектом (объектов-аналогов), и отражает совокупность факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т.д.), присутствующих на дату оценки.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными.

### **Доходный подход для оценки стоимости земельных участков**

Доходный подход отражает интересы наиболее вероятного покупателя (инвестора) и заключается в расчете стоимости путем преобразования периодических доходов от оцениваемого объекта, в абсолютную величину.

### **Методы оценки стоимости земельных участков**

Для определения стоимости земли используются унифицированные методы, которые могут быть применены при оценке земельных участков с любым типом землепользования.

Рыночная стоимость земельного участка (т.е. стоимость полного права собственности) определяется исходя из его наиболее эффективного использования, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р.

Возможность и целесообразность применения того или иного метода зависит от целей оценки, специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка, наличия исходных данных (состава сведений, содержащихся в предоставленной информации).





Обязательным условием определения стоимости земли любым методом является использование рыночных данных.

Объектами оценки при определении стоимости земли могут являться как свободные от застройки земельные участки, так земельные участки (собственно земля) в составе единых объектов недвижимости.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков и, утвержденных Минимуществом России, принята следующая классификация методов оценки земельных участков:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения (соответствует методу разнесения Международных стандартов оценки (далее МСО));
- метод выделения (соответствует методу извлечения (экстракции) МСО);
- метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок МСО);
- метод остатка для земли (соответствует определению остаточной стоимости МСО);
- метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории МСО и представляет собой различные варианты метода дисконтирования денежных потоков).

Методические рекомендации Минимущества России к сравнительному подходу относят метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

К доходному подходу данные Методические рекомендации МИО России относят метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли и метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода используются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости (метод выделения (извлечения), метод распределения, метод остатка для земли) для расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Таким образом, отнесение методов к тому или иному подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

В таблице ниже (**Таблица 9**) приведены рекомендованные МИО России методы, условия применения этих методов, а также общие причины затруднений в практике их использования.

Следует особо подчеркнуть, что методические рекомендации Минимущества России ориентированы на развитый рынок. Российская действительность такова, что неразвитость рынка продаж свободных (незастроенных) участков и небольшой объем земельных участков, вовлеченных в оборот вместе с улучшениями, а также различные условия оборота земельных участков в густонаселенных и в малоосвоенных местах, создают существенные трудности для применения методов определения стоимости земельных участков, рекомендованных методиками МИО 2002-2003 гг.



**Таблица 9. Методы, рекомендованные для оценки земельных участков МИО РФ в Методических рекомендациях 2002-2003 г.г., и особенности их применения**

№ п/п	Наименование	Область применения	Порядок определение стоимости	Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода	Условия применения метода	Определение стоимости прав аренды	Оценочный подход <sup>10</sup>
1	Метод сравнения продаж	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков	Внесение корректировок. Недостаток метода в том, что он дает неудовлетворительные результаты: - в условиях высоких темпов инфляции, - при резких изменениях экономических условий, - при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.	Наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого земельного участка	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Метод сравнительного подхода
2	Метод выделения (метод извлечения)	Для оценки застроенных ЗУ	Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) остаточной стоимости воспроизводства или замещения улучшений	Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа	Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного подхода и сравнительного подхода
3	Метод распределения (метод переноса или соотношения)	Для оценки застроенных ЗУ	Стоимость ЗУ находится путем умножения рассчитанной с помощью метода сравнения продаж рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый ЗУ, на наиболее вероятное значение доли ЗУ в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Определение доли ЗУ в общей стоимости единого объекта недвижимости	- Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; - Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного и сравнительного подходов
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на соответствующий коэффициент капитализации.	Расчет земельной ренты и определение коэффициента капитализации. Применение метода капитализации земельной ренты затруднено при высоком уровне инфляции и нестабильном финансовом рынке.	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности При оценке стоимости права аренды учитываются различия в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой различия	Метод доходного подхода (использование метода прямой капитализации дохода)

<sup>10</sup> В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.



**Таблица 9 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

№ п/п	Наименование	Область применения	Порядок определение стоимости	Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода	Условия применения метода	Определение стоимости прав аренды	Оценочный подход <sup>11</sup>
5	Метод остатка для земли (метод оценки земли по остаточному принципу)	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет производится путем капитализации земельной ренты, величина которой равна разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период.	Расчет ЧОД, приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, стоимости воспроизводства или замещения (Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа)	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Наличие достаточного количества достоверной информации о ставках арендной платы для аналогичных доходоприносящих улучшений Таким образом, этот метод применяется в тех случаях, когда известны требования к доходности зданий (сооружений) и земли и известна стоимость зданий (сооружений), которые либо еще не построены (выполняется технико-экономический анализ нового строительства), либо сравнительно новы.	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного подхода и доходного подхода (метод капитализации земельной ренты)
6	Метод предполагаемого использования	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.	Метод многовариантен, зачастую связан с расчетом инвестиционных проектов и решается с помощью оптимистического и пессимистического прогнозирования. Его применимость возможна только для определенных сегментов рынка: - загородные владения; - торговая недвижимость; - сельскохозяйственные угодья и т.п. Сложности определения прибыли предпринимателя, внешних износов, влияния сервитутутов и т.п.	Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Таким образом, этот метод может быть использован при оценке любых земельных участков, у которых имеется перспектива развития (обустройства) (т.е. возможность застройки доходоприносящими улучшениями и/или возможность разбивки земельного участка на части, отличающиеся формами, видом и характером использования)	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод основан на использовании всех трех подходов – затратного подхода, сравнительного подхода и метода дисконтирования денежных потоков доходного подхода

<sup>11</sup> В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.



## **ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: исходя из определения затрат, сравнения аналогов продаж, ожидаемых доходов от объекта оценки.

В соответствии с п. 20 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №256 от 20.07.2007г.) «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».

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методов оценки стоимости имущества внутри подхода определяются в каждом Отчете индивидуально с учетом многих факторов, в том числе специфики объекта оценки, целей и задач оценки, объема и достоверности имеющейся у оценщика информации.

### **Выбор подходов и методов для оценки объекта оценки**

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе трех строений и двух земельных участков, расположенных по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, и принадлежащих ООО «Прото» на праве собственности, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Анализ возможности и целесообразности применения каждого из трех подходов и выбор методов для расчета стоимости объекта оценки, показал следующее.

#### ***Затратный подход***

Затратный подход преимущественно используется (а иногда является единственно возможным) для оценки: *объектов на пассивных рынках*, когда отсутствуют сопоставимые продажи и (или) информация о них, недостаточно информации для определения (построения) коэффициента капитализации, определения потенциальной и эффективной доходности; *специализированных объектов недвижимости* – имущества, которое редко (если вообще когда-либо) продается на открытом рынке, за исключением случаев продажи предприятия как бизнеса или предприятия как единого имущественного комплекса, частью которого они являются, в силу их уникальности, следующей из их специализированного характера, конструкции, конфигурации, размеров, местоположения и пр.

Особенности затратного подхода, заключающиеся в определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа, и наличие необходимой информации позволяют применить данный подход для определения стоимости объектов оценки.



Условием возможности применения затратного подхода для объектов недвижимости является наличие достоверной и полной информации об объемно-планировочных параметрах (строительном объеме, общей площади, этажности и др.), материале основных конструктивных элементов, о составе и качестве элементов инженерного оборудования, классе конструктивной системы здания и пр. Как правило, все эти данные представлены в паспорте БТИ или выписки из технического паспорта, которые являются одними из основных документов необходимых для проведения работ по оценке. Данные документы являются основным источником информации об объекте оценки при применении методов затратного подхода.

Поскольку оценке подлежат объекты недвижимости, изначально построенные в составе производственного комплекса (кирпичного завода), кадастровая выписка содержит основные качественные и количественные характеристики об объектах, то Оценщики сочли возможным применение *метода удельной стоимости (метода сравнительной единицы или метода укрупненных обобщенных показателей стоимости)* затратного подхода.

### **Сравнительный подход**

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка имущества, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) прямых сопоставимых аналогов, объектов оценки. В то же время в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) производственных комплексов либо части производственных комплексов, что позволяет применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости в составе объекта оценки – строений и земельных участков.

В состав производственных комплексов, предлагаемых к продаже, как правило, входят следующие объекты недвижимости, административно-бытовые, складские, производственные здания и/ или помещения, вспомогательные объекты: КПП, проходные, весовые, котельные, трансформаторные, водораспределительные сооружения, гаражи для грузового и спец. транспорта, открытые площадки для хранения грузов и стоянки автотранспорта, земельный участок (участки).

Для определения рыночной стоимости строений и земельных участков в составе объекта оценки *применялся метод прямого сравнения* сравнительного подхода.

### **Доходный подход**

Применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки. В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Для расчета стоимости объекта с использованием доходного подхода (с точки зрения получения будущих доходов от сдачи объекта в аренду), необходима информация о





предложениях в аренду на длительный срок недвижимости в регионе, аналогичной оцениваемой.

Оценка по доходному подходу базируется на принципе того, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс окончательного определения цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль затем конвертируется в окончательную рыночную стоимость объекта, в которой учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о предложениях в аренду сопоставимых аналогов. Кроме того строения в составе объекта оценки требуют существенного ремонта, в том числе капитального, то есть необходимы значительные финансовые затраты для их приведения в состояние, пригодное для эксплуатации, которыми собственник недвижимости – предприятие банкрот не располагает. Все указанные факторы в совокупности не позволяют применить доходный подход для расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки.

Для оценки строений в составе оцениваемого имущества доходный подход не применялся.



## **12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

### **АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Рыночная стоимость оцениваемого имущества определяется для варианта его наиболее эффективного использования.

**Наиболее эффективное использование** (далее по тексту – **НЭИ**) – это наиболее вероятное использование оцениваемого имущества, являющееся физически возможным, законодательно разрешенным (юридически допустимым), экономически целесообразным и финансово осуществимым, в результате которого расчетная величина стоимости данного оцениваемого имущества будет максимальной при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Определение соответствия или несоответствия существующего или предполагаемого вида использования оцениваемого имущества его наиболее эффективному использованию проводится по следующим критериям:

- вероятность осуществления (является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным);
- физическая возможность (имеются ли какие-либо препятствия, и является ли имущество физически пригодным для осуществления предполагаемого использования);
- юридическая (законодательная) правомочность (является ли использование законным или существует разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования, т.е. рассмотрение только таких вариантов предполагаемого использования, которые не подпадают под действие правовых ограничений существующих или потенциальных);
- экономическая целесообразность (предполагаемое использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат);
- финансовая выполнимость (является ли предполагаемое использование финансово осуществимым, т.е. рассматриваются варианты предполагаемого использования, соответствующие ресурсному потенциалу);
- максимальная доходность (позволяет выявить наибольшую стоимость объекта оценки среди всех вариантов предполагаемого использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком).

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения перечисленных критериев. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из этих критериев, оно исключается и рассматривается следующий вариант использования. Вариант наиболее эффективного использования должен отвечать всем перечисленным критериям.



## Выбор варианта наиболее эффективного использования

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки Оценщики пришли к следующему выводу.

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе трех строений и двух земельных участков, расположенных по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, и принадлежащих ООО «Прото» на праве собственности, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки:

- Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6;
- Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23;
- Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17;
- Земельный участок, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а;
- Земельный участок, площадью 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а.

Собственник оцениваемого имущества ООО «Прото» на дату оценки находится в процедуре конкурсного производства.

В соответствии с действующим законодательством РФ земельные участки имеют строго определенные категорию и вид разрешенного использования, иное использование земельных участков запрещено.

Любое изменение назначения использования оцениваемых строений в составе объекта оценки требует больших материальных затрат, которыми его собственник – банкрот, не обладает в силу своей несостоятельности.

Также наличие процедуры банкротства предполагает строго определенный законодательством порядок распоряжения имуществом должника и ограниченные сроки проведения процедуры.

Учитывая назначение оцениваемого имущества и цель оценки (определение рыночной стоимости имущества для использования результатов оценки в целях его реализации в конкурсном производстве), Оценщики считают, что наилучшим и наиболее эффективным является текущее использование имущества в составе объекта оценки.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В настоящем Отчете определяется рыночная стоимость недвижимого имущества в составе трех строений и двух земельных участков, расположенных по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, и принадлежащих ООО «Прото» на праве собственности, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки:

- Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6;
- Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23;
- Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17;
- Земельный участок, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а;
- Земельный участок, площадью 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а.

Оцениваемые имущественные права – права собственности.

Оцениваемое имущество находится на балансе ООО «Прото».

**Определение рыночной стоимости земельных участков  
в составе объекта оценки**

В составе оцениваемого имущества ООО «Прото», имеется право собственности на два земельных участка, а именно:

- Земельный участок, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а;
- Земельный участок, площадью 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а.



Качественные и количественные характеристики земельных участков в составе оцениваемого имущества ООО «Прото» определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком, и приведены в разделе «Количественные и качественные характеристики объекта оценки» (см. **Таблица 6, Таблица 7**).

### **Алгоритм расчетов и описание методики, применяемой для расчетов**

Для определения рыночной стоимости земельных участков, в составе оцениваемого имущества применялся *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Рыночная стоимость земельных участков определяется исходя из их наиболее эффективного использования, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р.

#### Методология применения метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж используется для оценки занятых строениями и сооружениями (застроенных) земельных участков и свободных от застройки (незастроенных) земельных участков.

Условие применения метода сравнения продаж – наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж заключается в сборе данных о реальных ценах продажи или ценах предложения<sup>12</sup> (спроса) на объекты, аналогичные оцениваемому объекту, корректировке цен на объекты-аналоги по всем ценообразующим параметрам, нивелирующим их отличия от объекта оценки, и расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основное достоинство данного метода заключается в достоверности конечного результата, обусловленного использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Недостаток метода сравнения продаж заключается в том, что он дает неудовлетворительные результаты: в условиях высоких темпов инфляции; при резких изменениях экономических условий; при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.

#### *Алгоритм метода сравнения продаж*

1. Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.
2. Формирование базы данных о реальных ценах продажи или ценах предложения (спроса) по объектам недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости, информация по которым проверена и достоверна.

<sup>12</sup> При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками в соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р и от 10.04.2003 № 1102-р допускается использование цен предложений (спроса).





3. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
4. Выбор основных ценообразующих факторов стоимости объектов недвижимости.
5. Отбор 3-5 объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
6. Определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта по каждому из выбранных факторов стоимости.
7. Определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
8. Корректировка цен объектов-аналогов по всем ценообразующим факторам, сглаживающая их отличия от объекта оценки.
9. Обоснование и расчет стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

**Основными ценообразующими факторами** для корректировки цен аналогов оцениваемого объекта недвижимости обычно являются:

- *имущественные права*: право собственности, право аренды и др. (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
- *условия финансирования*: форма оплаты (безналичный расчет, наличные деньги, векселя, взаимозачеты и т.п.), использование при покупке кредитных ресурсов (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств и т.п.), рассрочка платежей и т.п.;
- *условия продажи (совершения сделки)*: продажа на открытом рынке – публичная оферта, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п. (т.е. выявляются типичные / нетипичные условия сделки, нарушение сроков экспозиции);
- *характер пользования (вид использования)*: вид разрешенного использования, правовые и градостроительные ограничения по виду использования, права иных лиц (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого объекта);
- *рыночные условия (время)*: учитывается изменение рыночных условий с течением времени, прошедшего с даты заключения сделки с аналогом (даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки;
- *местоположение и окружение*: месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
- *физические характеристики*: размер (поправка на масштаб), доступная инфраструктура, инженерное обеспечение, транспортная доступность и удобство подъезда, рекреационная ценность территории (параметры экологического состояния территории), и др. качественные характеристики.



## Расчет рыночной стоимости земельных участков

Анализ земельного рынка г. Клин в сегменте земель под размещение производственных объектов показал отсутствие стабильности в ценообразовании на земельные участки сходные по виду разрешенного использования, масштабу, местоположению, уровню благоустройства и пр.

При этом исследование земельного рынка г. Клин под размещение объектами индустриальной (промышленной) недвижимости позволило собрать действовавшие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже свободных земельных участков, расположенных в черте г. Клин и имеющих схожие с оцениваемым участком характеристики.

Уровень цен на сопоставимые аналоги колеблется в зависимости от месторасположения, развитости инфраструктуры, наличия подъездных путей, степени освоенности, наличия разрешительной документации на строительство, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов Оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы и Московской области и другая информация сети Интернет: <http://www.classifieds24.ru/klin/>, <http://zemkom.ru/>, <http://www.unibo.ru/>, <http://moskva.naydidom.com/>, <http://www.nk-klin.ru/>, <http://msk-obl.mtk.ru/>, <http://realty.linkstroy.ru/>, <http://www.beboss.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.irn.ru/> и т.д.

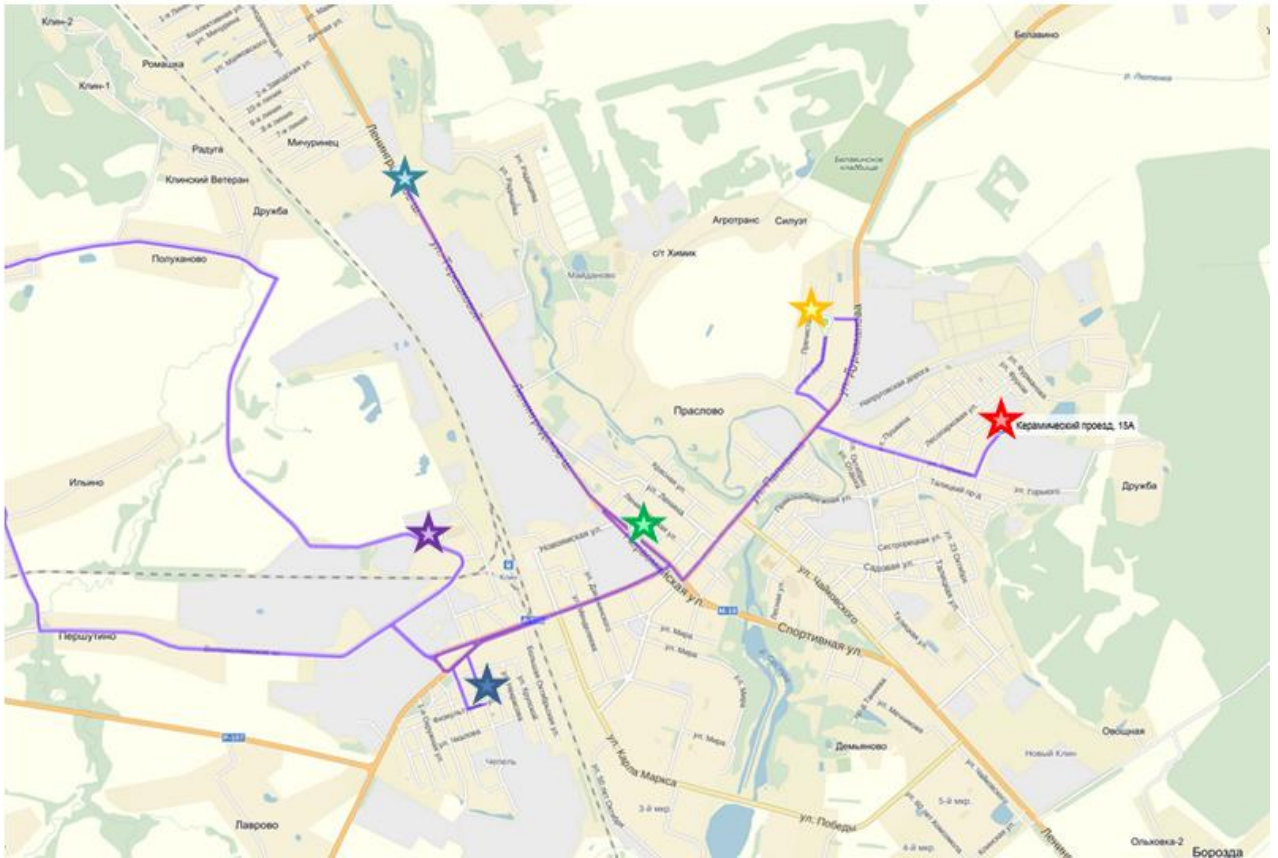
Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались участки, расположенные преимущественно в черте г. Клин, расположенные в границах промышленных зон, с качеством подъездных путей близким к характеристикам объекта оценки. Первичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов представлена в Приложении.







В результате были отобраны пять наиболее сопоставимых объектов-аналогов с учетом правового статуса, разрешенного использования, качественных и количественных характеристик объекта оценки (см. **Таблица 12**). Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении.

Совокупная вторичная выборка предложений по купле-продаже объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.



*РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ НА КАРТЕ Г. КЛИН*



-  Объект оценки (адрес: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а)
-  Объект-аналог № 1 (адрес: Московская область, г. Клин, ул. Дурыманова)
-  Объект-аналог № 1 (адрес: Московская область, г. Клин, ул. Первомайская)
-  Объект-аналог № 2 (адрес: Московская область, г. Клин, ул. Московская)
-  Объект-аналог № 3 (адрес: Московская область, г. Клин, ул. Ильинская Слободка)
-  Объект-аналог № 4 (адрес: Московская область, г. Клин, Ленинградское шоссе)

В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади земельного участка.

В соответствии со п.п.6 п. 2 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения не признаются операции по реализации земельных участков (долей в них), то есть в общем случае сделки по продаже прав собственности на земельные участки не облагаются НДС.

Вместе с тем Федеральным законом от 24.11.2014г. № 366-ФЗ в ст. 146 НК РФ был внесен пп. 15 в п. 2, в соответствии с которой «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.

Учитывая положения ст. 146 НК РФ и то, что в качестве объектов-аналогов были выбраны цены предложения по продаже собственности на земельные участки, при опре-



делении удельного показателя стоимости 1 кв. м земельного участка НДС (18%) не учитывался.

Стоимость земельных участков в составе объекта оценки рассчитывалась как произведение общей площади участка и полученной стоимости 1 кв. м (удельной стоимости).

Стоимость 1 кв. м условно незастроенного оцениваемого земельного участка рассчитывалась как средневзвешенное значение стоимости сопоставимых объектов-аналогов после внесения корректировок.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости оцениваемого участка с объектами-аналогами были проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

10. Условия финансирования;
11. Условия продажи;
12. Вид права;
13. Разрешенное использование;
14. Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
15. Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже);
16. Местоположение;
17. Наличие/отсутствие коммуникаций;
18. Транспортная доступность;
19. Поправка на масштаб.

#### *Обоснование введения корректировок*

**Условия финансирования.** Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Условия продажи (совершения сделки).** Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

**Вид права.** Все сопоставимые объекты-аналоги оформлены на правах собственности, как и объект оценки. Таким образом, корректировка на различие вида прав принята равной нулю.

**Вид разрешенного использования.** Все, принятые к расчету, сопоставимые объекты-аналоги имеют вид разрешенного использования соответствующий использованию оцениваемого земельного участка. Корректировка на различие вида разрешенного использования принята равной нулю.



**Условия сделки (дисконт/скидка на торг).** Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных категорий участков по состоянию на 01.04.2015 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 10**)<sup>13</sup>.

**Таблица 10 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ**

А. Продажи:				
1.	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.1.	<b>Земельных участков (земли населенных пунктов)</b> - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,93	<b>0,89</b>
1.2.	<b>Земельных участков (промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества дорог	0,85	0,95	<b>0,90</b>
1.3.	<b>Земельных участков под многоэтажную застройку</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	1,00	<b>0,97</b>
1.4.	<b>Земельных участков под ИЖС (в т.ч. земельные массивы)</b> - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,98	<b>0,95</b>
1.5.	<b>Земельных участков сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,84	0,94	<b>0,89</b>
1.6.	<b>Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории</b> - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,88	0,96	<b>0,92</b>

*Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитическое данные «Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.04.2015 года»*

Корректировка на торг для земельных участков согласно данным, приведенным в таблице выше для участков земель населенных пунктов, находится в диапазоне 7%-15%, среднее значение составляет 11%.

Значение скидок на торг, представленных в таблице выше, не учитывают вознаграждение (комиссионные) риэлтерских агентств и частных риелторов, которые могут составлять существенные суммы, тем самым завышая стоимость предложения объектов, реализуемых через посредников.

Все объекты-аналоги реализуются через риэлтерские агентства или частных риелторов, готовых предоставить покупателю в сложившихся условиях стагнации рынка дополнительные скидки с цены предложения.

По данным статистики, также представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), величина комиссионных риэлтерского агентства в части поиска покупателя на коммерческий объект недвижимости, с учетом размещения рекламных материалов составляет от 3% – до 7%, в среднем – 5%<sup>14</sup> от стоимости продажи коммерческого объекта.

<sup>13</sup> Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/104-koefitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-po-vidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-04-2015-goda) (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/104-koefitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-po-vidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-04-2015-goda>)\*

<sup>14</sup> Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/178-tarify-na-rieltorskie-uslugi) (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/178-tarify-na-rieltorskie-uslugi>)





Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 16%, рассчитанная как сумма значения скидки на торг, принятая на уровне среднего – 11%, увеличенная на величину премии привлекаемого к продаже риэлтерского агентства или частного риелтора, принятая также на уровне среднего значения – 5% (таким образом, корректировка на торг = 11% + 5% = 16%).

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 16%.

**Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже).** С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Корректировка на дату продажи не проводилась, поскольку все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, а ценовая информация об них актуальна на дату проведения оценки.

**Местоположение.** Удаленность от центра субъекта РФ, близость земельного участка к основным транспортным магистралям, к населенному пункту – все эти факторы оказывают влияние на цены сделок.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в черте г. Клин, расположены в промышленных зонах города, имеют хорошую транспортную доступность, развитую инфраструктуру в окружении, что и объект оценки. Учитывая сказанное, корректировка на местоположение не проводилась.

**Транспортная доступность.** Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не проводилась.

**Наличие/отсутствие коммуникаций** существенно влияют на цены сделок.

У оцениваемого объекта на границах территории земельного участка присутствуют водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение. У объектов-аналогов также присутствуют все перечисленные коммуникации по границам участка. Поправка по данному фактору не вводилась.

**Поправка на масштаб.** Корректировка на масштаб (площадь) учитывает тот факт, что большие по площади объекты, как правило, продаются по более низкой стоимости 1 кв. м. В данном Отчете величина корректировки на масштаб принята по данным статистики о зависимости цены предложения земельных участков от их площади, представленной на сайте компании «ФБК» (<http://www.fbk.ru>) (см. **Таблица 11**).



**Таблица 11** КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ВЕЛИЧИНУ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Соотношение площади рассматриваемого объекта и объекта аналога	Применяемая поправка, %	Соотношение площади рассматриваемого объекта и объекта аналога	Применяемая поправка, %
< 0,02	50	1,3 ~ 2	- 5
0,02 ~ 0,05	40	2 ~ 3	-10
0,05 ~ 0,1	30	3 ~ 5	- 15
0,1 ~ 0,2	20	5 ~ 10	- 20
0,2 ~ 0,3	15	10 ~ 20	- 30
0,3 ~ 0,5	10	20 ~ 50	- 40
0,5 ~ 0,75	5	> 50	- 50
0,75 ~ 1,3	0		

Источник: Данные Компании «ФБК» (<http://www.fbk.ru>)

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблицах (см. **Таблица 13**, **Таблица 14**).

Таким образом, рыночная стоимость трех земельных участков (кадастровые номера: 50:03:0010331:273 и 50:03:0010331:241) в составе объекта оценки, принадлежащих ООО «Прото» на праве собственности, расположенных по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, на дату проведения оценки без учета НДС округленно составила:

**3 398 000 руб.**

(Три млн. триста девяносто восемь тыс. руб.)



**Таблица 12. ВТОРИЧНАЯ ВЫБОРКА ОБЪЯВЛЕНИЙ С ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ ПО КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3	Сопоставимый объект 4	Сопоставимый объект 5
Источник информации	<a href="http://www.classifieds24.ru/klin/prodazha-zemli-promyshlennogo-naznachenija/prodaiutsia-zemelnye-uchastki-859561.html">http://www.classifieds24.ru/klin/prodazha-zemli-promyshlennogo-naznachenija/prodaiutsia-zemelnye-uchastki-859561.html</a>	<a href="http://www.unibo.ru/m707068/prodaetsya-uchastok-promnaznacheniva-cherte-goroda.htm">http://www.unibo.ru/m707068/prodaetsya-uchastok-promnaznacheniva-cherte-goroda.htm</a>	<a href="http://www.unibo.ru/m1320415/uchastok-1-04-ga-promnaznacheniva-v-cherte-g-klin.htm">http://www.unibo.ru/m1320415/uchastok-1-04-ga-promnaznacheniva-v-cherte-g-klin.htm</a>	<a href="https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniva_545210769">https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniva_545210769</a>	<a href="https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniva_270769797">https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniva_270769797</a>
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес (местонахождение)	МО, г. Клин, ул. Дурыманова	МО, г. Клин, ул. Первомайская	МО, г. Клин, промзона Железнодорожного р-на г. Клин ул. Московская	МО, г. Клин, ул. Ильинская Слободка	МО, г. Клин, Ленинградское ш.
Регион/ населенный пункт Улица	г. Клин ул. Дурыманова	г. Клин ул. Первомайская	г. Клин ул. Московская	г. Клин ул. Ильинская Слободка	г. Клин Ленинградское ш.
Расположение на первой линии	+	+	+	+	+
Общая площадь, кв.м	30 000	20 000	10 400	20 000	20 000
Цена в объявлении без учета НДС, руб.	15 860 150	18 000 000	10 000 000	13 000 000	15 000 000
Цена без учета НДС, руб./кв.м	529	900	962	650	750
Описание / Объявление	Продаются земельные участки в черте города Клин, ул. Дурыманова, Московское большое кольцо на Дмитров. Категория земель: земли населенных пунктов, на участках есть все городские коммуникации. Участки находятся в окружении производственных объектов и жилых домов. Очень удобное место для организации ваших бизнес идей.	МО, г. Клин (70 км от МКАД по Ленинградскому шоссе). Земельный участок 2 Га промназначения на территории промки в г. Клин. Все коммуникации: электричество 50 кВт (возможность увеличения), газ по границе, круглогодичный подъезд. Подробности по телефону. Показ в любое время по предварительной договоренности.	Продано земельный участок площадью 10 440 кв.м. в промзоне Железнодорожного района г. Клина. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленными объектами. Участок граничит с территорией Клинского пивоваренного завода. С юга к участку примыкает асфальтированная дорога, с севера в 50 метрах ЖД ветка. Газ, электричество на участке.	Продан участок 2 га, земли промназначения, в черте города Участок для строительства складского комплекса, земли населенных пунктов, общей площадью 20000 кв.м., рядом проходит электрический кабель 1 МВт, вода через дорогу, газ вдоль границы земельного участка, участок прилегает к дороге, не огорожен. Промышленная зона г. Клин, ул. Ильинская Слободка.	Продан участок 2 га, земли промназначения, в черте города МО, г. Клин (70 км от МКАД по Ленинградскому шоссе). Земельный участок 2 Га промназначения на территории промки в г. Клин. Все коммуникации: электричество 50 кВт (возможность увеличения), газ по границе, круглогодичный подъезд. Подробности по телефону. Показ в любое время по предварительной договоренности.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под предприятие промышленности, автобаза, склад	Под размещение промышленных объектов	Под промышленными объектами	Для строительства складского комплекса, промышленные объекты	Под размещение промышленных объектов
Тип передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Улучшения участка	своб.	своб.	своб.	своб.	своб.
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Коммуникации	+	+	+	+	+
Контактная информация	Собственник +7 (985) 254-78-71	Виктория Романова +7(915) 462-64-07	Михаил +7(916) 558-19-95	Екатерина +7 (903) 018-02-77	Виктория +7(915) 462-64-07
Дата публикации/обновления предложения о продаже	сентябрь 2015	сентябрь 2015	сентябрь 2015	сентябрь 2015	сентябрь 2015
Актуальность	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:03:0010331:273) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4	Сопоставимый объект 5 А5
<b>Цена без НДС</b>	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия финансирования</b>			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия продажи</b>			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Вид права</b>		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Разрешенное использование</b>		для благоустройства	Под предприятие промышленности, автобазу, склад	Под размещение промышленных объектов	Под промышленными объектами	Для строительства складского комплекса, промышленные объекты	Под размещение промышленных объектов
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия сделки</b>			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		16%	16%	16%	16%	16%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Дата продажи/ публикации предложения о продаже</b>			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Местоположение</b>		МО, г. Клин, Керамический пр-д, д. 15 а	МО, г. Клин, ул. Дурьманова	МО, г. Клин, ул. Первомайская	МО, г. Клин, ул. Московская	МО, г. Клин, ул. Ильинская Слободка	МО, г. Клин, Ленинградское ш.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Коммуникации</b>		+	+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Транспортная доступность</b>		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Масштаб (площадь з/у)</b>	кв. м	600	30 000	20 000	10 400	20 000	20 000
Соотношение площади ОО к ОА			0,02	0,03	0,06	0,03	0,03
Корректировка	%		40%	40%	30%	40%	40%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		622	1 058	1 050	764	882
<b>Стоимость аналогов после внесения корректировок</b>	руб./кв.м		<b>622</b>	<b>1 058</b>	<b>1 050</b>	<b>764</b>	<b>882</b>
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок $X_i$	<b>0,18</b>		0,17600	0,17600	0,09200	0,17600	0,17600
$\sum X_i/X_i$	<b>167,82</b>		4,52	4,52	8,65	4,52	4,52
Вес	<b>1</b>		0,17	0,17	0,32	0,17	0,17
<b>Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)</b>	руб./кв.м	<b>902</b>					
<b>Стоимость объекта без НДС</b>	руб.	<b>541 367</b>					
<b>Стоимость объекта без НДС (округленно)</b>	руб.	<b>542 000</b>					

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:03:0010331:241) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4	Сопоставимый объект 5 А5
<b>Цена без НДС</b>	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия финансирования</b>			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия продажи</b>			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Вид права</b>		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Разрешенное использование</b>		Производственная территория	Под предприятие промышленности, автобазу, склад	Под размещение промышленных объектов	Под промышленными объектами	Для строительства складского комплекса, промышленные объекты	Под размещение промышленных объектов
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия сделки</b>			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		16%	16%	16%	16%	16%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Дата продажи/ публикации предложения о продаже</b>			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Местоположение</b>		МО, г. Клин, Керамический пр-д, д.15 а	МО, г. Клин, ул. Дурьманова	МО, г. Клин, ул. Первомайская	МО, г. Клин, ул. Московская	МО, г. Клин, ул. Ильинская Слободка	МО, г. Клин, Ленинградское ш.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Коммуникации</b>		+	+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Транспортная доступность</b>		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Масштаб (площадь з/у)</b>	кв. м	4 500	30 000	20 000	10 400	20 000	20 000
Соотношение площади ОО к ОА			0,15	0,23	0,43	0,23	0,23
Корректировка	%		20%	15%	10%	15%	15%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		533	869	888	628	725
<b>Стоимость аналогов после внесения корректировок</b>	руб./кв.м		<b>533</b>	<b>869</b>	<b>888</b>	<b>628</b>	<b>725</b>
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X <sub>i</sub>	<b>0,03</b>		0,00800	0,03400	0,07600	0,03400	0,03400
ΣX <sub>i</sub> /X <sub>i</sub>	<b>22,80</b>		23,25	5,47	2,45	5,47	5,47
Вес	<b>1</b>		0,55	0,13	0,06	0,13	0,13
<b>Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)</b>	руб./кв.м	<b>635</b>					
<b>Стоимость объекта без НДС</b>	руб.	<b>2 855 319</b>					
<b>Стоимость объекта без НДС (округленно)</b>	руб.	<b>2 856 000</b>					

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»





## **Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием затратного подхода**

Расчет стоимости объекта оценки с использованием методов затратного подхода производится следующим образом: рассчитывается восстановительная стоимость нового строительства, рассчитывается сумма накопленного износа (физического, функционального и внешнего), затем из стоимости нового строительства вычитается сумма накопленного износа. К стоимости здания (сооружения) с учетом накопленного износа прибавляется стоимость земельного участка под застройкой, в результате получается стоимость объекта оценки по затратному подходу.

### ***Порядок расчета стоимости объекта оценки затратным подходом***

1. Расчет стоимости земельного участка;
2. Расчет стоимости восстановительной стоимости нового строительства строения;
3. Расчет величины накопленного совокупного износа оцениваемого строения;
4. Расчет стоимости оцениваемого строения.

### ***Расчет восстановительной стоимости нового строительства***

Оценка стоимости замещения произведена методом удельной стоимости (методом сравнительной единицы или методом укрупненных обобщенных показателей стоимости).

#### **Методология применения метода удельной стоимости**

Метод удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости) заключается в определении стоимости сравнительной единицы точной копии оцениваемого объекта или близкого аналога оцениваемого объекта, корректировке ее на имеющиеся различия сопоставимых объектов и умножении на количество единиц сравнения оцениваемого объекта с последующим приведением к существующему уровню цен на дату оценки.

### ***Порядок расчета стоимости объекта оценки затратным подходом***

1. Расчет стоимости восстановительной стоимости нового строительства строения;
2. Расчет величины накопленного совокупного износа оцениваемого строения;
3. Расчет стоимости оцениваемого строения;
4. Расчет стоимости земельного участка.



## **Расчет рыночной стоимости строений в составе объекта оценки**

Для расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки Оценщики посчитали возможным использование *метода удельной стоимости (метода сравнительной единицы или метода укрупненных обобщенных показателей стоимости)* затратного подхода.

В составе оцениваемого имущества ООО «Прото», имеется право собственности на три строения, а именно:

- Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6;
- Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23;
- Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17.

## ***Расчет восстановительной стоимости нового строительства***

Оценка *стоимости замещения* произведена *методом удельной стоимости (методом сравнительной единицы или методом укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.

### **Методология применения метода удельной стоимости**

Метод удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости) заключается в определении стоимости сравнительной единицы точной копии оцениваемого объекта или близкого аналога оцениваемого объекта, корректировке ее на имеющиеся различия сопоставимых объектов и умножении на количество единиц сравнения оцениваемого объекта с последующим приведением к существующему уровню цен на дату оценки.

Величина удельной стоимости единицы сравнения определялась по сборникам укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) – справочникам серии «Справочник оценщика» ООО «Ко-Инвест».

Единицей сравнения в расчетах служат: 1 куб. м строительного объема здания; 1 кв. м площади здания или сооружения; 1 м или км длины сооружения и т.д.

### **Порядок расчета восстановительной стоимости методом удельной стоимости**

**1. Подготовка исходных данных об оцениваемом строении** по его основным характеристикам. При этом к основным характеристикам здания/сооружения относятся:

- регион;
- год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта;



- отраслевая принадлежность;
- функциональное назначение;
- объемно-планировочные параметры (строительный объем, общая площадь, этажность и др.);
- материал основных конструктивных элементов;
- элементы инженерного оборудования;
- класс конструктивной системы здания/сооружения;
- класс качества здания.

**2. Выбор укрупненного показателя стоимости объекта-аналога ( $C_{од}$ )** в базисном уровне цен на дату публикации справочника для Московской области. При этом в качестве объекта-аналога подбирается наиболее похожее на объект оценки по основным характеристикам здание (сооружение).

В показателях стоимости строительства учтены следующие затраты:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) усредненная величина до начислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

**3. Определение необходимых корректировок (поправок)** к стоимости объекта-аналога с учетом всех имеющихся отличий от объекта оценки.

На основании анализа выявляются факторы, влияющие на стоимость и подлежащие корректировке.

Корректировки справочных показателей учитывают неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

**4. Расчет количественных значений корректирующих коэффициентов (поправок).**

Поправки могут быть введены как в абсолютном выражении ( $\pm\Delta C_i$ ), так и в виде корректирующих коэффициентов ( $K_n$ ), что позволяет скорректировать величину стоимо-



сти как в целом по зданию, так и по основным конструктивным элементам, видам работ и инженерным системам здания.

Общая величина денежных поправок на единицу сравнения (+ увеличение, – уменьшение) определяется по формуле:

$$\pm\Delta C_{\text{общ.}} = \sum \pm\Delta C_i, \quad \text{где}$$

$\pm\Delta C_{\text{общ.}}$  – общая поправка в абсолютном (денежном) выражении к стоимости единицы измерения/сравнения объекта-аналога (например, 1 куб. м для здания);

$\pm\Delta C_i$  – поправка в абсолютном (денежном) выражении к стоимости единицы измерения/сравнения по  $i$ -му ценообразующему фактору.

Сводный корректирующий коэффициент по второй группе поправок определяется как произведение всех необходимых корректирующих коэффициентов в общем виде:

$$K_{\text{общ.}} = K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n, \quad ,$$

или

$$K_{\text{общ.}} = K_V \times K_S \times K_{\text{уд.вес}} \times \dots \times K_{\text{рег.}} \times K_{\text{инфл.}}, \quad ,$$

где:

$K_{\text{общ.}}$  – общая коэффициентная поправка к стоимости единицы сравнения объекта-аналога;

$K_1, K_2 \dots K_n$  – коэффициентные поправки, учитывающая различия по 1, 2...  $n$ -му ценообразующим параметрам;

$K_V$  – поправка на различие в объеме;

$K_S$  – поправка на различие в площади;

$K_{\text{уд.вес}}$  – поправка на удельный вес отсутствующих конструктивных элементов;

$K_{\text{рег.}}$  – региональный коэффициент, учитывающий региональное различие в уровне цен, сложившихся в регионе оценки на дату оценки, от стоимости строительства в Московской области;

$K_{\text{инфл.}}$  – поправка на изменение цен после публикации справочника оценщика.

Поправка на разницу в объеме ( $K_V$ ) или площади ( $K_S$ ) между оцениваемым зданием ( $V_o, S_o$  соответственно) и сопоставимым объектом-аналогом из справочника ( $V_{\text{спр}}, S_{\text{спр}}$ ) определяется с помощью коэффициентов таблицы (см. **Таблица 15**):

**Таблица 15.** ПОПРАВКА НА РАЗНИЦУ В ОБЪЕМЕ ( $K_V$ ) ИЛИ ПЛОЩАДИ ( $K_S$ )

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{\text{спр.}}$	$K_V$	$S_o/S_{\text{спр.}}$	$K_S$
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,69 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

Источник: ООО «Ко-Инвест», справочники серии «Справочник оценщика»

Поправка на удельный вес отсутствующих конструктивных элементов ( $K_{\text{уд.вес}}$ ) в виде коэффициента к стоимости строения в целом рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{уд.вес}} = (100\% - Y_i\% \times D_i) / 100,$$



$V_i$  – удельный вес  $i$ -го конструктивного элемента в общей стоимости здания в % (определяется по таблицам справочника оценщика)

$D_i$  – поправка к удельному весу  $i$ -го конструктивного элемента в долях единицы, учитывающая степень отсутствия данного конструктивного элемента (например, данная поправка на отсутствие одной из наружных стен у пристроенного здания – это доля площади отсутствующей стены к общей площади стен, как если бы здание было отдельностоящим и имело бы все стены).

*Регионально-экономические поправки* ( $K_{рег.}$ ) к справочной стоимости строительства в Московской области позволяют выйти на уровень цен, складывающийся в регионе оценки на дату оценки.

*Поправка (корректирующий коэффициент) на изменение цен в строительстве* ( $K_{инфл.}$ ) после издания справочника оценщика.

Для справочников Ко-Инвест серии «Справочник оценщика» последних лет издания (выпуски 2013, 2014, 2015 годов) данная поправка соответствует корректирующему коэффициенту стоимости строительства ( $K_{корр.спр.}$ ) (разд. 2.2.2 и 2.2.3 бюллетеня «Индексы цен в строительстве»):

$$K_{инфл.} = K_{корр.спр.}$$

Для любого издания справочника, кроме последних выпусков 2010 - 2014 годов, поправка на изменение цен в строительстве рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл.} = K_{01.01.ги} \times (I_{до} / I_{01.01.ги}) \quad ,$$

где

$K_{01.01.ги}$  – коэффициент пересчета цен на 1 января года издания справочника УПСС (см. разд. 2 ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве»);

$I_{до}$  – индекс цен на СМР на дату оценки (см. раздел 2.2.1 ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве»);

$I_{01.01.ги}$  – индекс цен на СМР на 1 января года издания справочника УПСС (см. разд. 2.2 ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве»).

**5. Пересчет стоимости строительства единицы сравнения объекта с учетом всех видов поправок** ( $C_{ед.скадр.}$ ).

$$C_{ед.скадр.} = (C_{ед.} \pm \Delta C_{общ.}) \times K_{общ.} \quad ,$$

$$K_{инфл.} = K_{корр.спр.}$$

Для любого издания справочника, кроме последних выпусков 2010 - 2014 годов, поправка на изменение цен в строительстве рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл.} = K_{01.01.ги} \times (I_{до} / I_{01.01.ги}) \quad ,$$

где

$K_{01.01.ги}$  – коэффициент пересчета цен на 1 января года издания справочника УПСС (см. разд. 2 ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве»);





$I_{ДО}$  – индекс цен на СМР на дату оценки (см. раздел 2.2.1 ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве»);  
 $I_{01.01.ГГ}$  – индекс цен на СМР на 1 января года издания справочника УПСС (см. разд. 2.2 ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве»).

**5. Пересчет стоимости строительства единицы сравнения объекта с учетом всех видов поправок ( $C_{ед.скадр.}$ ).**

$$C_{ед.скадр.} = (C_{ед.} \pm \Delta C_{обш.}) \times K_{обш.},$$

где:

$C_{ед.скадр.}$  – стоимость единицы сравнения объекта оценки с учетом всех видов поправок в текущий уровень цен в регионе оценки;

$C_{ед.}$  – стоимость единицы измерения/сравнения объекта-аналога в уровне цен Московской области на дату публикации справочника УПСС.

**6. Определение восстановительной стоимости объекта оценки.**

Величина восстановительной стоимости рассчитывается по следующей формуле:

$$BC_{ДО} = C_{ед.скадр.} \times V \times (1 + ПП),$$

где:

$BC_{ДО}$  – восстановительная стоимость здания/сооружения на дату оценки;

$V$  – количество единиц сравнения (например, строительный объем здания, куб. м);

$ПП$  – предпринимательская прибыль (нормативная величина прибыли застройщика (инвестора)).

Расчетные значения восстановительной стоимости оцениваемых строений в составе объекта оценки, приведены ниже в таблице (**Таблица 17**).

### **Расчет величины прибыли предпринимателя**

*Предпринимательская прибыль (прибыль застройщика)* является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина предпринимательской прибыли (прибыль застройщика) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от стоимости завершеного строительства или ее составных частей, принимаемых в качестве основы для расчетов.

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры, как себестоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет застройщику поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов.

К факторам риска относятся:

- экономические и политические факторы;



- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя так же зависит и от направления развития инвестиционного проекта.

Поскольку основная цель инвестиций в строительство промышленного комплекса (кирпичного завода) – ведение бизнеса, и в удельных показателях стоимости  $C_{ед}$  учтена прибыль в строительстве (в процентах от фонда оплаты труда рабочих), то для дальнейших расчетов прибыль предпринимателя принимается в размере 0%.

Расчетные значения восстановительной стоимости оцениваемых строений в составе объекта оценки с учетом прибыли застройщика на дату определения стоимости оцениваемого имущества приведены ниже (см. **Таблица 17**).

### ***Расчет величины накопленного (совокупного) износа***

С позиции оценки недвижимости под **износом** понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на физический, функциональный и внешний, которые в сумме образуют накопленный износ.

- **Физический износ ( $I_{Физ}$ )** – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации или в результате природного воздействия.
- **Функциональный (моральный) износ или устаревание ( $I_{Функ}$ )** – снижение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам. Такого рода недостатки могут быть как устранимыми, так и неустранимыми.
- **Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание) ( $I_{Вн}$ )** – уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов и приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

**Совокупный или накопленный износ ( $I_{общ}$ )** определяется как разница между издержками по замещению новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимости и определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Функ}) * (1 - I_{Вн})$$

При наличии улучшений на земельном участке перечисленные выше виды износа всегда относятся к улучшениям.

**Таблица 16. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом**

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

Источник: Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

Физический износ объектов оценки определен на основании эффективного срока жизни с учетом визуального осмотра объектов. Расчеты величины *физического износа* приведены в таблицах ниже (см. **Таблица 18**, **Таблица 19**, **Таблица 20**).

**Функциональный износ** (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью оцениваемого объекта на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик оцениваемого объекта. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Функциональный износ оцениваемых объектов недвижимости не выявлен.

**Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание) ( $I_{Вн}$ )** – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки.



Приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

Оценщики считают, что строения в составе оцениваемого имущества ООО «Прото» обладают внешним износом. Экономическое положение Московской области по данным официальной статистики на момент проведения настоящей оценки ухудшилось в части инвестиционного климата, что, по мнению оценщиков, влияет на сделки, проводимые на рынках недвижимости регионов, особенно на рынке производственной недвижимости. Инвестиционный климат имеет непосредственную связь с промышленным развитием и активностью производственного сектора экономики.

Внешний износ оценщиками рассчитывался на основе данных статистики об уровне инвестиций в основной капитал Московской области, а также данных инфляции в строительной отрасли в период с мая 2014г. по май 2015г. По данным Минэкономразвития объем инвестиций в основной капитал в мае 2015г. снизился по отношению к аналогичному периоду 2014 на 7,6 %, инфляция в строительной отрасли за данный период – 7,86 %. Таким образом, с учетом инфляции инвестиции в основной капитал в регионе снизились на 16,05% ( $1 - 1,076 * 1,0786 = - 0,1605 \approx 16,05\%$ ).

Учитывая вышесказанное, оценщики приняли значение внешнего износа на уровне 16%.

**Совокупный или накопленный износ** ( $I_{общ}$ ) включает три вида износа и в общем виде определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Фун}) * (1 - I_{Вн})$$

Расчетная величина общего износа оцениваемых строений в составе объекта оценки представлена ниже в таблице (см. **Таблица 21**).

### **Расчет рыночной стоимости застроенных земельных участков**

Рыночная стоимость полного права собственности на земельный участок определяется исходя из наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» или «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков», утвержденными распоряжениями Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р и от 10.04.2003 № 1102-р соответственно.

Настоящая оценка произведена для использования результатов оценки в целях реализации имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

В составе оцениваемого имущества ООО «Прото», имеется право собственности на два строения, а именно:



- Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6;
- Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23;
- Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17.

Все оцениваемые строения расположены на земельном участке (площадь 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241), также как и строение, принадлежащем ООО «Прото». То есть земельный участок (площадь 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241) являются застроенным.

Так как земельный участок (площадь 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241) (см. раздел «Определение рыночной стоимости земельных участков в составе объектов оценки»), является отдельным предметом настоящей оценки (оценивается отдельно), то оценка «пятен» застройки под расположенными на нем строениями не проводилась.

#### ***Расчет итоговой величины рыночной стоимости строений в составе объекта оценки***

Расчет стоимости строений в составе объекта оценки с использованием методов затратного подхода производится следующим образом: рассчитывается восстановительная стоимость нового строительства, рассчитывается сумма накопленного износа (физического, функционального и внешнего), затем из стоимости нового строительства вычитается сумма накопленного износа. К стоимости здания (строения) с учетом накопленного износа прибавляется стоимость земельного участка под застройкой, в результате получаем стоимость объекта оценки по затратному подходу.

Рыночные стоимости строений в составе оцениваемого имущества ООО «Прото», полученные с использованием затратного подхода, приведены ниже в таблице (см. **Таблица 21**).

**Таким образом, рыночная стоимость строений в составе оцениваемого имущества ООО «Прото», полученная по затратному подходу на дату оценки без учета НДС составила:**

*8 444 286 руб.*

*(Восемь млн. четыреста сорок четыре тыс. двести восемьдесят шесть руб.)*





**Таблица 17. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ (НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)  
 СТРОЕНИЙ (ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА) НА ДАТУ ОЦЕНКИ**

№ п/п	Наименование (в соответствии с правоустанавливающими документами и данными инвентаризации имущества)	Площадь застройки, кв.м	Площадь общая, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	Этажность		Группа капитальности	Стены и перегородки	Перекрытия	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка к стоимости (коэффициент) на:				Стоимость измерителя с поправками	Количество	Восстановительная стоимость объекта в ценах 1969 г., руб.	Индекс перехода к ценам 1984 г.	Класс конструктивной системы	Индекс перехода к ценам на дату оценки	Восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки	Прибыль застройщика	Восстановительная стоимость здания с учетом прибыли застройщика на дату оценки
						надзем.	подзем.								удельный вес	климат. район	группа капитальности	ИТОГО									
<b>Строения</b>																											
1	Здание столовой и общежития		1 677,3	2,50	4 193	3	-	II	кирпичные	ж/б	18	42	м <sup>3</sup>	17,60	0,910	1,000	1,000	0,910	16,02	4 193	67 159	1,160	КС-1	146,418	11 406 628	0%	11 406 628
2	Здание для ремонта и хранения электродвигателей	153,0	153,0	4,50	689	1	-	II	кирпич, ж/б панели	ж/б, металл.	26	90	м <sup>3</sup>	11,30	0,839	1,000	1,000	0,839	9,48	689	6 527	1,160	КС-1	146,418	1 108 656	0%	1 108 656
3	Здание ТП №2 (электроцех)	187,7	187,7	3,00	563	1	-	II	кирпичные	ж/б	18	18	м <sup>3</sup>	17,10	1,000	1,000	1,000	1,000	17,10	563	9 629	1,160	КС-1	146,418	1 635 438	0%	1 635 438
<b>ИТОГО:</b>																											<b>14 150 722</b>

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



**Таблица 18** РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА СТРОЕНИЙ («ЗДАНИЕ СТОЛОВОЙ И ОБЩЕЖИТИЯ») НА ДАТУ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние конструктивных элементов	Уд. вес констр. элементов %	Поправка к уд. весу	Уд. вес констр. эл. с попр. %	Износ %	Процент износа к строению гр.7*гр.8*100						
1	2	3	4	5	6	7	8	9						
1	Фундаменты	бетонные	усадочные трещины и разрушение цоколя, разрушение корнями растений, следы замокания	5%	1,00	5,0%	15%	0,8%						
2	Стены и их наружная отделка	кирпич	Местами мелкие трещины и разрушение наружного защитного слоя кирпичной кладки, трещины в местах сопряжения с плитами перекрытий, следы замоканий, высолы, биологические повреждения	28%	1,00	28,0%	15%	4,2%						
	Перегородки													
3	Перекрытия	чердачное	трещины в стыках плит, в местах примыкания стеновых панелей, коррозия арматуры, следы замоканий	15%	1,00	15,0%	10%	1,5%						
межэтажные		ж/б												
подвальное		ж/б												
4	Крыша	двускатная покрытая андулином	протечки	4%	1,00	4,0%	35%	1,4%						
5	Полы	Цементные, ленолиум, плитка	трещины бетона местами, потертости и местами разрушение линолеума на значительных площадях, биологические повреждения, многочисленные следы протечек и замокания	9%	1,00	9,0%	30%	2,7%						
6	Проемы	оконные	дер., металл. рамы, остекление, пласт. стеклопакеты	10%	1,00	10,0%	25%	2,5%						
		дверные	металлические, деревянные						провисание полотен, трещины досок заполнения ворот, следы коррозии					
7	Сан. и электр. устройства	внутренняя	простая	5%	1,00	5,0%	30%	1,5%						
		отопление							+					
		водопровод	+											
		канализация	+											
8		гор. водоснабжение	следы ремонта, коррозия, требуют замены или существенного ремонта						21%	1,00	21,0%	40%	8,4%	
		ванны												+
		эл. освещение												+
		телефон												
	радио	+												
	лифт	+												
	вентиляция													
9	Прочие работы	отмостки	местами значительные трещины и разрушение отмостки, поражение корнями растений	3%	1,00	3,0%	40%	1,2%						
<b>ИТОГО</b>				<b>100%</b>		<b>100,0%</b>		<b>24,2%</b>						
Физический износ объекта на дату оценки округленно составил (ИТОГО гр. 9 * 100/ ИТОГО гр. 7)								<b>24%</b>						

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



**Таблица 19** РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА СТРОЕНИЙ («ЗДАНИЕ ДЛЯ РЕМОНТА И ХРАНЕНИЯ ЭЛЕКТРОДВИГАТЕЛЕЙ») НА ДАТУ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние конструктивных элементов	Уд. вес констр. элементов %	Поправка к уд. весу	Уд. вес констр. эл. с погр. %	Износ %	Процент износа к строению гр.7*гр.8*100			
1	2	3	4	5	6	7	8	9			
1	Фундаменты	бетонные	усадочные трещины цоколя, разрушение корнями растений, следы замокания, следы биологических повреждений	6%	1,00	6,0%	20%	1,2%			
2	Стены и их наружная отделка	кирпич, ж.б панели	трещины в стыках панелей, местами сколы кирпичей и трещины в местах сопряжения с плитами перекрытий, следы коррозии арматуры, местами сквозные трещины в стыках плит, следы замоканий, биологические повреждения	25%	1,00	25,0%	30%	7,5%			
	Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	трещины в стыках плит, в местах примыкания стеновых панелей, коррозия арматуры, следы замоканий								
		межэтажные									
		подвальное									
4	Крыша	двускатная покрытие металл. профлист, плоская рубероид	протечки крыши местами большой площади, биологические повреждения, местами разрушение металл. профлиста (сквозные дыры)	19%	1,00	19,0%	50%	9,5%			
5	Полы	цементные	трещины бетона местами, потертости и местами разрушение, биологические повреждения, следы замокания	8%	1,00	8,0%	60%	4,8%			
6	Проемы	оконные	дер., металл. рамы, остекление	мелкие трещины в стыках коробок со стенами, деформация профиля, местами отсутствие остекления	10%	1,00	10,0%	40%	4,0%		
		дверные	металлические, дерев.	провисание полотен, трещины досок заполнения ворот, следы коррозии							
7	де	внутренняя	простая	требуется существенный ремонт	4%	1,00	4,0%	80%	3,2%		
			отопление							+	
		8	Сан. и электр. устройства	водопровод	требуют замены или существенного ремонта в виду длительного отсутствия эксплуатации (не эксплуатируются более 3-х лет)	23%	0,30	6,9%	70%	4,8%	
				канализация							
				гор. водоснабжение							
				ванны							
				эл. освещение							
				телефон							
				радио							+
				лифт							
вентиляция											
9	Прочие работы	отмостки	местами мелкие трещины и разрушение отмостки, поражение корнями растений	5%	1,00	5,0%	75%	3,8%			
<b>ИТОГО</b>				<b>100%</b>		<b>83,9%</b>		<b>38,8%</b>			
<b>Физический износ объекта на дату оценки округленно составил (ИТОГО гр. 9 * 100/ ИТОГО гр. 7)</b>								<b>46%</b>			

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



**Таблица 20** РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА СТРОЕНИЙ («ЗДАНИЕ ДЛЯ РЕМОНТА И ХРАНЕНИЯ ЭЛЕКТРОДВИГАТЕЛЕЙ») НА ДАТУ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние конструктивных элементов	Уд. вес констр. элементов %	Поправка к уд. весу	Уд. вес констр. эл. с попр. %	Износ %	Процент износа к строению гр.7*гр.8* 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бетонные	усадочные трещины цоколя, разрушение корнями растений, следы замокания, следы биологических повреждений	19%	1,00	19,0%	35%	6,7%
2	Стены и их наружная отделка	кирпич	местами сколы кирпичей и трещины в местах сопряжения с плитами перекрытий, следы коррозии арматуры, следы замоканий, биологические повреждения	35%	1,00	35,0%	45%	15,8%
	Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное ж/б	трещины в стыках плит, в местах примыкания стеновых панелей, коррозия арматуры, следы замоканий	6%	1,00	6,0%	40%	2,4%
		межэтажные ж/б						
		подвальное ж/б						
4	Крыша	двускатная покрытие металл. профлист, плоская рубероид	протечки крыши местами большой площади, биологические повреждения, застой влаги	10%	1,00	10,0%	65%	6,5%
5	Полы	цементные	трещины бетона местами, потертости и местами разрушение, биологические повреждения, следы замокания	6%	1,00	6,0%	65%	3,9%
6	Проемы	оконные пластиковые стеклопакеты	мелкие трещины в стыках коробок со стенами, деформация профиля	11%	1,00	11,0%	50%	5,5%
		дверные металлические, дерев.	провисание полотен, трещины досок заполнения ворот, следы коррозии					
7	Сан. и электр. устройства	внутренняя отопление	требуется существенный ремонт	2%	1,00	2,0%	75%	1,5%
		водопровод						
		канализация						
		гор. водоснабжение						
		ванны						
		эл. освещение						
		телефон						
		радио						
		лифт						
		вентиляция						
8		простая	требуют замены или существенного ремонта в виду длительного отсутствия эксплуатации (не эксплуатируются более 3-х лет)	2%	1,00	2,0%	75%	1,5%
9	Прочие работы	отмостки	местами мелкие трещины и разрушение отмостки, поражение корнями растений	9%	1,00	9,0%	90%	8,1%
	<b>ИТОГО</b>			<b>100%</b>		<b>100,0%</b>		<b>51,8%</b>
			<b>Физический износ объекта на дату оценки округленно составил (ИТОГО гр. 9 * 100/ ИТОГО гр. 7)</b>					<b>52%</b>

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



**Таблица 21** РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

Наименование (в соответствии с правоустанавливающими документами и данными инвентаризации имущества)	Инв. №	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	Год постройки	Литера, № на плане	Восст. ст-ть объекта с учетом прибыли застройщика на дату оценки, руб.	Износ, %				Износ общий, руб.	Стоимость объекта на дату оценки без учета стоимости застр. з/у, руб.	S <sub>застр.</sub> Площадь застройки, кв. м	Стоимость застр. з/у, руб.	Рыночная стоимость объекта на дату оценки. вкл. стоимость застр. з/у без НДС, руб.
							физич.	функц.	внеш.	общий					
Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6	н/д	1	н/д	1964	–	11 406 628	24%	0%	16%	36%	4 124 637	7 281 991	–	0	7 281 991
Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23	н/д	1	н/д	1954	–	1 108 656	46%	0%	16%	55%	605 770	502 886	–	0	502 886
Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17	н/д	1	н/д	1972	–	1 635 438	52%	0%	16%	60%	976 029	659 409	–	0	659 409
<b>ИТОГО:</b>						<b>14 150 722</b>					<b>5 706 436</b>	<b>8 444 286</b>		<b>0</b>	<b>8 444 286</b>

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»





## **Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода**

Подход к оценке с точки зрения сравнительного анализа (рыночный подход) основывается на принципе замещения, который имеет в своей основе предположение, что за выставленный на рынке объект или услугу благоразумный покупатель заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект или услугу.

*Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка недвижимости, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.*

### **Алгоритм расчетов и описание методики, применяемой для расчетов**

Для определения рыночной стоимости строений в составе объекта оценки, применялся *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из наиболее эффективно-го использования.

### **Методология применения метода сравнения продаж**

Метод сравнения продаж используется для оценки занятых строениями и сооружениями (застроенных) земельных участков и свободных от застройки (незастроенных) земельных участков.

Условие применения метода сравнения продаж – наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж заключается в сборе данных о реальных ценах продажи или ценах предложения<sup>15</sup> (спроса) на объекты, аналогичные оцениваемому объекту, корректировке цен на объекты-аналоги по всем ценообразующим параметрам, нивелирующим их отличия от объекта оценки, и расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основное достоинство данного метода заключается в достоверности конечного результата, обусловленного использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Недостаток метода сравнения продаж заключается в том, что он дает неудовлетворительные результаты: в условиях высоких темпов инфляции; при резких изменениях экономических условий; при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.

<sup>15</sup> При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками в соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р и от 10.04.2003 № 1102-р допускается использование цен предложений (спроса).



### **Алгоритм метода сравнения продаж**

1. Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.
2. Формирование базы данных о реальных ценах продажи или ценах предложения (спроса) по объектам недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости, информация по которым проверена и достоверна.
3. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
4. Выбор основных ценообразующих факторов стоимости объектов недвижимости.
5. Отбор 3-5 объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
6. Определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта по каждому из выбранных факторов стоимости.
7. Определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
8. Корректировка цен объектов-аналогов по всем ценообразующим факторам, сглаживающая их отличия от объекта оценки.
9. Обоснование и расчет стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

**Основными ценообразующими факторами** для корректировки цен аналогов оцениваемого объекта недвижимости обычно являются:

- *имущественные права*: право собственности, право аренды и др. (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
- *условия финансирования*: форма оплаты (безналичный расчет, наличные деньги, векселя, взаимозачеты и т.п.), использование при покупке кредитных ресурсов (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств и т.п.), рассрочка платежей и т.п.;
- *условия продажи (совершения сделки)*: продажа на открытом рынке – публичная оферта, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п. (т.е. выявляются типичные / нетипичные условия сделки, нарушение сроков экспозиции);
- *характер пользования (вид использования)*: вид разрешенного использования, правовые и градостроительные ограничения по виду использования, права иных лиц (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого объекта);
- *рыночные условия (время)*: учитывается изменение рыночных условий с течением времени, прошедшего с даты заключения сделки с аналогом (даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки;



- *местоположение и окружение*: месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
- *физические характеристики*: размер (поправка на масштаб), доступная инфраструктура, инженерное обеспечение, транспортная доступность и удобство подъезда, рекреационная ценность территории (параметры экологического состояния территории), и др. качественные характеристики.

### **Расчет рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода**

Для определения рыночной стоимости строений в составе объекта оценки, расположенных по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15 а, стр. 6, стр. 23 и стр. 17, принадлежащих на праве собственности ООО «Прото» использовался *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Методология применения метода сравнения продаж сравнительного подхода описана выше.

Исследование рынка коммерческой недвижимости г. Клин в сегменте производственной недвижимости (производственных комплексов и/или их частей) позволило собрать действующие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже прав собственности аналогичные объекты. Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении.

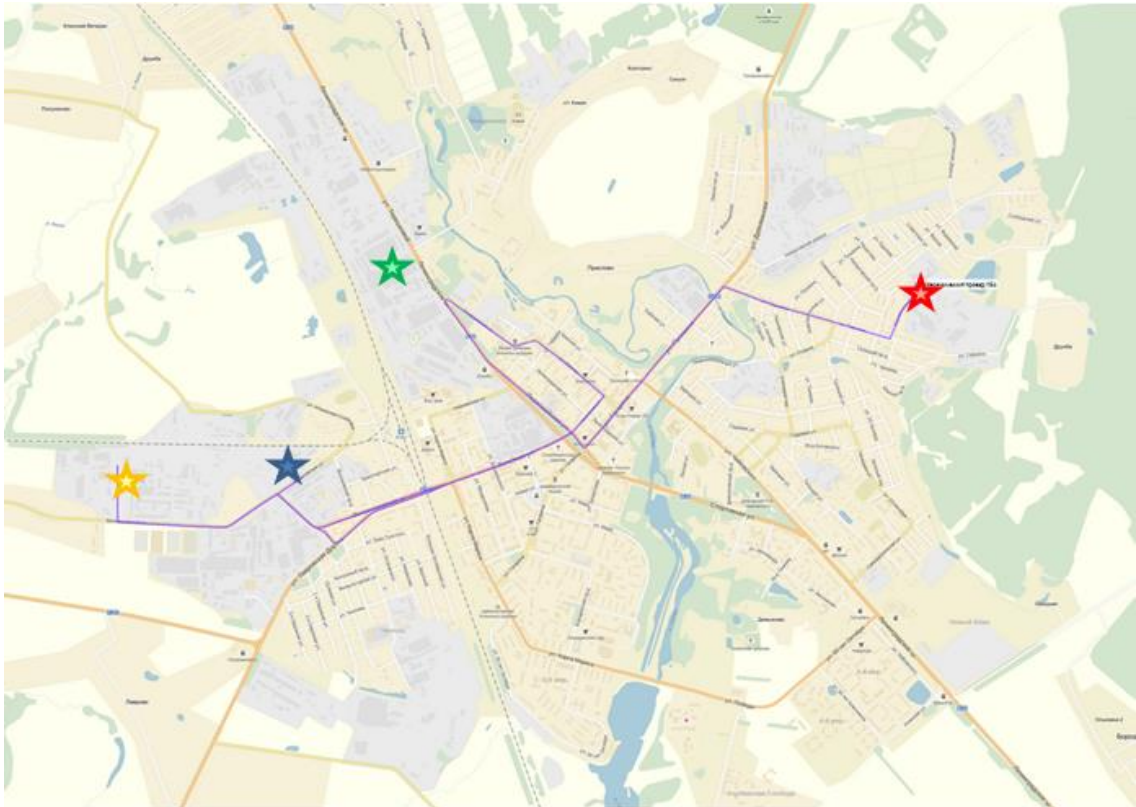
Уровень цен на сопоставимые объекты производственной недвижимости существенно колеблется в зависимости от месторасположения, классности, степени оснащённости (оборудованности), транспортной доступности, развитости инфраструктуры, а также других качественных и количественных характеристик.





При выборе аналогов оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы и Московской обл., а также другая информация сети Интернет: <http://www.kvmetr.ru/>, <http://www.apex-realty.ru/>, <http://msk.afy.ru/>, <http://www.arendator.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://moskva.naydidom.com/>, <http://www.rosrealty.ru/>, <http://www.classifieds24.ru/>, <http://www.realtymag.ru/>, <http://zdanie.info/>, <http://www.im.ru/> и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались объекты производственной недвижимости, расположенные в промышленных зонах города, имеющие хорошую транспортную доступность и расположенные в пределах г. Клин. То есть аналоги подбирались по наиболее близким факторам, таким как назначение, оснащённость (оборудованность), наличие необходимых коммуникаций и энерго-ресурсных мощностей, транспортная доступность, инфраструктура, и иные характеристики, обеспечивающие объектам-аналогам необходимый уровень сопоставимости с объектом оценки.



*РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ НА КАРТЕ Г. КЛИН*



-  Объект оценки (адрес: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 26 и стр. 5)
-  Объект-аналог № 1 (адрес: Московская область, г. Клин, Волоколамское ш., 44)
-  Объекты-аналоги № 2 – № 3, № 6– № 8 (адрес: Московская область, г. Клин, Ленинградское ш., 88)
-  Объект-аналог № 5 (адрес: Московская область, г. Клин, ул. Высоковская, 24)

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок допускается использование цен предложений (спроса).

В результате были отобраны восемь наиболее сопоставимых объектов-аналогов с учетом правового статуса, функционального назначения, качественных и количественных характеристик объекта **оценки (см. Таблица 32).**

В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади.

Совокупная выборка по купле-продаже объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

В настоящем отчете земельные участки оцениваются отдельно, то есть оценка строений осуществляется без учета стоимости земельных участков, в том числе «пятен» застройки под ними. При этом в состав производственных комплексов, выбранных в качестве объектов-аналогов, входит стоимость земельных участков. Учитывая сказанное, цены предложения объектов-аналогов были скорректированы на стоимость входящих с их состав земельных участков.



Расчет доли стоимости, приходящейся на земельный участок в общей стоимости объектов аналогов (производственных комплексов и/или их частей) производился индивидуально для каждого объекта-аналога, с учетом площади входящего в его состав земельного участка.

Таким образом, цены предложения стоимости 1 кв. м площади объектов-аналогов, принятые оценщиками для дальнейшего расчета рыночной стоимости оцениваемых строений, рассчитаны без учета стоимости земельных участков в составе общей стоимости объектов-аналогов.

***Расчет рыночной стоимости земельных участков в составе цен предложений на объекты-аналоги (поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога)***

Для расчета доли стоимости, приходящейся на земельный участок в общей стоимости объектов аналогов (производственных комплексов и/или их частей) использовался метод *сравнения продаж* сравнительного подхода.

Выбор аналогов, описание процедуры расчетов, описание и последовательность введения корректировок при расчете рыночной стоимости земельных участков в составе стоимости объектов-аналогов представлены выше в разделе «Определение рыночной стоимости земельных участков в составе объекта оценки».

Вторичная выборка объектов-аналогов оцениваемых земельных участков приведена в таблице выше (см. **Таблица 12**).

Сведения о площади и местоположении земельных участков в составе объектов аналогов представлены ниже (см. **Таблица 32**) во вторичной выборке объектов-аналогов оцениваемых строений.

Расчет рыночной стоимости земельных участков в составе объектов-аналогов (расчет поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога) приведен в таблицах ниже (см. **Таблица 22, Таблица 23, Таблица 24, Таблица 25, Таблица 26, Таблица 27, Таблица 28**).

Расчет цены предложения объектов аналогов скорректированной на величину поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога представлен в таблице ниже (см. **Таблица 29**)

**Таблица 22. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (В СОСТАВЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ № 1 и № 2) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оцен-ки ОО	Сопостави-мый объект 1 А1	Сопостави-мый объект 2 А2	Сопостави-мый объект 3 А3	Сопостави-мый объект 4 А4	Сопостави-мый объект 5 А5
Цена без НДС	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия финансирования</b>			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия продажи</b>			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Вид права</b>		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Разрешенное использование</b>		Промышлен-ного назначе-ния	Под предприятие промышленности, автобазу, склад	Под размещение промышленных объектов	Под промышленными объектами	Для строительства складского комплекса, промышленные объекты	Под размещение промышленных объектов
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия сделки</b>			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		16%	16%	16%	16%	16%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Дата продажи/ публикации предложения о продаже</b>			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Местоположение</b>		МО, г. Клин, Волоколам-ское ш, д. 44 и Ленинградское ш.	МО, г. Клин, ул. Дурьманова	МО, г. Клин, ул. Первомайская	МО, г. Клин, ул. Московская	МО, г. Клин, ул. Ильинская Слободка	МО, г. Клин, Ленинградское ш.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Коммуникации</b>		+	+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Транспортная доступность</b>		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Масштаб (площадь з/у)</b>	кв. м	18 000	30 000	20 000	10 400	20 000	20 000
Соотношение площади ОО к ОА			0,60	0,90	1,73	0,90	0,90
Корректировка	%		5%	0%	-5%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		466	756	767	546	630
<b>Стоимость аналогов после внесения корректировок</b>	руб./кв.м		<b>466</b>	<b>756</b>	<b>767</b>	<b>546</b>	<b>630</b>
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесе-ния корректировок $X_i$	<b>0,16</b>		0,11800	0,16000	0,20200	0,16000	0,16000
$\sum X_i/X_i$	<b>6,07</b>		6,78	5,00	3,96	5,00	5,00
Вес	<b>1</b>		0,26	0,19	0,15	0,19	0,19
<b>Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)</b>	руб./кв.м	<b>616</b>					
<b>Стоимость объекта без НДС</b>	руб.	<b>11 088 000</b>					
<b>Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога</b>	руб.	<b>11 088 000</b>					

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



**Таблица 23. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА-АНАЛОГА № 3) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4	Сопоставимый объект 5 А5
<b>Цена без НДС</b>	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия финансирования</b>			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия продажи</b>			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Вид права</b>		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Разрешенное использование</b>		Промышленного назначения	Под предприятие промышленности, автобазу, склад	Под размещение промышленных объектов	Под промышленными объектами	Для строительства складского комплекса, промышленные объекты	Под размещение промышленных объектов
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия сделки</b>			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		16%	16%	16%	16%	16%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Дата продажи/ публикации предложения о продаже</b>			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Местоположение</b>		МО, г. Клин, Ленинградское ш., вл. 88	МО, г. Клин, ул. Дурьманова	МО, г. Клин, ул. Первомайская	МО, г. Клин, ул. Московская	МО, г. Клин, ул. Ильинская Слободка	МО, г. Клин, Ленинградское ш.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Коммуникации</b>		+	+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Транспортная доступность</b>		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Масштаб (площадь з/у)</b>	кв. м	9 020	30 000	20 000	10 400	20 000	20 000
Соотношение площади ОО к ОА			0,30	0,45	0,87	0,45	0,45
Корректировка	%		15%	10%	0%	10%	10%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		511	832	808	601	693
<b>Стоимость аналогов после внесения корректировок</b>	руб./кв.м		<b>511</b>	<b>832</b>	<b>808</b>	<b>601</b>	<b>693</b>
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X <sub>i</sub>	<b>0,08</b>		0,03400	0,07600	0,16000	0,07600	0,07600
ΣX <sub>i</sub> /X <sub>i</sub>	<b>11,62</b>		12,41	5,55	2,64	5,55	5,55
Вес	<b>1</b>		0,39	0,18	0,08	0,18	0,18
<b>Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)</b>	руб./кв.м	<b>639</b>					
<b>Стоимость объекта без НДС</b>	руб.	<b>5 763 780</b>					
<b>Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога</b>	руб.	<b>5 763 780</b>					

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 24. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТОК (В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА-АНАЛОГА № 4) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оцен-ки ОО	Сопостави-мый объект 1 А1	Сопостави-мый объект 2 А2	Сопостави-мый объект 3 А3	Сопостави-мый объект 4 А4	Сопостави-мый объект 5 А5
<b>Цена без НДС</b>	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия финансирования</b>			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия продажи</b>			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Вид права</b>		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Разрешенное использование</b>		Промышлен-ного назначе-ния	Под предприятие промышленности, автобазу, склад	Под размещение промышленных объектов	Под промышленными объектами	Для строительства складского комплекса, промышленные объекты	Под размещение промышленных объектов
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия сделки</b>			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		16%	16%	16%	16%	16%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Дата продажи/ публикации предложения о продаже</b>			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Местоположение</b>		МО, г. Клин, Ленинградское ш., вл. 88	МО, г. Клин, ул. Дурьманова	МО, г. Клин, ул. Первомайская	МО, г. Клин, ул. Московская	МО, г. Клин, ул. Ильинская Слободка	МО, г. Клин, Ленинградское ш.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Коммуникации</b>		+	+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Транспортная доступность</b>		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Масштаб (площадь з/у)</b>	кв. м	28 680	30 000	20 000	10 400	20 000	20 000
Соотношение площади ОО к ОА			0,96	1,43	2,76	1,43	1,43
Корректировка	%		0%	-5%	-10%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	718	727	519	599
<b>Стоимость аналогов после внесения корректировок</b>	руб./кв.м		<b>444</b>	<b>718</b>	<b>727</b>	<b>519</b>	<b>599</b>
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесе-ния корректировок X <sub>i</sub>	<b>0,20</b>		0,16000	0,20200	0,24400	0,20200	0,20200
$\sum X_i/X_i$	<b>3,99</b>		6,31	5,00	4,14	5,00	5,00
Вес	<b>1</b>		0,25	0,20	0,16	0,20	0,20
<b>Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)</b>	руб./кв.м	<b>589</b>					
<b>Стоимость объекта без НДС</b>	руб.	<b>16 892 520</b>					
<b>Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога</b>	руб.	<b>16 892 520</b>					

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 25. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТОК (В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА-АНАЛОГА № 5) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оцен-ки ОО	Сопостави-мый объект 1 А1	Сопостави-мый объект 2 А2	Сопостави-мый объект 3 А3	Сопостави-мый объект 4 А4	Сопостави-мый объект 5 А5
<b>Цена без НДС</b>	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия финансирования</b>			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия продажи</b>			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Вид права</b>		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Разрешенное использование</b>		Промышлен-ного назначе-ния	Под предприятие промышленности, автобазу, склад	Под размещение промышленных объектов	Под промышленными объектами	Для строительства складского комплекса, промышленные объекты	Под размещение промышленных объектов
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия сделки</b>			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		16%	16%	16%	16%	16%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Дата продажи/ публикации предложения о продаже</b>			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Местоположение</b>		МО, г. Клин, ул. Высоков-ская, 24	МО, г. Клин, ул. Дурьманова	МО, г. Клин, ул. Первомайская	МО, г. Клин, ул. Московская	МО, г. Клин, ул. Ильинская Слободка	МО, г. Клин, Ленинградское ш.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Коммуникации</b>		+	+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Транспортная доступность</b>		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Масштаб (площадь з/у)</b>	кв. м	3 200	30 000	20 000	10 400	20 000	20 000
Соотношение площади ОО к ОА			0,11	0,16	0,31	0,16	0,16
Корректировка	%		20%	20%	10%	20%	20%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		533	907	888	655	756
<b>Стоимость аналогов после внесения корректировок</b>	руб./кв.м		<b>533</b>	<b>907</b>	<b>888</b>	<b>655</b>	<b>756</b>
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесе-ния корректировок X <sub>i</sub>	<b>0,01</b>		0,00800	0,00800	0,07600	0,00800	0,00800
ΣX <sub>i</sub> /X <sub>i</sub>	<b>31,87</b>		13,50	13,50	1,42	13,50	13,50
Вес	<b>1</b>		0,24	0,24	0,03	0,24	0,24
<b>Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)</b>	руб./кв.м	<b>717</b>					
<b>Стоимость объекта без НДС</b>	руб.	<b>2 294 400</b>					
<b>Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога</b>	руб.	<b>2 294 400</b>					

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 26. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТОК (В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА-АНАЛОГА № 6) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оцен-ки ОО	Сопостави-мый объект 1 А1	Сопостави-мый объект 2 А2	Сопостави-мый объект 3 А3	Сопостави-мый объект 4 А4	Сопостави-мый объект 5 А5
<b>Цена без НДС</b>	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия финансирования</b>			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия продажи</b>			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Вид права</b>		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Разрешенное использование</b>		Промышлен-ного назначе-ния	Под предприятие промышленности, автобазу, склад	Под размещение промышленных объектов	Под промышленными объектами	Для строительства складского комплекса, промышленные объекты	Под размещение промышленных объектов
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия сделки</b>			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		16%	16%	16%	16%	16%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Дата продажи/ публикации предложения о продаже</b>			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Местоположение</b>		МО, г. Клин, Ленинградское ш., вл. 88	МО, г. Клин, ул. Дурьманова	МО, г. Клин, ул. Первомайская	МО, г. Клин, ул. Московская	МО, г. Клин, ул. Ильинская Слободка	МО, г. Клин, Ленинградское ш.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Коммуникации</b>		+	+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Транспортная доступность</b>		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Масштаб (площадь з/у)</b>	кв. м	2 000	30 000	20 000	10 400	20 000	20 000
Соотношение площади ОО к ОА			0,07	0,10	0,19	0,10	0,10
Корректировка	%		30%	20%	20%	20%	20%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		577	907	969	655	756
<b>Стоимость аналогов после внесения корректировок</b>	руб./кв.м		<b>577</b>	<b>907</b>	<b>969</b>	<b>655</b>	<b>756</b>
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесе-ния корректировок X <sub>i</sub>	<b>0,01</b>		0,09200	0,00800	0,00800	0,00800	0,00800
ΣX <sub>i</sub> /X <sub>i</sub>	<b>50,69</b>		1,35	15,50	15,50	15,50	15,50
Вес	<b>1</b>		0,02	0,24	0,24	0,24	0,24
<b>Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)</b>	руб./кв.м	<b>817</b>					
<b>Стоимость объекта без НДС</b>	руб.	<b>1 634 000</b>					
<b>Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога</b>	руб.	<b>1 634 000</b>					

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 27. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТОК (В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА-АНАЛОГА № 7) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оцен-ки ОО	Сопостави-мый объект 1 А1	Сопостави-мый объект 2 А2	Сопостави-мый объект 3 А3	Сопостави-мый объект 4 А4	Сопостави-мый объект 5 А5
<b>Цена без НДС</b>	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия финансирования</b>			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия продажи</b>			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Вид права</b>		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Разрешенное использование</b>		Промышлен-ного назначе-ния	Под предприятие промышленности, автобазу, склад	Под размещение промышленных объектов	Под промышленными объектами	Для строительства складского комплекса, промышленные объекты	Под размещение промышленных объектов
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия сделки</b>			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		16%	16%	16%	16%	16%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Дата продажи/ публикации предложения о продаже</b>			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Местоположение</b>		МО, г. Клин, Ленинградское ш., вл. 88	МО, г. Клин, ул. Дурьманова	МО, г. Клин, ул. Первомайская	МО, г. Клин, ул. Московская	МО, г. Клин, ул. Ильинская Слободка	МО, г. Клин, Ленинградское ш.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Коммуникации</b>		+	+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Транспортная доступность</b>		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Масштаб (площадь з/у)</b>	кв. м	7 200	30 000	20 000	10 400	20 000	20 000
Соотношение площади ОО к ОА			0,24	0,36	0,69	0,36	0,36
Корректировка	%		15%	10%	5%	10%	10%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		511	832	848	601	693
<b>Стоимость аналогов после внесения корректировок</b>	руб./кв.м		<b>511</b>	<b>832</b>	<b>848</b>	<b>601</b>	<b>693</b>
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесе-ния корректировок X <sub>i</sub>	<b>0,08</b>		0,03400	0,07600	0,11800	0,07600	0,07600
$\sum X_i/X_i$	<b>14,43</b>		11,18	5,00	3,22	5,00	5,00
Вес	<b>1</b>		0,38	0,17	0,11	0,17	0,17
<b>Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)</b>	руб./кв.м	<b>649</b>					
<b>Стоимость объекта без НДС</b>	руб.	<b>4 672 800</b>					
<b>Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога</b>	руб.	<b>4 672 800</b>					

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 28. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТОК (В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА-АНАЛОГА № 8) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оцен-ки ОО	Сопостави-мый объект 1 А1	Сопостави-мый объект 2 А2	Сопостави-мый объект 3 А3	Сопостави-мый объект 4 А4	Сопостави-мый объект 5 А5
<b>Цена без НДС</b>	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия финансирования</b>			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия продажи</b>			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Вид права</b>		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Разрешенное использование</b>		Промышлен-ного назначе-ния	Под предприятие промышленности, автобазу, склад	Под размещение промышленных объектов	Под промышленными объектами	Для строительства складского комплекса, промышленные объекты	Под размещение промышленных объектов
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		529	900	962	650	750
<b>Условия сделки</b>			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		16%	16%	16%	16%	16%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Дата продажи/ публикации предложения о продаже</b>			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Местоположение</b>		МО, г. Клин, Ленинградское ш.	МО, г. Клин, ул. Дурьманова	МО, г. Клин, ул. Первомайская	МО, г. Клин, ул. Московская	МО, г. Клин, ул. Ильинская Слободка	МО, г. Клин, Ленинградское ш.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Коммуникации</b>		+	+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Транспортная доступность</b>		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		444	756	808	546	630
<b>Масштаб (площадь з/у)</b>	кв. м	3 000	30 000	20 000	10 400	20 000	20 000
Соотношение площади ОО к ОА			0,10	0,15	0,29	0,15	0,15
Корректировка	%		30%	20%	15%	20%	20%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		577	907	929	655	756
<b>Стоимость аналогов после внесения корректировок</b>	руб./кв.м		<b>577</b>	<b>907</b>	<b>929</b>	<b>655</b>	<b>756</b>
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесе-ния корректировок X <sub>i</sub>	<b>0,01</b>		0,09200	0,00800	0,03400	0,00800	0,00800
ΣX <sub>i</sub> /X <sub>i</sub>	<b>33,96</b>		1,63	18,75	4,41	18,75	18,75
Вес	<b>1</b>		0,03	0,30	0,07	0,30	0,30
<b>Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)</b>	руб./кв.м	<b>779</b>					
<b>Стоимость объекта без НДС</b>	руб.	<b>2 337 000</b>					
<b>Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога</b>	руб.	<b>2 337 000</b>					

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»





**Таблица 29. РАСЧЕТ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ СКОРРЕКТИРОВАННОЙ НА ВЕЛИЧИНУ  
ПОПРАВКИ НА ДОЛЮ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ОБЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА-АНАЛОГА**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4	Сопоставимый объект 5 А5	Сопоставимый объект 6 А6	Сопоставимый объект 7 А7	Сопоставимый объект 8 А8
Общая площадь объекта-аналога	кв.м	4 300	4 000	8 500	29 721	798	3 900	36 000	740
Общая площадь земельного участка в составе объекта-аналога	кв.м	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>	<b>9 020</b>	<b>28 680</b>	<b>3 200</b>	<b>2 000</b>	<b>7 200</b>	<b>3 000</b>
Цена продажи/ предложения с учетом НДС	руб.	30 000 000	32 000 000	35 000 000	219 424 800	9 000 000	60 000 000	252 000 000	11 123 513
Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога	руб.	<b>11 088 000</b>	<b>11 088 000</b>	<b>5 763 780</b>	<b>16 892 520</b>	<b>2 294 400</b>	<b>1 634 000</b>	<b>4 672 800</b>	<b>2 337 000</b>
Цена продажи/ предложения с учетом НДС	руб./кв.м	6 977	8 000	4 118	7 383	11 278	15 385	7 000	15 032
Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога	руб./кв.м	<b>616</b>	<b>616</b>	<b>639</b>	<b>589</b>	<b>717</b>	<b>817</b>	<b>649</b>	<b>779</b>
Цена продажи/ предложения с учетом НДС и поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога (без учета стоимости земельного участка)	руб.	18 912 000	20 912 000	29 236 220	202 532 280	6 705 600	58 366 000	247 327 200	8 786 513
Цена продажи/ предложения с учетом НДС и поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога (без учета стоимости земельного участка)	руб./кв.м	<b>4 398</b>	<b>5 228</b>	<b>3 440</b>	<b>6 814</b>	<b>8 403</b>	<b>14 966</b>	<b>6 870</b>	<b>11 874</b>

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Далее проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

- НДС в составе цены;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
- Дата продажи/ публикации предложения о продаже;
- Местоположение;
- Транспортная доступность;
- Состояние объекта;
- Качество внутренней отделки
- Поправка на материал стен (несущих конструкций)
- Поправка на масштаб.

### **Обоснование введения корректировок**

**НДС в составе цены.** Поскольку цены предложения объектов-аналогов включают НДС, для данного всех объектов-аналогов цена предложения были скорректированы на величину НДС (18%).

**Условия финансирования.** Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данный фактор не проводилась.

**Условия продажи (совершения сделки).** Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

**Условия сделки (дисконт/скидка на торг).** Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных категорий недвижимости (зданий и помещений) по состоянию на 01.04.2015 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 30**)<sup>16</sup>.

<sup>16</sup> Источник: Интернет портал Statrielt (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/155-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-po-vidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-04-2015-goda>)\*

**Таблица 30 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ**

А. Продажи:				
	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>2.</b>	<b>Зданий и помещений:</b>			
2.1.	Квартир и комнат в многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, "стандартности", общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,89	0,99	<b>0,94</b> (для новостроек - <b>0,97</b> )
2.2.	Индивидуальных жилых домов, коттеджей, квартир в таунхаусах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инженерной инфраструктуры, конструкции, общей площади и технического состояния дома, а также площади и благоустройства земельного участка	0,90	0,96	<b>0,93</b>
2.3.	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,95	0,98	<b>0,97</b>
2.4.	Офисных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,91	0,97	<b>0,94</b>
2.5.	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,88	0,98	<b>0,93</b>
2.6.	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энерго мощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,83	0,95	<b>0,89</b>
2.7.	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,76	0,92	<b>0,84</b>
2.8.	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,90	<b>0,85</b>
2.9.	Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энерго мощностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,80	0,94	<b>0,87</b>

Источник: Портал *Statrielt* (<http://statrielt.ru>), аналитические данные  
«Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.04.2015 года»

Корректировка на торг при продаже производственной недвижимости согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 5%-17%, среднее значение составляет 11%.

Значение скидок на торг, представленных в таблице выше, не учитывают вознаграждение (комиссионные) риэлтерских агентств и частных риэлторов, которые могут составлять существенные суммы, тем самым завышая стоимость предложения объектов, реализуемых через посредников.

Все объекты-аналоги реализуются через риэлтерские агентства или частных риэлторов, готовых предоставить покупателю в сложившихся условиях стагнации рынка дополнительные скидки с цены предложения.

По данным статистики, также представленным на портале [Statrielt](http://Statrielt), величина комиссионных риэлтерского агентства в части поиска покупателя на коммерческий объект недвижимости, с учетом размещения рекламных материалов составляет от 3% – до 7%, в среднем – 5%<sup>17</sup> от стоимости продажи коммерческого объекта.

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 16%, рассчитанная как сумма значения скидки на торг, принятая на уровне среднего – 11%, увеличенная на величину премии привлекаемого к продаже риэлтерского агентства или частного риэлтора, принятая также на уровне среднего значения – 5% (таким образом, корректировка на торг = 11% + 5% = 16%).

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 16%.

<sup>17</sup> Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/178-tarify-na-rieltorskie-uslugi) (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/178-tarify-na-rieltorskie-uslugi>)



**Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже).** С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, ценовая информация об аналогах актуальна на дату проведения оценки. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Местоположение.** Поскольку все аналоги расположены в границах г. Клин, в промышленных зонах города, имеют хорошую транспортную доступность, то корректировка по данному фактору не проводилась.

**Транспортная доступность.** Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не проводилась.

**Поправка на износ /состояние объекта.** Все объекты-аналоги относятся к тому же сегменту рынка – производственной недвижимости, что и оцениваемые строения. Объекты-аналоги выставлены на продажу в рабочем состоянии, то есть имеют хорошее физическое состояние. При этом состояние объектов оценки - строений в большей части оценивается как условно удовлетворительное. Более 3-х лет объекты оценки не поддерживаются, в них не производятся ремонтные работы, объекты не отапливаются, что и обуславливает их плохое состояние. Учитывая сказанное, оценщики применили поправку на износ/состояние объекта.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения поправки на уровень изношенности коммерческих зданий и помещений (конструкций, коммуникаций, отделки) по состоянию на 01.04.2015 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 31**)<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> Источник: Интернет портал Statrielt (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/164-popravki-na-fizicheskij-iznos-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-konstruktsij-kommunikatsij-otdelki-1-2015>)



**Таблица 31** Поправки на уровень изношенности коммерческих зданий и помещений  
(конструкций, коммуникаций, отделки)\*

	Отличное и очень хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Условно-удовлетворительное	Ветхое
Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	<b>Новое или почти новое – без внешних признаков износа</b>	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство
Торговые здания и помещения	<b>1,00</b>	0,86 ÷ 0,95 <b>(0,91)</b>	0,65 ÷ 0,82 <b>(0,77)</b>	0,29 ÷ 0,58 <b>(0,44)</b>	0,05 ÷ 0,13 <b>(0,09)</b>
Офисные здания помещения	<b>1,00</b>	0,84 ÷ 0,96 <b>(0,90)</b>	0,70 ÷ 0,81 <b>(0,76)</b>	0,31 ÷ 0,59 <b>(0,45)</b>	0,06 ÷ 0,12 <b>(0,09)</b>
Складские и производственные здания и помещения	<b>1,00</b>	0,88 ÷ 0,92 <b>(0,90)</b>	0,72 ÷ 0,88 <b>(0,80)</b>	0,33 ÷ 0,68 <b>(0,51)</b>	0,08 ÷ 0,14 <b>(0,11)</b>

Источник: Расчет портала Statrielt (<http://statrielt.ru>), аналитические данные

«Поправки на физический износ коммерческих зданий и помещений (конструкций, коммуникаций, отделки) 1-2015»

\* Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости. Оценка состояния - мнение продавца согласно предложению.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно сходных характеристиках: местоположении, назначении и конструкции зданий, классе качества, наличии коммуникаций, общей площади.

Данные могут применяться для назначения поправок на износ зданий и помещений, а также для поправок на состояние внутренней отделки.



В соответствии с приведенными в таблице данными аналитики для объектов в хорошем состоянии по отношению к новому объекту в среднем поправка на уровень изношенности составляет 10%, по отношению к удовлетворительному – 20%, по отношению к условно удовлетворительному – 49%.

Так как объекты-аналоги в целом находятся в хорошем состоянии, оцениваемое строение «Здание столовой и общежития» – в удовлетворительном, а строения «Здание для ремонта и хранения электродвигателей» и «Здание ТП № 2 (электроцех)» – в условно-удовлетворительном, то для всех объектов-аналогов приняты следующие понижающие поправки на износ зданий для оцениваемых строений:

- При оценке строения «Здание столовой и общежития» – 10 % (разница между средним значением поправки на уровень изношенности для строения в «хорошем» состоянии и средним значением поправки на уровень изношенности для строения в «удовлетворительном» состоянии» ( $20\% - 10\% = 10\%$ ));
- При оценке строений «Здание для ремонта и хранения электродвигателей» и «Здание ТП № 2 (электроцех)» – 30 % (округление в сторону минимального разницы между средним значением поправки на уровень изношенности для строения в «хорошем» состоянии и средним значением поправки на уровень изношенности для строения в «условно удовлетворительном» состоянии» ( $49\% - 10\% = 39\%$ )).

**Поправка на качество внутренней отделки.** Все объекты-аналоги относятся к тому же сегменту рынка – производственной недвижимости, что и объект оценки, при этом отличаются от оцениваемых строений по уровню внутренней отделки и оснащенности помещений, поэтому по данному фактору необходимо введение корректировки.

Объекты-аналоги по уровню внутренней отделки и оснащенности находятся в удовлетворительном состоянии, в то время как оцениваемые строения на дату оценки требуют существенного ремонта. Подробно состояние внутренней отделки строений, представленных к оценке, описано в разделе «Качественные и количественные характеристики объекта оценки».

Величина поправки на качество внутренней отделки также определялась на основании аналитических данных, представленных на портале Statrael и приведенных в таблице выше (см. **Таблица 31**).

Исходя из средних значений коэффициентов, представленных в таблице, при переходе от «удовлетворительного» состояния к состоянию «условно удовлетворительному» значение корректировки составляет 29 % ( $49\% - 20\% = 29\%$ ). Исходя из сказанного, оценщиками для дальнейших расчетов введена понижающая поправка на качество внутренней отделки в размере 15% (между минимальным и средним значениями).

**Поправка на материал стен (несущих конструкций).** Корректировка по данному фактору не проводилась, так как в качестве объектов-аналогов были выбраны производственные комплексы, в состав которых входят строения, стены которых выполнены из различных материалов, с разным типом несущих конструкций.





**Поправка на масштаб.** Корректировка по данному фактору не проводилась, так как для расчетов рыночной стоимости строений в качестве базы расчета применялся удельный показатель рыночной стоимости 1 кв. м площади производственных комплексов, состоящих из нескольких строений.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблицах (см. **Таблица 33, Таблица 34, Таблица 35**).

**Таким образом, рыночная стоимость строений, расположенных по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6, стр. 23 и стр. 17, принадлежащих на праве собственности ООО «Прото», на дату оценки без учета НДС, полученная с использованием сравнительного подхода, составила:**

*8 196 394 руб.*

*(Восемь млн. сто девяносто шесть тыс. триста девяносто четыре руб.)*



**Таблица 32. Вторичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов**

*Аналог №1*

№	Адрес	Тип объекта	Округ/Направление	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
<b>ПРОДАЖА</b>											
1	МО, г Клин, Волоколамское ш, 44	Производственный комплекс	Северо-Западное	за пределами МКАД до 70 км	4 038	30 000 000	6 977	Контактное лицо: +7 (916) 737-25-81, Добронравов Александр Станиславович	Описание: Бывший завод Термоприбор (градусники), Здание 3-эт 4038 кв. м под редевелопмент, земли Населенных пунктов, промышленного назначения. 18 тыс. кв. м .собственность. Торг и иные возможные варианты обмена.  Тип предложения: продажа Округ/направление: Северо-Западное Расположение: МО, г Клин, Волоколамское ш, 44 Расстояние от МКАД: до 70 км Площадь: 4 038 кв.м Цена за кв.м: 6 977 руб. кв. м Назначение: производственное Тип здания: ОСЗ Этаж 3 Земельный участок: 1,8 га в собственности Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Парковка: есть  Дополнительные сведения: возможен торг и варианты обмена	<a href="http://www.kvmet.ru/objects/6838088/">http://www.kvmet.ru/objects/6838088/</a>	сентябрь 2015





*АНАЛОГ №2*

№	Адрес	Тип объекта	Округ/ Направление	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
<b>ПРОДАЖА</b>											
1	МО, г. Клин, Ленинградское шоссе	Производственный комплекс	Северо-Западное	за пределами МКАД до 70км	4 000	32 000 000	8 000	Контактное лицо: +7 (916) 785-90-00	Описание: П родается в г. Клин офисно - производственное здание площадью 4000 кв.м, расположенное на земельном участке 1,8 га, подведены Ж/Д пути. Все в собственности. Возле ж/д станции Клин. Все коммуникации.	<a href="http://www.classifieds24.ru/clin/prodazha-proizvodstvennykh-pomeshchenii/prodaetsia-deshevo-v-982966.html">http://www.classifieds24.ru/clin/prodazha-proizvodstvennykh-pomeshchenii/prodaetsia-deshevo-v-982966.html</a>	сентябрь 2015
									Тип предложения: продажа Округ/направление: Северо-Западное Расположение: МО, г. Клин, Ленинградское шоссе Расстояние от МКАД: до 70 км Площадь: 4 000 кв.м Цена за кв.м: 8 000 руб. кв. м Назначение: офисно-производственное Тип здания: ОСЗ Этаж 4 Земельный участок 1,8 га в собственности Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Парковка: есть Дополнительные сведения: Возле ж/д станции Клин. Все коммуникации.		

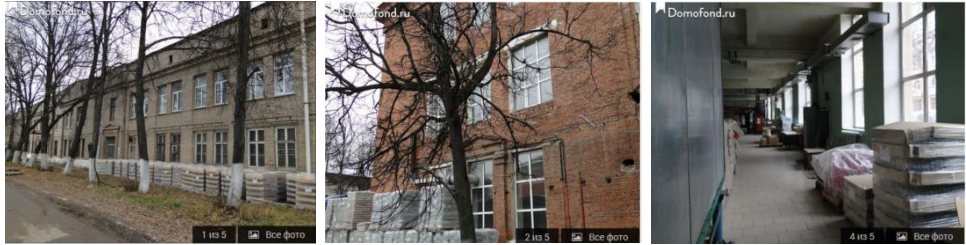



АНАЛОГ №3

№	Адрес	Тип объекта	Округ/ Направление	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
<b>ПРОДАЖА</b>											
1	МО, г. Клин, Ленинградское шоссе, вл. 88	Производственный комплекс	Северо-Западное	за пределами МКАД до 70 км	8 200	35 000 000	4 118	Контактное лицо: +79661659 087, Ана-толий	<p>Описание: Продам производственное помещение 8200 м<sup>2</sup> Производственно-складской комплекс Московской область, г. Клин, Ленинградское шоссе, 88 км. Предлагается производственный комплекс, находящийся в 80 км от Москвы по Ленинградскому шоссе в городе Клин Московской области. Продаваемый объект недвижимости состоит из здания главного корпуса и производственно-складского комплекса общей площадью 8108 кв. м. Земельный участок площадью 9020 кв. м. В 400 м от здания имеются 2 ж/д ветки. На территории площадки находится все коммуникации: Доступная базовая мощность 1,6 МВт. Возможно приобретение дополнительных мощностей ( до 2,4 мВт без прокладки кабелей, до 4,5 мВт с прокладкой дополнительного кабеля) Газа нет, возможно подвести. В 30 м от здания расположена газовая котельная – соседи. Главный корпус 1980 года постройки, в 2006 году проведена реконструкция заменены все коммуникации и кровля. Полы с анти пылевым покрытием для бетона. Завод в данный момент не работает.</p> <p>Тип предложения: продажа</p> <p>Округ/направление: Северо-Западное</p> <p>Расположение: МО, г. Клин, Ленинградское шоссе, вл. 88</p> <p>Расстояние от МКАД: до 70 км</p> <p>Площадь: 8 200 кв.м</p> <p>Цена за кв.м: 4 118 руб. кв. м</p> <p>Назначение: производственное</p> <p>Тип здания: ОСЗя</p> <p>Этаж 2</p> <p>Земельный участок: 0,9020 га</p> <p>Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду</p> <p>Парковка: есть (собственная парковка)</p> <p>Дополнительные сведения:</p>	<a href="http://www.rosrealt.ru/Klin/kommercheskaja/216976">http://www.rosrealt.ru/Klin/kommercheskaja/216976</a>	сентябрь 2015



АНАЛОГ №4

№	Адрес	Тип объекта	Округ/ Направление	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Цена с учетом НДС, руб.	Цена с учетом НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
<b>ПРОДАЖА</b>											
1	МО, г. Клин, Ленинградское шоссе, вл. 88	Производственный комплекс	Северо-Западное	за пределами МКАД до 70 км	29 721	219 424 800	7 383	Контактное лицо: +7 (963) 602-90-82, Александр	<p>Описание: Продается</p> <p>- Производственное здание разной этажности (от 1 до 5 эт.) - главный корпус №2 (центрифугальное вискозное производство) с вентиляционной трубой и газоходом, общая площадь 29721,50 кв.м, кадастровый/условный номер 50:03:01:06243:057</p> <p>- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания объекта недвижимости производственного назначения ( здание главного корпуса №2) с площадью, функционально обеспечивающей находящийся на нем объект недвижимости, 28 680 кв.м., кадастровый/условный номер 50:03:001:02:14:0032</p> <p>По адресу: Московская обл., г. Клин, Ленинградское шоссе, 88</p> <p>Здание расположено в непосредственной близости к автомагистрали Москва - Санкт-Петербург М10 (Е 105), которая обеспечивает удобный доступ к объекту.</p> <p>Тип предложения: продажа</p> <p>Округ/направление: Северо-Западное</p> <p>Расположение: МО, г. Клин, Ленинградское шоссе, вл. 88</p> <p>Расстояние от МКАД: до 70 км</p> <p>Площадь: 29 721 кв.м</p> <p>Цена за кв.м: 7 383 руб. кв. м с учетом НДС</p> <p>Назначение: производственное</p> <p>Тип здания: ОСЗ</p> <p>Этаж от 1 до 5 эт.</p> <p>Земельный участок: 2,8680 га собственность</p> <p>Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду</p> <p>Парковка: есть</p> <p>Дополнительные сведения: собственник</p>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-klin-121940683">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-klin-121940683</a>	сентябрь 2015
											
											



АНАЛОГ №5

№	Адрес	Тип объекта	Округ/ Направление	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Цена с учетом НДС, руб.	Цена с учетом НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
<b>ПРОДАЖА</b>											
1	МО, г. Клин, Высоковская, 24	Производственный комплекс	Северо-Западное	за пределами МКАД до 70 км	798	9 000 000	11 278	Контактное лицо: +7 (499) 390-39-24, Агентство Артамон	<p>Описание: 40177 Клинский район, г.Клин, ул.Высоковская д.24, продается гаражно-складской комплекс, здание 1-этажное, административное, производственное, S=798 кв.м., гараж S=146 кв.м., земельный участок 32 сотки, участок в аренде, строения в собственности, электричество, газ есть, все документы готовы. Территория огорожена и охраняется, возможен торг. Хороший подъезд для грузового транспорта..</p> <p>Тип предложения: продажа Округ/направление: Северо-Западное Расположение: МО, г. Клин, Высоковская, 24 Расстояние от МКАД: до 70 км Площадь: 798 кв.м Цена за кв.м: 11 278 руб. кв. м с учетом НДС Назначение: производственно-складское Тип здания: ОСЗя Этаж 1 Земельный участок: 0,32 га собственность Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Парковка: есть Дополнительные сведения: возможен торг</p>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-klin-101579614">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-klin-101579614</a>	сентябрь 2015







АНАЛОГ №6

№	Адрес	Тип объекта	Округ/Направление	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Цена с учетом НДС, руб.	Цена с учетом НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
---	-------	-------------	-------------------	---------------------	------------------------	-------------------------	-------------------------------	----------	-------------	---------------------	-----------------

**ПРОДАЖА**

1	МО, г. Клин, Ленинградское шоссе, вл. 88	Производственный комплекс	Северо-Западное	за пределами МКАД до 70 км	3 900	60 000 000	15 385	Контактное лицо: +7 (903) 578-65-46, АН «ЮрПроф-Бизнес»	Описание: Продам производственное помещение 3900 кв.м., на территории бывшего химволокно, все коммуникации, земли 20 соток, собственность.	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-klin-39930758">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-klin-39930758</a>	сентябрь 2015
---	--	---------------------------	-----------------	----------------------------	-------	------------	--------	---	--	---	---------------



Тип предложения: продажа  
Округ/направление: Северо-Западное  
Расположение: МО, г. Клин, Ленинградское шоссе, вл. 88  
Расстояние от МКАД: до 70 км  
Площадь: 3 900 кв.м  
Цена за кв.м: 15 385 руб. кв. м с учетом НДС  
Назначение: производственное  
Тип здания: ОСЗ  
Этаж 4  
Земельный участок: 0,2 га собственность  
Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду  
Парковка: есть  
Дополнительные сведения:



*АНАЛОГ №7*

№	Адрес	Тип объекта	Округ/ Направление	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Цена с учетом НДС, руб.	Цена с учетом НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
<b>ПРОДАЖА</b>											
1	МО, г. Клин, Ленинградское шоссе, вл. 88	Производственный комплекс	Северо-Западное	за пределами МКАД до 70 км	32 000	252 000 000	7 000	Контактное лицо: +7 (915) 490-60-99	Описание: Продается производственное помещение 32000 кв.м. Комплекс зданий и сооружений по производству синтетических комбинированных нитей. Стоимость 7000 руб. за кв. м.	<a href="https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/korpus_na_himvolokno_36000_m_530816883">https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/korpus_na_himvolokno_36000_m_530816883</a>	сентябрь 2015
								<p>Тип предложения: продажа Округ/направление: Северо-Западное Расположение: МО, г. Клин, Ленинградское шоссе, вл. 88 Расстояние от МКАД: до 70 км Площадь: 32 000 кв.м Цена за кв.м: 7 000 руб. кв. м с учетом НДС Назначение: производственное Тип здания: ОСЗ Этаж 5 Земельный участок: 0,72 га собственность Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Парковка: есть Дополнительные сведения:</p>			





*АНАЛОГ №8*

№	Адрес	Тип объекта	Округ/ Направление	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Цена с учетом НДС, руб.	Цена с учетом НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
<b>ПРОДАЖА</b>											
1	МО, г. Клин, Ленинградское шоссе	Производственный комплекс	Северо-Западное	за пределами МКАД до 70 км	740	11 123 513	15 032	Контактное лицо: +7 (909) 919-35-13	<p>Описание: Продажа Производственно складского здания с ж.д. веткой в г. Клин. тел 8 9099193513 Производственное здание площадью 740 кв.м. и участок 30 соток в Собственности. В 200 метрах от Ленинградского шоссе. На территории есть ж.д. тупик. Земли населенных пунктов. Возможно увеличение земли до 90 соток. Без обременений.</p> <p>Тип предложения: продажа Округ/направление: Северо-Западное Расположение: МО, г. Клин, Ленинградское шоссе Расстояние от МКАД: до 70 км Площадь: 740 кв.м Цена за кв.м: 15 032 руб. кв. м с учетом НДС Назначение: производственное Тип здания: ОСЗ Этаж Земельный участок: 0,30 га собственность Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Парковка: есть Дополнительные сведения: Возможно увеличение земли до 90 соток. Без обременений.</p>	<a href="http://www.classifieds24.ru/klin/prodazha-proizvodstvennykh-promeshchenii/prodazha-proizvodstvenno-skladskogo-981230.html">http://www.classifieds24.ru/klin/prodazha-proizvodstvennykh-promeshchenii/prodazha-proizvodstvenno-skladskogo-981230.html</a>	сентябрь 2015

*Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»*



**Таблица 33. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ СТРОЕНИЕ «ЗДАНИЕ СТОЛОВОЙ И ОБЩЕЖИТИЯ»**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4	Сопоставимый объект 5 А5	Сопоставимый объект 6 А6	Сопоставимый объект 7 А7	Сопоставимый объект 8 А8
Цена продажи/ предложения с учетом НДС без учета стоимости земельного участка	руб./кв.м		4 398	5 228	3 440	6 814	8 403	14 966	6 870	11 874
Цена продажи/ предложения без НДС	руб./кв.м		3 727	4 431	2 915	5 775	7 121	12 683	5 822	10 062
<b>Условия финансирования</b>			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 727	4 431	2 915	5 775	7 121	12 683	5 822	10 062
<b>Условия продажи</b>			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 727	4 431	2 915	5 775	7 121	12 683	5 822	10 062
<b>Условия сделки</b>			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 131	3 722	2 448	4 851	5 982	10 654	4 891	8 452
<b>Дата продажи/ публикации предложения о продаже</b>			актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 131	3 722	2 448	4 851	5 982	10 654	4 891	8 452
<b>Местоположение</b>		МО, г. Клин, Керамический пр-д, кв. 15а, стр. 6	Московская обл., Клин г, Волоколамское ш, д. 44	Московская обл., Клин г, Ленинградское ш	Московская обл, Клин г, Ленинградское ш, влд. 88км	Московская обл, Клин г, Ленинградское ш, д.88	Московская обл, Клин г, ул. Высоковская, д. 24	Московская обл, Клин г, Ленинградское ш, д.88	Московская обл, Клин г, Ленинградское ш, д.88	Московская обл, Клин г, Ленинградское ш
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 131	3 722	2 448	4 851	5 982	10 654	4 891	8 452
<b>Транспортная доступность</b>		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 131	3 722	2 448	4 851	5 982	10 654	4 891	8 452
<b>Износ /состояние объекта/</b>		удовлетв.	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка			-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 818	3 349	2 204	4 366	5 384	9 588	4 402	7 607
<b>Качество внутренней отделки</b>		условно удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Корректировка			-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 395	2 847	1 873	3 711	4 576	8 150	3 741	6 466
<b>Материал стен (несущих конструкций)</b>		кирпич	разное	разное	разное	разное	разное	разное	разное	разное
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 395	2 847	1 873	3 711	4 576	8 150	3 741	6 466
<b>Поправка на масштаб</b>	кв.м	1 677,3	4 300	4 000	8 500	29 721	798	3 900	36 000	740
Корректировка			1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 395	2 847	1 873	3 711	4 576	8 150	3 741	6 466
<b>Стоимость аналогов после внесения корректировок</b>	руб./кв.м		2 395	2 847	1 873	3 711	4 576	8 150	3 741	6 466
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	1,07		0,35740	0,35740	0,35740	0,35740	0,35740	0,35740	0,35740	0,35740
$\sum Xi/Xi$	24,00		8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Вес	1		0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
<b>Итоговая стоимость объекта (среднеарифметическое значение)</b>	руб./м.кв.		4 220							
<b>Стоимость объекта без учета НДС</b>	руб.		7 078 150							

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



**Таблица 34. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ СТРОЕНИЕ «ЗДАНИЕ ДЛЯ РЕМОНТА И ХРАНЕНИЯ ЭЛЕКТРОДВИГАТЕЛЕЙ»**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4	Сопоставимый объект 5 А5	Сопоставимый объект 6 А6	Сопоставимый объект 7 А7	Сопоставимый объект 8 А8
Цена продажи/ предложения с учетом НДС без учета стоимости земельного участка	руб./кв.м		4 398	5 228	3 440	6 814	8 403	14 966	6 870	11 874
Цена продажи/ предложения без НДС	руб./кв.м		3 727	4 431	2 915	5 775	7 121	12 683	5 822	10 062
<b>Условия финансирования</b>			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 727	4 431	2 915	5 775	7 121	12 683	5 822	10 062
<b>Условия продажи</b>			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 727	4 431	2 915	5 775	7 121	12 683	5 822	10 062
<b>Условия сделки</b>			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 131	3 722	2 448	4 851	5 982	10 654	4 891	8 452
<b>Дата продажи/ публикации предложения о продаже</b>			актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 131	3 722	2 448	4 851	5 982	10 654	4 891	8 452
<b>Местоположение</b>		МО, г. Клин, Керамический пр-д, кв. 15а, стр. 23	Московская обл., Клин г, Волоколамское ш, д. 44	Московская обл., Клин г, Ленинградское ш	Московская обл, Клин г, Ленинградское ш, влд. 88км	Московская обл, Клин г, Ленинградское ш, д.88	Московская обл, Клин г, ул. Высоковская, д. 24	Московская обл, Клин г, Ленинградское ш, д.88	Московская обл, Клин г, Ленинградское ш, д.88	Московская обл, Клин г, Ленинградское ш
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 131	3 722	2 448	4 851	5 982	10 654	4 891	8 452
<b>Транспортная доступность</b>			хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 131	3 722	2 448	4 851	5 982	10 654	4 891	8 452
<b>Износ /состояние объекта/</b>			условно удовлетв.	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка			-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 192	2 605	1 714	3 396	4 187	7 457	3 423	5 917
<b>Качество внутренней отделки</b>			условно удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Корректировка			-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 863	2 214	1 457	2 886	3 559	6 339	2 910	5 029
<b>Материал стен (несущих конструкций)</b>			кирпич	разное	разное	разное	разное	разное	разное	разное
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 863	2 214	1 457	2 886	3 559	6 339	2 910	5 029
<b>Поправка на масштаб</b>			153	1 464	1 740	1 145	2 268	2 796	4 981	2 286
Корректировка			1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 863	2 214	1 457	2 886	3 559	6 339	2 910	5 029
<b>Стоимость аналогов после внесения корректировок</b>			<b>1 863</b>	<b>2 214</b>	<b>1 457</b>	<b>2 886</b>	<b>3 559</b>	<b>6 339</b>	<b>2 910</b>	<b>5 029</b>
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	<b>1,50</b>		0,50020	0,50020	0,50020	0,50020	0,50020	0,50020	0,50020	0,50020
$\sum Xi/Xi$	<b>24,00</b>		8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Вес	<b>1</b>		0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
<b>Итоговая стоимость объекта (среднеарифметическое значение)</b>	<b>руб./м.кв.</b>	3 282								
<b>Стоимость объекта без учета НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>502 176</b>								

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



**Таблица 35. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ СТРОЕНИЕ «ЗДАНИЕ ТП № 2 (ЭЛЕКТРОЦЕХ)»**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4	Сопоставимый объект 5 А5	Сопоставимый объект 6 А6	Сопоставимый объект 7 А7	Сопоставимый объект 8 А8
Цена продажи/ предложения с учетом НДС без учета стоимости земельного участка	руб./кв.м		4 398	5 228	3 440	6 814	8 403	14 966	6 870	11 874
Цена продажи/ предложения без НДС	руб./кв.м		3 727	4 431	2 915	5 775	7 121	12 683	5 822	10 062
<b>Условия финансирования</b>			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 727	4 431	2 915	5 775	7 121	12 683	5 822	10 062
<b>Условия продажи</b>			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 727	4 431	2 915	5 775	7 121	12 683	5 822	10 062
<b>Условия сделки</b>			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 131	3 722	2 448	4 851	5 982	10 654	4 891	8 452
<b>Дата продажи/ публикации предложения о продаже</b>			актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 131	3 722	2 448	4 851	5 982	10 654	4 891	8 452
<b>Местоположение</b>		МО, г. Клин, Керамический пр-д, кв. 15а, стр. 17	Московская обл., Клин г, Волоколамское ш, д. 44	Московская обл., Клин г, Ленинградское ш	Московская обл, Клин г, Ленинградское ш, влд. 88км	Московская обл, Клин г, Ленинградское ш, д.88	Московская обл, Клин г, ул. Высоковская, д. 24	Московская обл, Клин г, Ленинградское ш, д.88	Московская обл, Клин г, Ленинградское ш, д.88	Московская обл, Клин г, Ленинградское ш
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 131	3 722	2 448	4 851	5 982	10 654	4 891	8 452
<b>Транспортная доступность</b>		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 131	3 722	2 448	4 851	5 982	10 654	4 891	8 452
<b>Износ /состояние объекта/</b>		условно удовлетв.	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка			-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 192	2 605	1 714	3 396	4 187	7 457	3 423	5 917
<b>Качество внутренней отделки</b>		условно удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Корректировка			-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 863	2 214	1 457	2 886	3 559	6 339	2 910	5 029
<b>Материал стен (несущих конструкций)</b>		кирпич	разное	разное	разное	разное	разное	разное	разное	разное
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 863	2 214	1 457	2 886	3 559	6 339	2 910	5 029
<b>Поправка на масштаб</b>	кв.м	187,7	1 464	1 740	1 145	2 268	2 796	4 981	2 286	3 952
Корректировка			1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 863	2 214	1 457	2 886	3 559	6 339	2 910	5 029
<b>Стоимость аналогов после внесения корректировок</b>	руб./кв.м		<b>1 863</b>	<b>2 214</b>	<b>1 457</b>	<b>2 886</b>	<b>3 559</b>	<b>6 339</b>	<b>2 910</b>	<b>5 029</b>
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	<b>1,50</b>		0,50020	0,50020	0,50020	0,50020	0,50020	0,50020	0,50020	0,50020
$\sum Xi/Xi$	<b>24,00</b>		8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Вес	<b>1</b>		0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
<b>Итоговая стоимость объекта (среднеарифметическое значение)</b>	руб./м.кв.	3 282								
<b>Стоимость объекта без учета НДС</b>	руб.	<b>616 068</b>								

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»





## **Определение рыночной стоимости нежилого здания с использованием доходного подхода**

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом недвижимости. Рыночная стоимость недвижимости при использовании доходного подхода определяется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. То есть стоимость недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о предложениях в аренду сопоставимых аналогов для оцениваемых (объекты являются специализированным). Кроме того строения в составе объекта оценки требуют существенного ремонта, в том числе капитального, то есть необходимы значительные финансовые затраты для их приведения в состояние, пригодное для эксплуатации, которыми собственник недвижимости – предприятие банкрот не располагает. Все указанные факторы в совокупности не позволяют применить доходный подход для расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки.

Для оценки строений в составе оцениваемого имущества доходный подход не применялся.

**Таким образом, для оценки рыночной стоимости строений в составе объекта оценки доходный подход не применялся.**



## **Согласование результатов расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки, полученных с использованием затратного и сравнительного подходов**

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки и дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. Поэтому согласование полученных результатов и обоснование итоговой величины стоимости – завершающий этап оценки.

При согласовании промежуточных результатов, полученных с использованием различных подходов, и определении итоговой величины рыночной стоимости учитывались цели проведения настоящей оценки, достоверность и полнота используемой информации, текущее состояние конъюнктура рынка, перспективы и возможности дальнейшего использования имущества, представленного к оценке, а также все особенности каждого из подходов к оценке и допущения, принятые в расчетах.

В настоящем Отчете для определения рыночной стоимости строений в составе объекта оценки, расположенных по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6, стр. 23 и стр. 17, и принадлежащих ООО «Прото» на праве собственности, использовались затратный и сравнительный подходы, доходный подход не применялся.

Затратный подход преимущественно используется (а иногда является единственно возможным) для оценки объектов на пассивных рынках и специализированных объектов недвижимости. Поскольку недвижимость, относящаяся к рынку индустриальной недвижимости, как правило представляет собой специализированные объекты, кроме того рынок производственных помещений недостаточно развит и характеризуется непрозрачностью и нестабильностью ценовой информации, то в данном случае затратный подход является наилучшим, а зачастую и единственно возможным. Учитывая выше сказанное, оценщики при согласовании результатов оценки экспертно присвоили затратному подходу весовой коэффициент – 50%.

Применение сравнительного подхода основано на предположении, что осведомленный разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность. На рынке коммерческой недвижимости г. Клин в секторе рынка производственной недвижимости присутствует достаточное количество предложений к продаже объектов недвижимости сопоставимых объекту оценки. Несмотря на большие сроки экспозиции, такие объекты находят своего покупателя и на текущий момент являются лучшим ориентиром для целей ценообразования. Оценщики при согласовании результатов оценки экспертно присвоили сравнительному подходу весовой коэффициент – 50%.

При проведении расчетов рыночной стоимости объекта оценки НДС не учитывался, поскольку в соответствии с пп. 15 в п. 2, ст. 146 НК РФ «...операции по реализации



имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.

Расчет согласованной рыночной стоимости строений в составе объекта оценки, расположенных по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6, стр. 23 и стр. 17 и принадлежащих ООО «Прото» на праве собственности, представлен в таблице ниже (см. **Таблица 36**)

**ТАБЛИЦА 36. РАСЧЕТ СОГЛАСОВАННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Наименование	ЗП	СП	ДП	Вес по ЗП	Вес по СП	Вес по ДП	Согласованная рыночная стоимость
Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6	7 281 991	7 078 150	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	7 180 071
Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23	659 409	616 068	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	637 738
Здание ТП № 2 (электрощитовая), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17	502 886	502 176	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	502 531
<b>Итого ООО "Прото":</b>							<b>8 320 340</b>

*Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»*

**Таким образом, согласованная рыночная стоимость строений в составе объекта оценки, расположенных по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, и принадлежащих ООО «Прото», на дату оценки без учета НДС округленно составила:**

8 321 000 руб.

*(Восемь млн. триста двадцать одна тыс. руб.)*



## Определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе двух строений и двух земельных участков, расположенных по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, и принадлежащих ООО «Прото» на праве собственности, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

### Объект оценки:

- Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. б;
- Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23;
- Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17;
- Земельный участок, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а;
- Земельный участок, площадью 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а.

Оцениваемые имущественные права – права собственности.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки производился без учета налога на добавленную стоимость (без учета НДС). В соответствии с п.п. 15 в п. 2, ст. 146 НК РФ «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.



Итоговый результат оценки рыночной стоимости недвижимого имущества в составе двух строений и двух земельных участков, расположенных по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, и принадлежащих ООО «Прото» на праве собственности, представлены в таблице ниже (см. **Таблица 37**).

**Таблица 37** Рыночная стоимость оцениваемого имущества на дату оценки

Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. (округленно)
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Здание столовой и общежития, кирпичное 3-х этажное, общ. площадью 1677,3 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:72157, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 6	7 281 991	7 078 150	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	<b>7 181 000</b>
Здание для ремонта и хранения электродвигателей, общ. площадью 153 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:89870, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 23	659 409	616 068	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	<b>638 000</b>
Здание ТП № 2 (электроцех), общ. площадью 187,7 кв. м, кадастровый (условный) номер 50:09:0000000:84511, расположенное по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а, стр. 17	502 886	502 176	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	<b>503 000</b>
Земельный участок, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:273, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а	Не применялся (обоснованный отказ)	541 367	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	<b>542 000</b>
Земельный участок, площадью 4 500 кв. м, кадастровый номер 50:03:0010331:241, расположенный по адресу: Московская обл., г. Клин, Керамический пр-д, д. 15а	Не применялся (обоснованный отказ)	2 855 319	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	<b>2 856 000</b>
<b>Итоговое заключение о стоимости объекта оценки</b>							
Рыночная стоимость имущества ООО «Прото» на дату оценки без учета НДС – 18%				<b>11 720 000 руб.</b> (Одиннадцать млн. семьсот двадцать тыс. руб.)			

*Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»*

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки без учета НДС округленно составила:**

*11 720 000 руб.*

*(Одиннадцать млн. семьсот двадцать тыс. руб.)*



В разработке Отчета принимали участие специалисты-оценщики компании ООО «Авиа Бизнес Консалт». Копии документов об образовании представлены в Приложении.

ОЦЕНЩИКИ:

Генеральный директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,  
ООО «Авиа Бизнес Консалт»,  
Аттестованный оценщик  
/Диплом о профессиональной переподготовке  
по программе «Оценка стоимости  
предприятия (бизнеса)».  
ПП № 926665 от 07.04.2006г.  
Институт профессиональной оценки/  
Член НП «СМАО» от 01.02.2008г. рег. № 1774  
кандидат экономических наук



М.М. Штрикунова

Аттестованный оценщик  
/Диплом о профессиональной переподготовке  
по программе «Профессиональная оценка и  
экспертиза объектов и прав собственности».  
Специализация «Оценка стоимости  
предприятия (бизнеса)»  
ПП № 541115 от 31.07.2003г.  
МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова/  
Член НП «СМАО» от 25.01.2008г. рег. № 1635

О.М. Лебедева

Аттестованный оценщик  
/Диплом о профессиональной переподготовке  
по программе «Оценка стоимости  
предприятия (бизнеса)».  
ПП № 718831 от 26.01.2005г.  
Институт профессиональной оценки/  
Член НП «СМАО», № в реестре 2556 от 23.07.2008 г.

В.А. Шаша





### **13. НОРМАТИВНАЯ БАЗА ОЦЕНКИ**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации
2. Налоговый кодекс Российской Федерации
3. Арбитражно-процессуальный Кодекс РФ 24 июля 2002 года N 95-ФЗ
4. Уголовный Кодекс (УК РФ) 13 июня 1996 года N 63-ФЗ
5. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
6. Федеральный закон РФ от 27 июля 2006 г. N 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
7. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №256 от 20.07.2007г.)
8. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (Приказ Минэкономразвития №255 от 20.07.2007г.)
9. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (Приказ Минэкономразвития №254 от 20.07.2007г.)
10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (Приказ Минэкономразвития 25 сентября 2014 г. №611)
11. Международные стандарты оценки
12. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАОс»
13. Стандарты Российского общества оценщиков
14. Федеральный закон РФ от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
15. Федеральный закон РФ от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
16. Постановление Правительства РФ от 1 января 2002г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизируемые группы»
17. Постановление Совета Министров СССР от 22 октября 1990г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»
18. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р)
19. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р)



## 14. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Москва, 1998г.
2. Оценка недвижимости. под редакцией профессора Грязновой А.Г., профессора Федотовой М.А., Москва, Финансы и статистика, 2002 г.
3. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496с.
4. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224с.
5. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. пособие для вузов – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001. – 720с.
6. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: Дело, 1998.
7. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий: Имущественный подход: Учеб.-практ. пособие.– М.: Дело, 2000 – 224с.
8. Есипов В., Маховикова Г., Терехова В. Оценка бизнеса. – СПб: Питер, 2001. – 416с.
9. Организация и методы оценки предприятий (бизнеса): Учебник / Под ред. Кошкина В.И. – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944с.
10. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 512с.
11. Феррис, Кеннет, Пешеро, Барбара, Пети Оценка стоимости компании: как избежать ошибок при приобретении.: Пер. с англ. – М.: Издательский дом «Вильямс», 2003. – 256с.
12. Дамодаран Асват Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов./ Пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342с.
13. Трубочкина М.И. Управление затратами предприятия. – М.: ИНФРА-М, 2004. – 218с.
14. Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с.: ил. Стр.156-162.
15. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. М.,Финстатформ, 1997г.
16. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Под ред. Рутгайзера М., Дело, 1998г.
17. Практика оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В.; под редакцией Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 272 с.
18. Индексы оптовых цен предприятий-производителей на отдельные виды энергетического и прочего оборудования, установленные Госкомстатом РФ.
19. Андрианов Ю.В. Введение в оценку транспортных средств. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-методическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 256с.
20. Петров В.И. Оценка стоимости земли: Учебное пособие. – М.: Финансовая академия при Правительстве РФ, 2005. – 172с.
21. Медведева О.Е. Методические рекомендации по оценке стоимости земли. Методика утверждена и введена в действие Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ, Протокол № 1 от 12 ноября 2004 года.
22. Оценочная деятельность: Сборник нормативных документов / Сост. Тапейцина А.С. – М.: МЦФЭР, 2003. – 336с. – (Приложение к журналу «Консультант», 22 – 2003).
23. Научно-практический комментарий (постатейный) к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)»/ Под ред. проф. докт. юрид. наук Витрянского В.В. 2-й завод. – М.: Статут», 2004. – 1037с.
24. Постановление Совета Министров СССР № 1072 от 22.10.1990 г. «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»
25. Алтапов О.Г., Двойкина О.М. «Руководство по инженерной эксплуатации, содержанию и ремонту производственных зданий и сооружений» МГО НЕФТЕКОМ, 1991. // Приложение 1 «Нормативный срок службы зданий, сооружений и их конструктивных элементов»
26. Сборники УПВС, Москва, 1970 г.
27. Постановление Государственного комитета СССР по делам строительства (ГОССТРОЙ СССР) от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек».
28. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», ЦСУ СССР, 1973 г.
29. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». «КО-ИНВЕСТ», Выпуск 83 (апрель 2013).
30. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». Издание третье переработанное и дополненное – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2004. – 648с.
31. Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков



Общество с ограниченной ответственностью

**Авиа Бизнес Консалт**

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo\_abc@mail.ru

---

## **15. ПРИЛОЖЕНИЕ**